

**TRIBUNALE DI FROSINONE**

**PROCEDURA RELATIVA ALL'EREDITA' GIACENTE** [REDACTED]

**N. 1577/13 R.G.V.G.**

**STIMA DEL VALORE DEL COMPENDIO SITO IN VEROLI (FR)**

**F. 110 n. 1099 sub. 4 e sub. 5 (ex F. MU n. 1098 sub. 2 e n. 1099 sub. 2 graffati)**

**RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE**

Ill.mo Sig. Presidente, io sottoscritto Ing. Massimo Zirizzotti, previa autorizzazione, sono stato nominato dal Curatore Avv. Gianluca Masi, esperto stimatore per la procedura relativa all'eredità giacente di [REDACTED] n. 1577/13 R.G.V.G., al fine di stimare i beni immobili, da porre in vendita, siti nel Comune di Veroli (FR) (fabbricati F. 110 n. 1099 sub 4 e sub. 5, già F. MU n. 1098 sub. 2 e n. 1099 sub. 2 graffati). In ottemperanza all'incarico affidatomi, ho prestato assistenza al Curatore nelle operazioni di ricognizione dei beni immobili costituenti l'attivo dell'eredità, al fine di redigere la loro stima. A tale scopo, dopo averli visionati constatando lo stato dei luoghi, ho acquisito le informazioni urbanistiche necessarie ed ho visionato la documentazione in atti, messami a disposizione dal Curatore. Ho supervisionato l'attività di aggiornamento catastale degli immobili al fine di rendere le planimetrie conformi allo stato dei luoghi. Ho in fine effettuato le indagini di mercato occorrenti alla formazione del giudizio di stima. Il tutto come appresso specificato.

**1. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI**

I beni immobili di proprietà del Sig. [REDACTED] oggetto della presente stima, sono i seguenti:

- a- **Lotto 1**: Un compendio, per diritti pari a 1/1 della proprietà, sito in Veroli (FR), costituito da un appartamento distinto in Catasto dei Fabbricati al **F. 110 n. 1099 sub. 4**, via De Alatrinis 9, piano T-1, categoria A/4, classe 6, 7 vani, superficie catastale 200 m<sup>2</sup>, rendita 415,75 euro, e da una cantina distinta in Catasto dei Fabbricati al **F. 110 n. 1099 sub. 5**, via Del Deserto snc, piano T, categoria C/2, classe 6, 30 m<sup>2</sup>, superficie catastale 45 m<sup>2</sup>, rendita 38,73 euro (foto da 1 a 24

nell'Allegato 1). L'appartamento e la cantina, con ingressi indipendenti a quote e fronti sfalsati, sono collocati al piano terra e primo di un fabbricato a triplice elevazione che è inserito in un isolato del centro storico del Comune di Veroli. L'appartamento è costituito al piano terra da un ingresso, un soggiorno, un ripostiglio, un bagno, una cucina, una camera e un ampio disimpegno con scala interna, al piano primo mansardato da due camere, un bagno e un disimpegno-vano scala. La cantina è costituita da un ambiente e da un piccolo locale che contiene la centrale termica e idrica a servizio dell'appartamento. Il compendio è in mediocri condizioni; sono presenti infiltrazioni dal tetto, macchie di umidità in alcune pareti e soffitti e segni di risalita capillare; una perdita a soffitto di un bagno. Il compendio è stato oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria, eseguito in difformità dal titolo abilitativo edilizio (DIA), con modifiche anche strutturali, che deve essere legittimato. Le finiture dell'appartamento sono di tipo civile e gli infissi in legno e metallo, da revisionare, e metallo; quelle della cantina sono al rustico, con pavimento in piastrelle in parte distaccate e con porta d'ingresso danneggiata e da sostituire. E' presente un impianto di riscaldamento a gas. Gli impianti necessitano di verifiche e aggiornamenti. Le altezze interne e le superfici aeroilluminanti non sono regolamentari. E' dotato di allacci con utenze staccate. Il fabbricato nel quale è collocato è in mediocri condizioni, con facciate e copertura da revisionare. Stante l'epoca a cui risale, si deve ritenere che il fabbricato non sia rispondente alle vigenti norme per le costruzioni in zona sismica. L'appartamento necessita di un intervento di riqualificazione edilizia, strutturale ed impiantistica, che deve interessare anche l'involucro edilizio. Il fabbricato necessita di un intervento di riqualificazione edilizia e strutturale. Il compendio è privo di certificazione degli impianti ed energetica. Al suo interno sono presenti mobili di arredamento della cucina e delle camere in sufficiente stato di conservazione, oltre ad elettrodomestici (con funzionamento da verificare), attrezzature, soprammobili, libri, suppellettili varie, ecc. che vengono posti in vendita insieme al compendio immobiliare. Vi sono alcuni oggetti, vestitari, suppellettili e materiali di vario genere non utilizzabili che devono essere rimossi e avviati alla discarica. Il compendio confina con via De Alatri, via del Deserto, mappale 1097, s.a..

