

TRIBUNALE DI AVELLINO**Sezione II Civile – Esecuzioni Immobiliari**

PROCEDIMENTO n. 142/2023 – R.G.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento civile n. 142/2023 – R.G. - Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Avellino, al sottoscritto arch. Fabio Casarella, nato ad Avellino il 09.06.67, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della provincia di Avellino con il n. 604, con studio in Avellino alla via Partenio n. 37, in data 12/04/2024 l'ill.mo G.E. dott.ssa Patrizia Grasso gli poneva un quesito articolato nei punti di cui al verbale di giuramento che alla presente consulenza si allega. (v. *verbale di giuramento - allegato 0*)

PREMESSA

A seguito di nomina lo scrivente provvedeva a:

- controllare la documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c.;
- compilare la scheda predisposta dalla cancelleria delle Esecuzioni in tutte le sue parti, con i dati richiesti relativi al procedimento in argomento;
- identificare catastalmente i beni presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Avellino – Servizi Catastali, verificare la rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento, lo stato di fatto degli immobili pignorati, mediante l'estrazione della necessaria documentazione catastale;
- comunicare, l'inizio formale delle operazioni peritali al creditore

precedente e al debitore;

- estrarre presso l'UTC del Comune di [REDACTED] in copia conforme all'originale, la documentazione relativa agli immobili pignorati per la verifica di conformità edilizia – urbanistica.

Si rappresenta, infine che il CTU ha provveduto a trasmettere alla parte costituita, a mezzo pec, la bozza di CTU rispetto alla quale non riceveva alcuna osservazione.

L'inizio delle operazioni peritali, con accesso ai luoghi, veniva fissato per il giorno 20/07/2024. In tale giorno, alle ore 8,30, lo scrivente conveniva sui luoghi oggetto di stima, siti a [REDACTED] e, alla presenza della sola parte debitrice, nelle persone del sig. [REDACTED] e della sig.ra [REDACTED], procedeva ad effettuare i rilievi fotografici e dimensionali dei beni oggetto di pignoramento, nonché a verificarne la qualità delle rifiniture, le tecniche costruttive e le dotazioni tecnologiche – impiantistiche esistenti (*Verbale di sopralluogo - allegato 1*).

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

I beni oggetto della presente consulenza, menzionati nell'atto di pignoramento allegato al fascicolo di procedura, consistono in una porzione di fabbricato residenziale su due livelli (piano terra e piano primo), ubicato nel Comune di [REDACTED], e sono identificati in NCEU come di seguito:

- **Abitazione**, al foglio 5 - p.lla 1070/sub 4, Piano 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, sup. tot. 184 mq, sup. tot. escluse aree scoperte 178 mq, rendita € 402,84, intestata a [REDACTED], proprietà per

$\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con [REDACTED], e [REDACTED]
[REDACTED], proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED];

- **Area urbana, al foglio 5 - p.lla 1070/sub 6 (ex sub 1), Piano T, categoria F/1, 61 mq, intestata a [REDACTED], proprietà per $\frac{1}{2}$ proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con [REDACTED], [REDACTED], proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (v. Documentazione catastale – allegato 2).**

PROPRIETA'

I beni in oggetto, come sopra individuati catastalmente, insistenti su un'area distinta in NCT al foglio 5 – p.lla 1070 (ente urbano) di are 04.44 (ex p.lla 748), risultano di proprietà dei coniugi:

- [REDACTED], nata ad [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], per diritto di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
- [REDACTED], nato ad [REDACTED] l' [REDACTED], C.F. [REDACTED], per diritto di proprietà pari a $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (v. Certificazione notarile in atti - allegato 3).

PROVENIENZA

La regolare provenienza dei beni oggetto di pignoramento è stata verificata rispetto al contenuto del Certificato Notarile in atti (v. Certificato Notarile in atti - allegato 3).

