

2014

Tribunale di Gela

SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

SIGNOR GIUDICE : Dott. Di Blasi

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n° 115/2013 promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

TRIBUNALE DI GELA
DEPARTAMENTO DI CANCELLERIA
09 SET 2014

Il Funzionario di Cancelleria

Il DIRIGENTE

Calabrò Dott. Giovanni

NOTIFICHE ESEGUITE:

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

IL C.T.U. : Arch. Marco M. M. Insulla

Marco M. M. Insulla



Arch. Marco Maria Marcello Insulla

Piazza Trento n° 18

93012 GELA (CL)

Cell. 393 5101990

marcomariamarcello.insulla@archiworldnec.it

TRIBUNALE DI GELA
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva:	N. 115/2013 R.E.
Nei confronti di:	[REDACTED]

Giudice delle Esecuzioni:	Dott. Vincenzo Di Blasi
Procuratore:	[REDACTED]
Perito (C.T.U.)	Arch. Marco M. M. Insulla

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Stima beni immobili

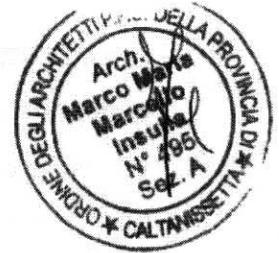
LOTTO N. 1



SOMMARIO

1.	Premessa	4
2.	Operazioni Peritali	6
3.	Descrizione	7
4.	Caratteristiche costruttive	8
5.	Dati identificativi catastali	9
6.	Titoli di proprietà	9
7.	Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio	10
8.	Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta dalla conservatoria	10
9	Destinazione urbanistica	10
10	Regolarità amministrativa fabbricato	11
11	Rispondenza alla planimetria catastale	12
12	Disponibilità dell'immobile	12
13	Oneri condominiali	12
14	Confini dell'immobile	12
15	Convenzione matrimoniale	13
16	Dati ipocatastali	13
17	Assoggettamento IVA alla vendita	13
18	Valutazione dell'immobile	13
19	Criteri di formazione dei lotti	15
20	Regolarità atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione	15
21	Regolarità energetica dell'immobile	16
22	Considerazioni finali	16
23	Schema riassuntivo perizia	18
24	Riepilogo commerciale per la pubblicità	20
25	Allegati	21





1. PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Marco M. M. Insulla, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Caltanissetta al n° 495 con studio in Piazza Trento n° 18, in data 17 giugno 2014 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

- a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- c) accerti l'esatta provenienza del/i benefici, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- e) accerti se il/i benefici immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione e redazione;*
- f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- g) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i benefici prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano*

suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistono procedure amministrative o sanzionatorie;

i) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

j) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

k) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;

l) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

m) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

n) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;



- o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di abitazione di lusso;*
- p) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o nel caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*
- q) Accerti, altresì, il C.T.U. se l'immobile oggetto di stima sia o meno in regola sotto il profilo energetico indicandone la classe di riferimento.*

2 OPERAZIONI PERITALI

Avvisate a mezzo raccomandata A.R. del 23.01.2013, le parti interessate venivano convocate, in data 30 giugno 2014, con appuntamento presso i luoghi dell'accertamento per dare inizio alle operazioni peritali. Preso atto della presenza dei sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] eseguendo tutti gli accertamenti e i rilievi metrici e fotografici necessari all'espletamento del mandato e riservandomi di ritornare sui luoghi per ulteriori indagini (vedasi "All A" di perizia). Nello stesso giorno fissato per l'appuntamento non era presente nessun rappresentante della parte procedente.

Per rendere più completa ed esauriente la presente relazione, lo scrivente ha acquisito ogni elemento utile dai fascicoli di causa, ha acquisito altra utile documentazione e informazione presso pubblici uffici, compiendone le relative elaborazioni.