Lo stato del compendio, emerso nel corso dei sopralluoghi e sopra descritto, come si vedrà più avanti, andrà ad incidere in modo significativo sul valore di stima dei beni.

## 2- SITUAZIONE CATASTALE

Il compendio (appartamento e cantina) in origine era censito in Catasto dei Fabbricati, come un'unica unità, al F. MU n. 1098 sub. 2 e n. 1099 sub. 2 graffati. La mappa urbana MU è successivamente divenuta Foglio 110 del Comune di Veroli. Nel corso dei sopralluoghi è stato constatato che la conformazione dell'appartamento e della cantina differivano da quelle raffigurate nelle planimetrie catastali. Si è dovuto quindi provvedere ad un aggiornamento catastale per renderle conformi. Pertanto, è stata presentata una denuncia di variazione del 25/03/2024 n. FR0053537, in atti il 26/03/2024, per corretta rappresentazione grafica dello stato dei luoghi, con la quale sono stati attribuiti due subalterni distinti alla cantina e all'appartamento, in attuazione delle attuali disposizioni censuarie catastali.

Dopo gli aggiornamenti catastali, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizi Catastali, per il compendio oggetto di stima, risulta quanto segue e precisamente (cfr visure nell'Allegato 4):

1- Appartamento distinto in **Catasto dei Fabbricati al F. 110 n. 1099 sub. 4**, via De Alatrinis 9, piano T-1, categoria A/4, classe 6, 7 vani, superficie catastale 200 m<sup>2</sup>, rendita 415,75 euro;

intestato alla ditta:

- **Curatela Eredità Giacente** , con sede in Frosinone, C.F. **92085370606**, proprietà per 1/1.

2- Cantina distinta in **Catasto dei Fabbricati al F. 110 n. 1099 sub. 5**, via Del Deserto snc, piano T, categoria C/2, classe 6, 30 m<sup>2</sup>, superficie catastale 45 m<sup>2</sup>, rendita 38,73 euro;

intestato alla ditta:

- **Curatela Eredità Giacente** , con sede in Frosinone, C.F. **92085370606**, proprietà per 1/1.

Allo stato attuale la conformazione dell'appartamento e della cantina è quella raffigurata nelle planimetrie riportate nell'Allegato 3.

### 3- PROVENIENZA E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dal certificato notarile del 03/06/2024 redatto dal Dott. Luigi Lotito, attestante le risultanze catastali ed ipotecarie con ricerca dei titoli risalente ad oltre il ventennio (cfr Allegato 5), per quanto riguarda la provenienza e le formalità pregiudizievoli risulta quanto segue.

#### 3.1- Provenienza

I beni costituenti il compendio, censiti in catasto al F. 110 n. 1099 sub. 4 e sub. 5 (già F. MU n. 1099 sub. 2 e n. 1098 sub. 2 graffati) sono pervenuti per diritti pari a 1/1 della proprietà alla Curatela Eredità Giacente [REDACTED], con sede in Frosinone, codice fiscale 92085370606, nel seguente modo:

- 1- Successione in morte di [REDACTED], nato in Napoli (NA) il 03 settembre 1960, codice fiscale [REDACTED], deceduto in data 27 settembre 2013, giusta dichiarazione di successione, presentata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Frosinone (FR), in data 12 agosto 2015, classificata al numero 1238, vol. 9990, trascritta in Frosinone (FR) il 06/10/2015 al n. 12511 reg. part., rettificata in data 19 febbraio 2020, e classificata al numero 35, vol. 9990, trascritta in Frosinone (FR), il giorno 06 maggio 2020, al n. 4104 reg. part., e per la quale è stata trascritta accettazione di eredità con beneficio di inventario, in data 20 dicembre 2013, al n. 17873 reg. part., in favore del Signor [REDACTED], nato in data 13 marzo 1954, codice fiscale [REDACTED];
- 2- [REDACTED] ha rilasciato i beni ai creditori, ai sensi dell'art. 507 cod. civ., con atto del Notaio Vitale Giovanni di Veroli, in data 19 gennaio 2018, Repertorio n. 2036/1228, trascritto a Frosinone a favore della massa dei creditori di [REDACTED] [REDACTED] in data 02 febbraio 2018, al n. 1383 reg. part.;
- 3- A [REDACTED] i beni erano pervenuti con atto di compravendita a rogito del Notaio Alessandro Mattiangeli di Roma, in data 30 marzo 2007, Repertorio n. 108372/41577, trascritto a Frosinone l'11 aprile 2007, al n. 6759 reg. part., da [REDACTED] [REDACTED], nato in Frosinone (FR) il giorno 13 marzo 1972, codice fiscale DPL GNN D810 R;

4- [REDACTED] i beni erano pervenuti con atto di compravendita a rogito del Notaio Umberto Perna di Frosinone, in data 11 ottobre 2005, Repertorio n. 8365/5479, trascritto in Frosinone il giorno 21 ottobre 2005, al n. 16281 reg. part., da [REDACTED] nato in Veroli (FR) il giorno 22 giugno 1966, codice fiscale [REDACTED];

5- Ad [REDACTED] i beni erano pervenuti con atto di compravendita a rogito del Notaio Umberto Perna di Frosinone, in data 07 aprile 1999, Repertorio n. 6557, trascritto in Frosinone il giorno 22 aprile 1999, al n. 4852 reg. part..

Sulla base di quanto attestato con il certificato notarile risultano trascrizioni sui beni oggetto di stima risalenti ad oltre il ventennio e vi è dunque continuità nelle trascrizioni per la provenienza in capo alla procedura.

### **3.2- Formalità pregiudizievoli**

Sui beni costituenti il compendio, censiti in catasto al F. 110 n. 1099 sub. 4 e sub. 5 (già F. MU n. 1099 sub. 2 e n. 1098 sub. 2 graffati) gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1- Iscrizione di ipoteca dell'11 aprile 2007, al n. 3321 reg. part., 11497 reg. gen., per euro 400.000,00, a favore della Banca di Roma Società per Azioni, con sede in Roma, codice fiscale 06978161005, a garanzia di un mutuo di euro 200.000,00, rimborsabile in anni trenta, nascente da mutuo a rogito del Notaio Alessandro Mattiangeli di Roma del 30 marzo 2007, Repertorio n. 108373/41578.

## **4- SITUAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI**

Ho provveduto ad assumere informazioni urbanistiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Veroli, mediante un accesso agli atti. Dalla documentazione esaminata è emerso quanto qui di seguito riportato.

L'appartamento e la cantina sono collocati in un fabbricato in muratura di vecchia costruzione, ricadente nel centro storico del Comune di Veroli all'interno della cerchia muraria, risalente molto probabilmente a prima dell'emanazione della legge fondamentale dell'urbanistica n. 1150/42 e dunque da ritenersi lo stesso di edificazione verosimilmente legittima. L'appartamento e la cantina sono stati oggetto di un Denuncia di Inizio Attività presentata al SUE del Comune di Veroli dal Sig. [REDACTED]