GRAVAMI

A tutto il giorno 16/01/2024, risulta pubblicata a carico degli immobili in

esame le seguenti formalità:

- **Pignoramento del 02/12/2023 rep. 2735**, Ufficiale Giudiziario di Avellino, trascritto in data 16/01/2024 ai nn. 953/812, a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED] CF. [REDACTED], credito di € 31.454,90 oltre interessi e spese, a carico di [REDACTED], nata ad [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e [REDACTED], nato ad [REDACTED] l' [REDACTED], C.F. [REDACTED], per la quota di ½ ciascuno della proprietà

- **Ipoteca Volontaria iscritta in data 06/09/2005 ai nn. 18745/3308**, in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del [REDACTED] rep. [REDACTED] Not. [REDACTED], a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] CF. [REDACTED] domicilio ipotecario eletto: [REDACTED], per la complessiva somma di euro 120.000,00 di cui capitale euro 60.000,00 tasso interesse annuo 3,8% durata anni 15, a carico di [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] CF. [REDACTED] e [REDACTED] nato ad [REDACTED] l' [REDACTED] CF. [REDACTED].

(v. Certificato Notarile allegato in atti – allegato 3).

UBICAZIONE

I beni oggetto di pignoramento, come innanzi identificati, sono, come detto, ubicati a [REDACTED].

Essi sorgono a margine del centro storico del paese, pertanto vicini al centro e ai principali servizi zonali, nonché facilmente raggiungibili anche dai paesi limitrofi, per cui risultano appetibili sul mercato immobiliare *(v. stralcio ortofoto seguente)*.



DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

– Caratteristiche generali

Il fabbricato di cui sono parte i beni pignorati in oggetto, identificato in mappa catastale con la p.lla 1070 (ex p.lla 748), è allo stato composto, come in precedenza anticipato, da due piani fuori terra destinati a civili abitazioni, circondato da una corte di pertinenza confinante sul lato sud con la strada pubblica ([REDACTED]) (v. stralcio sovrapposizione ortofoto/mappa catastale seguente).



Dalla strada pubblica si accede sia al piano terra del fabbricato dal lato sud, attraverso la confinante corte di pertinenza identificata con il sub 5 che lo circonda su tre lati (sud, ovest e nord), sia al piano primo, dal lato est, costituito dalla sola abitazione pignorata (sub 4) dal lato est, a mezzo di una scala esterna a due rampe che occupa non solo l'area urbana di esclusiva pertinenza pignorata (sub 6) ma anche, con la prima rampa e con il prolungamento del piano in quota con l'ingresso, rispettivamente lungo il lato sud e il lato nord, due porzioni della suddetta corte identificata con il sub 5.

Il fabbricato, nel suo complesso, presenta caratteristiche di edilizia abitativa semplice nella forma e nei materiali utilizzati. Dal punto di vista costruttivo presenta caratteri tradizionali: struttura portante mista (muratura e c.a.), solai in latero – cemento, scala, balconate e cornicioni in c.a., copertura a falde.

Lo **stato conservativo** della struttura edilizia è da ritenersi complessivamente **più che sufficiente**. Gli spazi esterni pertinenziali al fabbricato appaiono sufficientemente mantenuti. (*v. Documentazione fotografica – allegato 4*).

– Caratteristiche e consistenza dei beni oggetto di pignoramento

PIANO TERRA

Area urbana (p.lla 1070/sub 5 – ex sub 1)

Di superficie pari circa 61,00 m², l'area urbana in oggetto costituisce porzione di proprietà esclusiva della corte esterna al fabbricato, di pertinenza dell'abitazione a piano primo, sulla quale è realizzata parte della scala esterna di collegamento e il piano in quota di accesso

all'abitazione, come detto, identificata in NCEU con il sub 4.

PIANO PRIMO

Abitazione (p.lla 1070/sub 4)

Di superficie netta pari a circa 132,00 m², di superficie lorda pari a circa 172,00 m² e altezza netta pari a 2,90 mt, l'abitazione in oggetto, che costituisce l'intero piano primo del fabbricato, è composta, a partire dalla porta di ingresso sul lato est del fabbricato, da un disimpegno/corridoio che distribuisce, a sinistra, due camere da letto, a destra l'ambiente cucina e il soggiorno e di fronte, attraversando un piccolo disimpegno, due wc e la terza camera da letto.

L'abitazione è dotata di un balcone angolare sui lati sud e ovest, di superficie pari a circa 20,00 m², di servizio a due camere da letto.