LOTTO N. 1



3.DESCRIZIONE

L'immobile, oggetto del pignoramento, é un immobile sito nel Comune di Niscemi provincia di Caltanissetta in Via Toscana n.135, al piano terra, primo piano e secondo piano con sovrastante terrazza. L'immobile é composto da cinque vani piú accessori quali due cucine, tre bagni, ingresso-corridoio, disimpegno e ripostiglio.

L'edificio é prospiciente la Via Toscana, strada centrale del centro abitato del Comune di Niscemi, al quale é possibile accedere tramite il portone d'ingresso dal quale con una scala a doppia rampa, a getti pensili in conglomerato cementizio armato, di dimensioni sufficientemente ampie, relativamente illuminata, areata, in ottimo stato di conservazione senza ascensore si puó accedere ai vari piani dell'edificio oggetto di perizia.

Consistenza

In ordine alla consistenza dei beni di che trattasi, premesso che:

- l'altezza é stata misurata direttamente;
- le superfici sono state ottenute- al lordo delle tramezzature interne e delle tamponature esterne- a mezzo di restituzione scalimetrica grafica del rilievo effettuato,

in appresso, con separato riferimento alle differenti tipologie costruttive e relative destinazioni d'uso, se ne espongono i dati:

Destinazione	Sup. lorda	Coeff.	Superficie convenzionale
	[mq]	*	[mq]
Immobile PT-P1-P2	195,22	1,00	195,22
Balconi	26,69	0,25	6,67
Terrazza	51,63	0,25	12,91
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE APPARTAMENTO			218,80



Altezza interna dell'immobile:

Immobile dei [REDACTED] altezza: ml. 3,63;

4. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

La struttura dell'edificio è di tipo a muratura portante in conci di tufo arenario uniti da malta cementizia associata a cordoli in cemento armato di coronamento ed orizzontamenti misti in latero-cemento.

L'immobile oggetto di causa si trova in ottimo stato di conservazione; i muri composti da mattoni forati dello spessore di 10 cm, costituiscono i divisori dell'appartamento.

Le pareti interne sono rifinite con intonaco del tipo civile mentre il prospetto esterno è lasciato non rifinito.

La porta di ingresso risulta essere blindata mentre gli infissi esterni sono sia in alluminio anodizzato che in legno tipo pino di Svezia e le porte interne sono in legno tamburato; gli impianti elettrico, idrico e fognario sono sotto traccia.

La pavimentazione risulta essere disomogenea in mattoni in ceramica e in marmo di tipo tradizionale, levigato e lucidato, in buono stato mentre i bagni e la cucina presentano una pavimentazione in ceramica.

L'edificio presenta l'impianto di riscaldamento autonomo.

Gli ambienti costituiscono un volume articolato che compongono dei locali ben limitati ma distribuiti su più elevazioni.

La zona in cui è inserito il fabbricato che incorpora l'immobile in oggetto, si trova in una posizione centrale dell'abitato del Comune di Niscemi ed è servita in modo primario dai servizi comuni della cittadinanza quali scuole, farmacie, supermercati e dai mezzi pubblici di comunicazione.

Le condizioni generali dell'unità immobiliare nel complesso sono buone, considerato anche l'epoca di realizzazione del fabbricato e la qualità media delle finiture e dei materiali utilizzati. Caratteristiche costruttive e condizioni dell'immobile in oggetto risultano visivamente evidenziati dalle **allegate FOTO NN. 1/17 ("All. B")**.



5.DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

Sulla scorta della documentazione catastale acquisita (vedasi planimetria catastale e visure allegati e denominati ALL. "G/G1"), con riferimento al Comune di Niscemi(CI), risulta quanto segue.