██████ e acquisita al protocollo con n. 22188 del 31/10/2005, finalizzata ad un intervento di ristrutturazione edilizia (cfr Allegato 6). Rispetto a quanto previsto nel progetto sono state effettuate alcune modifiche in sede di esecuzione, non supportate da un'ideale variante che li abilitasse. Le modifiche hanno riguardato la distribuzione interna, la conformazione della scala e la chiusura e la riapertura di una porta nella cucina, oltre ad alcune modifiche alla conformazione delle aperture in facciata (porte e finestre). Il fabbricato ricade in zona "S", sottozona S1, del P.R.G. del Comune di Veroli, soggetta a tutela paesaggistica e d'interesse storico. Per quanto attiene la legittimazione delle modifiche apportate occorre preliminarmente ripristinare la conformazione delle aperture in facciata, non essendo legittimabile la loro modifica. Questa infatti costituisce variazione essenziale ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e di conseguenza tale intervento è punito ai sensi dell'art. 44, del medesimo D.P.R. 380/2001, comma 1, lett. c). Ripristinata la conformazione delle aperture e quindi dei prospetti, si può presentare una SCIA in sanatoria, previo pagamento dei diritti e delle sanzioni, per legittimare le modifiche interne, e previa legittimazione presso la Regione Lazio – Genio Civile delle modifiche strutturali (scala e apertura in muro portante), con presentazione delle controdeduzioni alle deduzioni di violazioni alle norme sismiche. Per queste attività si prevede una spesa che ammonta a presuntivi 20.000,00 euro (salvo una più precisa determinazione da farsi in sede di esecuzione degli interventi di ripristino e di legittimazione). Tale somma sarà portata in detrazione nella stima.

## **5- VALUTAZIONE DEI BENI**

Ai fini della vendita dei beni si è ritenuto conveniente formare un unico lotto coincidente con il compendio costituito dall'appartamento e dalla cantina. Ciò in quanto, seppur aventi accessi indipendenti, la cantina costituisce a tutti gli effetti una pertinenza dell'appartamento, in quanto all'interno di essa sono collocate la centrale termica e quella idrica a servizio dello stesso. Pertanto, essi risultano funzionalmente interdipendenti e quindi ad utilizzazione unitaria.

Per la valutazione del compendio ho tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione, che risultano complessivamente mediocri. Ho poi tenuto conto della sua

posizione, dell'esposizione, dell'accesso, della viabilità, dell'assenza di parcheggi prossimi e della zona ove ricade dal punto di vista urbanistico, nonché e di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima, ivi comprese le servitù attive e passive. Per quest'ultime ho tenuto conto del fatto che il compendio è ricompreso in un fabbricato con più unità immobiliari e quindi con parti comuni previste dal codice civile, oltre a servitù attive e passive per la presenza di impiantistica che attraversa pareti e solai.

Per la valutazione viene utilizzato il metodo della stima diretta (metodo sintetico per comparazione di valori unitari) partendo dal prezzo unitario, ricavato con le modalità appresso specificate, che viene applicato alla superficie commerciale lorda ragguagliata (superficie convenzionale).

Per individuare il prezzo unitario da utilizzare nella stima, è stata eseguita un'indagine di mercato dalla quale è emerso che sono disponibili i dati riferiti all'attualità (presso agenzie ed operatori di mercato, pubblica amministrazione, banche dati, ecc.). Per dare affidabilità ai risultati e concretezza alla stima, sono stati confrontati i dati ricavabili dalle diverse fonti, quali le quotazioni della banca dati del borsino delle agenzie immobiliari e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate.

Le quotazioni delle abitazioni civili, ubicate nel centro storico di Veroli, che sono riportate dalle pubblicazioni delle agenzie immobiliari, per immobili di seconda fascia, nella quale rientra quello oggetto di stima, variano da 611 euro/m<sup>2</sup> a 806 euro/m<sup>2</sup>. Tali quotazioni grossomodo sono allineate a quelle della banca dati dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, le quali per il secondo semestre del 2023 (ultimo dato disponibile), per le abitazioni civili in condizioni normali nella zona B1, ove ricade il compendio, oscillano da 570 a 740 euro/m<sup>2</sup>, con un valore medio di 655 euro/m<sup>2</sup>. Quest'ultimo può essere preso come valore di riferimento per individuare quello unitario, da applicarsi nella stima alla superficie commerciale lorda ragguagliata. Le quotazioni dell'O.M.I. sono riferite a immobili in condizioni normali. Per il compendio oggetto di stima, stante le sue caratteristiche costruttive (struttura in muratura, altezze e superfici aeroilluminanti non regolamentari, stato di conservazione e manutenzione mediocre, necessità di interventi di risanamento e adeguamento impiantistico ed edilizi