I due wc esistenti sono dotati di finestre per l'illuminazione e l'aerazione naturale.

All'abitazione si accede, come già accennato, a mezzo di una scala esterna a due rampe, coperta da una tettoia in legno che prosegue oltre all'ingresso dell'abitazione, a coprire una superficie in quota con l'ingresso pari a circa 40,00 m².

Si sottolinea, infine, per l'immobile in questione, una **discreta illuminazione degli ambienti e un più che sufficiente stato conservativo e manutentivo.**

Di seguito si riportano, in sintesi, le caratteristiche tecnologiche e di rifinitura dell'immobile, tra quelle ritenute più significative ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato:

- *la porta di ingresso è rivestita in legno;*

- *gli infissi esterni sono in pvc, dotati di vetro camera e di persiane esterne a battente in materiale plastico di colore verde;*
- *le porte interne, di tipo a battente, sono in legno;*
- *il pavimento è di materiale ceramico;*
- *il rivestimento del wc è di materiale ceramico di colori tenui ad altezza porta;*
- *le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori tenui, in alternanza con alcune pareti con colori vivaci spatolati;*
- *l'impianto idrico-sanitario è realizzato sottotraccia;*
- *i due wc sono dotati di vaso, bidet, lavabo e box – doccia;*
- *l'impianto elettrico di piano è anch'esso realizzato sottotraccia, completo di cassette di derivazione, comandi e contatti incassati ed in scatola;*
- *l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo, con caldaia ubicata nella zona esterna d'ingresso all'abitazione, anch'esso realizzato sottotraccia, con i corpi scaldanti in ghisa. (v. Documentazione fotografica – allegato 4).*

DESTINAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA E TITOLI ABILITATIVI

I beni pignorati ricadono in “**Zona B – Completamento**” del PRG vigente e in “**Zona B - Edificata esistente e di completamento del PUC adottato con Delibera di G.C. n. 89 del 30/12/2021.**”

Essi risultano autorizzati dai seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di XXXXXXXXXX:

- Concessione Edilizia n. 1443 del 20/12/1977, per la costruzione di un

fabbricato per civile abitazione in [REDACTED]

[REDACTED] (solo piano terra);

- Concessione Edilizia prot. n. 3626 del 02/09/1988, per la per la sopraelevazione di fabbricato per civile abitazione in [REDACTED]

Ad oggi, per i beni in questione, **non è stato possibile rivenire** agli atti del Comune **ulteriori titoli abilitativi rilasciati successivamente a quelli sopracitati** che, semmai esistenti, non risultano comunque reperibili dai tecnici comunali senza precisi dati identificativi, in quanto non esiste un archivio catalogato delle pratiche edilizie che non siano Concessioni Edilizie o Permessi di Costruire (v. *Documentazione edilizia – urbanistica - allegato 5*).

VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO – EDILIZIA E CATASTALE

Tanto innanzi lo scrivente, a seguito di confronto tra la documentazione urbanistico – edilizia e lo stato di fatto rilevato in sito, **ritiene doveroso evidenziare**, rispetto all'intervento assentito con Concessione Edilizia prot. n. 3626 del 02/09/1988, **l'accertamento delle seguenti difformità:**

- **Assenza di frazionamento urbanistico del fabbricato residenziale (ex p.lla 748) in più unità immobiliari, distinte in NCEU con la nuova p.lla 1070 del fabbricato e con i sub 2 e sub 3 al piano terra e con il sub 4 a piano primo (abitazione oggetto di pignoramento);**
- **Ampliamento dell'unità abitativa sul lato ovest del fabbricato, costituito da un volume di circa 25 mc destinato a wc, realizzato sull'ex balcone;**