In catasto fabbricati:

Foglio n°51;

Particella n° 2332 sub 1;

Categoria A/4;

Classe 2;

Consistenza 7,5 vani;

Rendita: Euro 176,63;

Indirizzo: Via Toscana n.135, PT-P1°e P2°;

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED]

Sulla scorta della documentazione ipocatastale acquisita, risulta che il bene di cui trattasi costituito da una abitazione di tipo popolare è pervenuto ai debitori come in appresso:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



7.CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI PER L'ULTIMO VENTENNIO

Sulla scorta della documentazione in esame, sussiste continuità delle trascrizioni.

8.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI RISCONTRABILI DALLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA DALLA CONSERVATORIA

Dall'elenco sintetico delle formalità risulta che per il periodo 1977 – 30 giugno 2014:

- **Iscrizione contro del 30.04.2005 Registro Particolare 1572 R.G. 6538** pubblico ufficiale PISA GIAN VINCENZO Rep. n° 34536/18885 del 29.04.2005. Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo FONDIARIO.
- **Trascrizione contro del 06.11.2013 Registro Particolare 9266 R.G. 11200** pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep. n° 710/2013 del 07.10.2013. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI .

9.DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo strumento urbanistico del Comune di Niscemi (CL) prevede che l'immobile in oggetto di stima, ricade nella zona territoriale omogenea B1, del P.R.G approvato con D.A. n° 69 del 21.12.2006 (vedasi stralci P.R.G. e N.T.A. vigenti denominati "ALL. D"), con densità fondiaria di 9,0 mc/mq, altezza massima mt. 11,00, piani fuori terra n. 3 ed è servita di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie, dove la larghezza media delle strade è di m. 4,50, posto sulla Via Toscana.



10.REGOLARITA' AMMINISTRATIVA FABBRICATO

L'accertamento della regolarità amministrativa dell'immobile oggetto di disamina, ha consentito di acquisire copia delle autorizzazioni in appresso:

- **Licenza di costruzione n° 5 del 28.06.1966**, completa di stralci progettuali, a favore della [redacted] per "...realizzazione di un vano terrano in Via Toscana" (vedasi copia stralcio allegata denominata "ALL. E/E1");
- **Licenza di costruzione n. 289 del 12.06.1975** completa di stralci progettuali, a favore della [redacted] per "...modifica del piano terra esistente e sopraelevazione di un 1° piano e 2° piano a terrazzo in Via Toscana 135" (vedasi "ALL. E2").

Quindi, da verifica eseguita dal sottoscritto risulta che il secondo piano, è stato realizzato abusivamente, in difformità al progetto approvato con Licenza di costruzione n. 289.

L'abuso in questione riguarda la diversa divisione interna, soggetta ad una sanzione amministrativa, per mancata comunicazione opere interne (art. 9 L.R. 37/85), ma anche la realizzazione di volume in più, rispetto al progetto approvato, in difformità a quanto dettato dallo strumento urbanistico comunale.

Il volume in eccesso, relativo ad una camera da letto, una cucina ed un bagno, è quello creato in adiacenza alla terrazza posti al secondo piano nell'edificio dove vive la sig.ra [redacted] e un vano realizzato a piano terra prospiciente la zona verde privata (vedesi planimetrie allegate).

In base a quanto enunciato dagli artt. 4 e 8 della L.R. 37 del 1985, il sottoscritto C.T.U. ha constatato che, la "variazione essenziale" dell'immobile in oggetto supera il 10% della superficie precedente l'abuso e la realizzazione di un piano in più e quindi [redacted] potrebbe regolarizzare facendo richiesta di Concessione edilizia in sanatoria secondo quanto enunciato l'ultima sanatoria.

Inoltre lo scrivente fa presente che, la volumetria realizzata abusivamente rientra nei 9 mc/mq del PRG in vigore ed è, quindi, applicabile l'art. 40 della Legge 47/85.



Per quanto concerne le variazioni di prospetto la titolare dell'immobile dovrebbe pagare una sanzione amministrativa che varia da un minimo di € 516.00 ad un massimo di € 5.164,00 così come calcolata dall'Agenzia al territorio competente in materia.