ecc.) si deve devono però applicare dei coefficienti di riduzione per tenere conto dello stato mediocre ( $k_1=0,90$ ), e delle carenze impiantistiche ed edilizie ( $k_2=0,85$ ) per il cui il valore unitario che può essere assunto nella stima diventa:

$$v_1 = v_{rif} k_1 k_2 = 655 \times 0,90 \times 0,85 = 501,08 \text{ euro/m}^2$$

e in cifra fonda 500 euro/m<sup>2</sup>. Questo valore unitario sarà applicato alla superficie commerciale lorda ragguagliata (superficie convenzionale). Al valore di stima che si ottiene verrà però detratto l'importo di 20.000 euro necessario ai ripristini e alle legittimazioni, come in via presuntiva determinato in precedenza.

All'interno dell'appartamento sono presenti i mobili di arredamento della cucina e delle camere in sufficiente stato di conservazione, oltre ad elettrodomestici, quali frigorifero, lavatrice, asciugatrice, fornello, televisori ed altri, attrezzature varie, soprammobili, libri, suppellettili di vario genere, ecc. che vengono posti in vendita insieme al compendio immobiliare, i quali vengono stimati per un valore di 5.000 euro. Esso è stato adeguatamente diminuito per tenere conto dei costi che l'acquirente si dovrà sobbarcare per la rimozione e l'avvio alla discarica del vestiario, dei materiali e delle suppellettili presenti nel compendio che non sono utilizzabili.

Una volta individuato il valore unitario da utilizzarsi nella stima, è necessario definire la superficie commerciale lorda ragguagliata (superficie convenzionale), cui applicare tale prezzo. Questa viene determinata con la seguente tabella, applicando opportuni coefficienti mercantili di ragguaglio alle superfici catastali desunte dalle visure:

<b>Tabella 1 – SUPERFICIE CONVENZIONALE</b>				
<b>per il compendio in Veroli F. 110 n. 1099 sub. 4 e sub. 5</b>				
Ambiente e destinazione	Superficie lorda (m <sup>2</sup> )	Coefficiente mercantile	Superficie ragguagliata (m <sup>2</sup> )	Note
Appartamento	200,00	1,00	200,00	Sub. 4
Cantina	45,00	0,20	9,00	Sub. 5
<b>Totale:</b>			<b>209,00</b>	

E' così possibile determinare il valore del compendio con la tabella che segue:



<b>Tabella 2 – VALORE DEL COMPENDIO</b>				
Immobile	Superficie convenzionale (m <sup>2</sup> )	Valori unitari (euro/m <sup>2</sup> )	Valore (euro/m <sup>2</sup> )	Note
Compendio (F. 110 n. 1099 sub. 4-5)	209	500,00	104.500,00	
Sommano:			104.500,00	
A dedurre costi per demolizioni e ripristini:			-20.000,00	
A sommare beni mobili (arredi ecc.)			5.000,00	Al netto dei costi di rimozioni e avvio a discarica
<b>Totale:</b>			<b>89.500,00</b>	

**Il valore che il compendio immobiliare arredato è pari a 89.500,00 euro.**

**TOTALE VALUTATO per la vendita: euro 89.500,00**

#### **5. FORMAZIONE LOTTI**

Al fine della vendita dei beni, il sottoscritto suggerisce la formazione del seguente unico lotto:

#### **- LOTTO 1 -**

**Per la proprietà** di un compendio sito in Veroli (FR), costituito da un appartamento arredato distinto in Catasto dei Fabbricati al **F. 110 n. 1099 sub. 4**, via De Alatrinis 9, piano T-1, categoria A/4, classe 6, 7 vani, superficie catastale 200 m<sup>2</sup>, rendita 415,75 euro, e da una cantina distinta in Catasto dei Fabbricati al **F. 110 n. 1099 sub. 5**, via Del Deserto snc, piano T, categoria C/2, classe 6, 30 m<sup>2</sup>, superficie catastale 45 m<sup>2</sup>, rendita 38,73 euro. L'appartamento e la cantina, con ingressi indipendenti a quote e fronti sfalsati, sono collocati al piano terra e primo di un fabbricato a triplice elevazione che è inserito in un isolato del centro storico del Comune di Veroli. L'appartamento è costituito al piano terra da un ingresso, un soggiorno, un ripostiglio, un bagno, una cucina, una camera e un ampio disimpegno con scala interna, al piano primo mansardato da due camere, un bagno e un disimpegno-vano scala. La cantina è costituita da un ambiente e da un piccolo locale che contiene la centrale termica e idrica a servizio dell'appartamento. Il compendio è in mediocri condizioni; sono presenti infiltrazioni dal tetto, macchie di umidità in alcune pareti e soffitti e segni di risalita

capillare; una perdita a soffitto di un bagno. Il compendio è stato oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria, eseguito in difformità dal titolo abilitativo edilizio, con modifiche anche strutturali, che deve essere legittimato, previa esecuzione di ripristini. Le finiture dell'appartamento sono di tipo civile e gli infissi in legno e metallo, da revisionare, e metallo; quelle della cantina sono al rustico, con pavimento in piastrelle in parte distaccate e con porta d'ingresso danneggiata e da sostituire. E' presente un impianto di riscaldamento a gas. Gli impianti necessitano di verifiche e aggiornamenti. Le altezze interne e le superfici aeroilluminanti non sono regolamentari. E' dotato di allacci con utenze staccate. Il fabbricato nel quale è collocato è in mediocri condizioni, con facciate e copertura da revisionare. Stante l'epoca a cui risale, si deve ritenere che il fabbricato non sia rispondente alle vigenti norme per le costruzioni in zona sismica. L'appartamento necessita di un intervento di riqualificazione edilizia, strutturale ed impiantistica, che deve interessare anche l'involucro edilizio. Il fabbricato necessita di un intervento di riqualificazione edilizia e strutturale. Il compendio è privo di certificazione degli impianti ed energetica. Al suo interno sono presenti mobili di arredamento della cucina e delle camere in sufficiente stato di conservazione, oltre ad elettrodomestici, attrezzature, soprammobili, libri, suppellettili varie, ecc. che vengono posti in vendita insieme al compendio immobiliare. Vi sono alcuni oggetti, vestitari, suppellettili e materiali di vario genere non utilizzabili che devono essere rimossi e avviati alla discarica, con oneri per l'acquirente. Il compendio confina con via De Alatris, via del Deserto, mappale 1097, s.a..

**- VALORE LOTTO 1 - euro 89.500,00**

## **5 – OSSERVAZIONI E PARTICOLARITÀ**

I dati metrici relativi alla consistenza delle due unità (superfici lorde) sono stati ricavati dalle visure catastali. Pertanto, gli immobili sopra individuati, costituenti il Lotto 1 sono da intendersi posti in vendita a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto.

Il compendio ha subito un intervento con difformità che prevedono costi a carico dell'acquirente per ripristini e legittimazioni. L'ammissibilità di queste ultime è rimessa all'alea della valutazione delle Autorità preposte.

*Dott. Ing. Zirizzotti Massimo*

studio: Via del Carbonaro n.11

residenza: Via T. Landolfi n.243

03100 Frosinone

Gli arredi, gli elettrodomestici e quanto altro venduto insieme al compendio immobiliare sono da intendersi nello stato di fatto così come visti e piaciuti. La rimozione e conferimento a discarica di quanto non utilizzabile presente nell'appartamento è a carico dell'acquirente.

---000---

Con quanto sopra il sottoscritto ritiene di aver assolto all'incarico affidatogli ed allega alla presente:

- Allegato 1: documentazione fotografica;
- Allegato 2: mappa catastale F. 110 n. 1099;
- Allegato 3: planimetrie catastali;
- Allegato 4: visure catastali;
- Allegato 5: certificato notarile;
- Allegato 6: documentazione urbanistica.

Frosinone 20/07/2024

Il Perito Estimatore

Dott. Ing. Massimo Zirizzotti