11.RISPONDEZZA ALLA PLANIMETRIA CATASTALE

Gli elaborati planimetrici catastali risultano congruenti allo stato dei luoghi in ordine alle medesime variazioni evidenziate nella sezione precedente tranne per quanto concerne il piano terra dove è presente un vano in più (vedasi copia planimetria catastale allegata alla presente denominata "ALL. G")

12.DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo, l'immobile risulta abitato dalla famiglia della debitrice e [REDACTED]

13.ONERI CONDOMINIALI

L'immobile di proprietà dei debitori [REDACTED] posto al piano terra, primo e secondo piano Via Toscana n. 135, non è munito di regolamento condominiale con la conseguente mancanza di millesimi di proprietà.

Non vi sono spese condominiali essendo di un unico proprietario.

14.CONFINI DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione catastale acquisita, l'immobile in oggetto, a partire da Nord e procedendo in senso orario, nel complesso confina con: con Via Toscana, con la proprietà [REDACTED] con stessa ditta e con proprietà di [REDACTED] l'edificio ha un'area di sedime di circa 70,00 metri quadrati.



15. CONVENZIONE MATRIMONIALE

██
██
██
██

██████████ IPOCATASTALI

Come da punto 8. – “Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta dalla Conservatoria” – che precede.

17. ASSOGGETTAMENTO IVA ALLA VENDITA

In base alle verifiche svolte quanto in esame NON risulta soggetto ad I.V.A.



18. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Essendo l'immobile in questione adibito a civile abitazione, è stato stimato sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato.

Il più probabile valore di mercato è stato ricercato mediante:

- a) stima per confronto diretto o comparativa;**

Essendo l'aspetto economico quello del valore di mercato, nel giudizio di stima sarà compreso, oltre che il valore della costruzione, anche il valore dell'area su cui essa insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulti immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti idrici, termici, ecc.).

- a) Stima per confronto diretto o comparativa**

Per il su indicato metodo di stima, si applica il procedimento sintetico, facendo riferimento ai prezzi medi di recenti compravendite, riscontrate in zone limitrofe, per immobili aventi analoghe caratteristiche. Si è proceduto, quindi, col metodo della comparazione che si applica attraverso due fasi:

- 1^) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2^) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare, in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi.

Per applicare tale metodo si sono dovuti, perciò, eseguire una serie di accertamenti circa compravendite di immobili simili a quello in oggetto della presente stima, effettivamente avvenute in tempi recenti, nonché richiedere i prezzi in zona presentandosi come possibile acquirente. I valori accertati sono stati riferiti all'unità di consistenza, quale il metro quadrato.

Tali valori hanno consentito la costruzione della serie omogenea dei prezzi unitari dove, poi, è stato collocato il bene oggetto della presente relazione, apportando le eventuali aggiunte e/o detrazioni in relazione alla peculiarità propria dell'immobile oggetto di stima. Nella costruzione della serie sono stati esclusi tutti i valori eccezionali, per fare in modo che le serie fossero la reale espressione del mercato ordinario.

Con riferimento, pertanto, alle compravendite di beni simili registrate nella zona e di cui si è a conoscenza, ed in base al procedimento sopra descritto, considerando l'immobile nel suo complesso, si ricaveranno i valori per unità di confronto.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

CESPITE N° 1 (Abitazione di tipo popolare composta da piano terra, primo piano, secondo piano e terrazza, Via Toscana n. 135)

Stima per confronto diretto o comparativa

Per il su indicato metodo di stima, come già scritto in precedenza, si applica il procedimento sintetico, facendo riferimento ai prezzi medi di recenti compravendite, riscontrate in zone limitrofe, per immobili aventi analoghe caratteristiche. Si è proceduto, quindi, col metodo della comparazione che si applica attraverso due fasi:

- 1^) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2^) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare, in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi.

Con riferimento, pertanto, alle compravendite di beni simili registrate nella zona e di cui si è a conoscenza, ed in base al procedimento sopra descritto,



considerando l'immobile nel suo complesso, si è ricavato il seguente valore:

€. 1.000,00 al metro quadrato di superficie edificata.

Considerando che:

- La superficie occupata dal bene oggetto della presente è di mq 195,22;
- la superficie destinata a balconi è di mq 26,69;
- la superficie della terrazza è di mq 51,63;
- il valore della superficie dei balconi e della terrazza sono state valutate 25% rispetto a quella edificata a carattere residenziale;

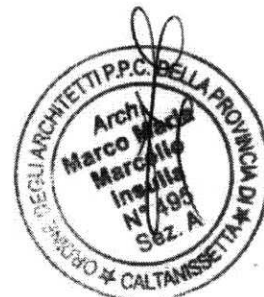
Per quanto sopra considerato si ha:

$\text{mq } 26,69 \times 0,25 = \text{mq } 6,67$ (superficie balconi)

$\text{mq } 51,63 \times 0,25 = \text{mq } 12,91$ (sup. terrazza)

$\text{mq } 195,22 + 6,67 + 12,91 = \text{mq } 218,80$ (Superficie convenzionale)

$\text{€}/\text{mq } 1.000,00 \times \text{mq } 218,80 = \text{€. } 218.800,00$ (valore non definitivo)



DETERMINAZIONE FINALE DEL VALORE COMMERCIALE

Il valore commerciale dell'edificio, cioè il valore definitivo, si determina, detraendo dal valore di mercato sopra ricavato, tutte le spese occorrenti. Pertanto il valore definitivo è il seguente:

€. 218.800,00 – 20% (per vetustà dell'immobile + spese relative alla regolarizzazione urbanistica) = € 175.040,00 (valore finale)

19.CRITERI DI FORMAZIONE DEI LOTTI.

La peculiarità del bene oggetto di procedura – che si sostanziano in un appartamento – ha indotto lo scrivente alla formazione di un singolo lotto.

20.REGOLARITA' ATTO DI PIGNORAMENTO E RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione prodotta ed allo stato dei luoghi.

All'istanza di pignoramento risulta allegata, la seguente documentazione:

- Trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari dell'atto di pignoramento del 06/11/2013;
- Atto di pignoramento immobiliare;
- Istanza di vendita;
- Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c.;

La documentazione presente al fascicolo di causa, relativa all'immobile di proprietà dei sig.ri [REDACTED] è conforme a quanto si è evinto dall'esame degli atti, acquisiti presso pubblici uffici e necessari per compiere le relative elaborazioni.

21.REGOLARITA' ENERGETICA DELL'IMMOBILE

La classe energetica globale dell'appartamento di proprietà dei sig.ri [REDACTED] con **181,4 kWh/m² * anno** è uguale alla categoria G.

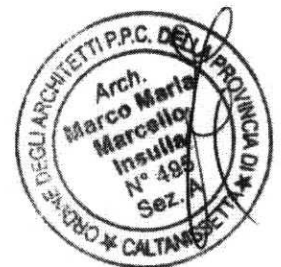
22.CONSIDERAZIONI FINALI

Sulla scorta delle risultanze in appresso ribadite, e precisamente:

per quanto riguarda la proprietà dell'immobile dei sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] seguito dell'atto rogato dal Dott. Costa in data 26 luglio 1972, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, Ufficio Provinciale, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 02 settembre 1972 al n. 10933 R.P. da potere [REDACTED]

Allo stato attuale dell'immobile **NON** risulta conforme alla **Licenza di costruzione n. 289 del 12.06.1975** completa di stralci progettuali, a



favore della [REDACTED] per "...modifica del piano terra esistente e sopraelevazione di un 1° piano e 2° piano a terrazzo in Via Toscana 135.

Gela li, 28.08.2014

Il Consulente Tecnico

(Arch. Marco M.M. Insulla)

Marco M. M. Insulla