- **Realizzazione della tettoia sul lato est del fabbricato;**
- **Variazioni di prospetto in virtù dello spostamento del vano - finestra del wc originario, chiuso sulla parete ovest ed aperto sulla parete nord del fabbricato e della chiusura del vano - finestra sul lato nord in corrispondenza del nuovo ambiente cucina;**
- **Modeste variazioni planimetriche consistenti in:**
 - **realizzazione di un nuovo ambiente adibito cucina, ubicato nell'ex corpo scala di collegamento tra i due piani del fabbricato;**
 - **realizzazione di un piccolo disimpegno antistante ai due wc dell'abitazione, con la conseguente apertura di due nuovi vani - porta di accesso uno al nuovo wc in ampliamento, l'altro ad una camera da letto dell'abitazione;**
 - **chiusura di due vani porta, uno di accesso ad una camera da letto, l'altro di uscita sull'ex balcone;**
 - **diversa destinazione d'uso di due ambienti, ossia dello studio, attualmente destinato a camera da letto, e di un letto, attualmente destinato a salone.**

Dal punto di vista catastale, a seguito di confronto tra lo stato di fatto e la planimetria denunciata, lo scrivente ha rilevato:

- **L'assenza di rappresentazione della scala esterna di accesso all'abitazione e della sovrastante tettoia;**
- **Una modesta variazione planimetrica consistente nello spostamento della porta di accesso ad un wc nell'ambito del piccolo disimpegno da cui si accede all'altro wc, con la conseguente apertura di un nuovo vano - porta e la chiusura di quello precedentemente utilizzato per**

l'accesso dal salone;

- Una diversa destinazione d'uso di due ambienti, dello studio attualmente destinato a cucina, e del locale cucina attualmente destinato a camera da letto;

- La riduzione della dimensione della finestra del wc sul ovest (v. rilievo delle difformità – allegato 6).

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Ai fini della commerciabilità del bene lo scrivente ritiene utile evidenziare che al momento, alla luce della normativa urbanistica vigente, **risulta non sanabile la volumetria edilizia abitativa destinata a wc realizzata sul lato ovest del fabbricato, per il mancato rispetto della distanza minima assoluta di 10,00 m tra il nuovo corpo di fabbrica finestrato (costruito in una parte di territorio non interessato da agglomerati urbani di carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale) e il fabbricato fronteggiante, ai sensi all'art. 9 co. 2 del DM.1444/1968, in ragione della tutela dell'interesse pubblico sanitario alla salubrità dell'affacciarsi negli spazi tra edifici che si fronteggiano.**

Come risulta non sanabile la tettoia in legno realizzata sul lato est del fabbricato, per il mancato rispetto della distanza minima assoluta dal confine di 5,00 m, ai sensi dell'art. 4 – *Distacchi ed altezza* del NTA del PRG vigente, in ragione dell'interesse generale di governo del territorio.

Risultano invece sanabili la divisione del fabbricato (ex p.la 748) in più unità immobiliari, le variazioni di prospetto e le modeste variazioni planimetriche rilevate.

La regolarizzazione urbanistico – edilizia di cui sopra è possibile mediante

presentazione, presso il SUE del Comune di Grottolella, di **SCIA in Sanatoria** avente ad oggetto sia la demolizione degli abusi non sanabili sia la regolarizzazione delle difformità sanabili, ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i..

Dal punto di vista catastale la regolarizzazione è possibile redigendo, poi in conseguenza alla regolarizzazione urbanistica, apposita **variazione catastale** per aggiornare, a correzione della precedente, la planimetria dell'abitazione mediante l'utilizzo del software "Docfa" in uso presso l'Agenzia delle Entrate.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

In merito ai **costi per la regolarizzazione urbanistico – edilizia**, lo scrivente ritiene che essi possano essere valutati presuntivamente nel modo di seguito riportato:

SCIA in Sanatoria

- Demolizione opere non sanabili

- o CAM23_R02.020.005.E (CAM)_Demolizione parziale di fabbricati con struttura portante in tufo, pietrame in genere, mattoni pieni e solai di qualsiasi natura o in cemento armato. Effettuata a mano e con l'ausilio di mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per puntellamenti o ponteggi, il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta con successivo carico sull'automezzo e trasporto alla pubblica discarica entro 10 km di distanza. Per fabbricati con strutture verticali in cemento armato e misto, valutato a metro cubo vuoto per pieno:

Ampliamento abitativo $wc = 25,00 \text{ m}^3 \times 21,07/\text{m}^3 = \text{€ } 526,75;$

o CAM24_R02.020.005.G_Sovrapprezzo alle demolizioni parziale o totale di fabbricati a causa di una limitata accessibilità alle aree di intervento, con escavatore di portata <170 q.li e/o autocarro di portata < 15 mc:

Ampliamento abitativo wc = € 526,75 x 30% = € 157,80;

o CAM24_R02.090.010.A (CAM)_Rimozione totale di manto di copertura a tetto comprendente tegole o embrici, coppo o canale, pianelle o tavolato e piccola orditura in legno compresi smontaggio di converse, canali di gronda, cernita del materiale riutilizzabile, pulitura, il calo in basso e avvicinamento al luogo di deposito provvisorio

Tettoia in legno = 64,00 m² x 14,54/m² = € 930,56;

o CAM24_A02.050.510.A_Rimozione di travatura in legno di solaio posta a qualsiasi altezza comprendente la smurazione o il disancoraggio, la discesa, la pulitura e l'accatastamento del materiale giudicato riutilizzabile dalla D.L., eventuale sezionamento sul posto di quello di scarto. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per gli eventuali ponteggi fino ad un'altezza di mt 4 e opere provvisorie, il trasporto del materiale sino alla piazzola di accumulo entro un raggio di mt 50, carico e allontanamento alle pubbliche discariche, e quant'altro necessario per dare il lavoro finito

Tettoia in legno = 6,40 m³ x 313,00/m³ = € 2.003,20;

o CAM24_T01.020.010.A Trasporto di materiali di risulta, provenienti da demolizioni e rimozioni, eseguiti anche a mano o in zone disagiate, con autocarro, compresi carico, anche a mano, viaggio, scarico, spandimento del materiale ed esclusi gli oneri di

discarica autorizzata. Per trasporti fino a 10 km:

Trasporto materiale da demolizioni: $37,80 \text{ m}^3 \times 44,40/\text{m}^3 = \text{€ } 1.678,32$;

o NP I_ Oneri di discarica: $37,80 \text{ m}^3 \times 18,00/\text{m}^3 = \text{€ } 680,40$;

TOTALE COSTO DEMOLIZIONI = € 5.977,03

- **Oneri tecnici** (calcolati a corpo): **€ 3.500,00**, comprensivi di Cassa previdenziale (4%) ed IVA (22%) come per legge;

- **Oblazione = € 1032,00**;

TOTALE COSTI DI REG. URBANISTICA = € 10.509,03.

Gli oneri per la regolarizzazione catastale (procedura DOCFA di variazione catastale) possono essere valutati presuntivamente in **€ 1.000,00**, comprensivi di spese catastali ed oneri tecnici, incluso Cassa previdenziale (4%) ed IVA (22%) come per legge.

TOTALE COSTI DI REG. CATASTALE = € 1.000,00

Per un totale costi di regolarizzazione pari a € 11.509,03.

VALUTAZIONE

Fermo restando quanto evidenziato al paragrafo precedente in merito ai costi di regolarizzazione urbanistico – edilizia e catastale, **lo scrivente**, passando alla stima diretta degli immobili in questione, tenuto presente:

- delle loro qualità estrinseche (ubicazione, accessibilità viaria, tempi di percorrenza dai centri limitrofi, destinazione d'uso);
- delle loro qualità intrinseche (tipo di costruzione, qualità architettonica del fabbricato residenziale, qualità impiantistiche e dei materiali di finitura dell'immobile, stato conservativo e manutentivo);

- delle reali possibilità di utilizzazione che influiscono sulla potenziale richiesta dell'immobile sul mercato locale;

nonché:

- della contrazione delle compravendite che sta influenzando in modo negativo il mercato immobiliare;

ritiene che il metodo di stima più idoneo e che più si avvicina alla determinazione del valore rispondente alle reali condizioni di mercato sia quello sintetico diretto – comparativo.

Confortato, poi, dai dati forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, riferiti ai valori residenziali della zona D1 "Periferica dell'abitato" del 2° Semestre 2023 e da attendibili informazioni assunte presso operatori del settore dell'edilizia e del mercato immobiliare, ritiene prudente e ragionevole attribuire al complesso immobiliare in oggetto il seguente valore attuale di mercato:

• **Abitazione (p.lla 1070/sub 6)**

Superficie commerciale lorda = 172,00 m²

$V_{/m^2} = 600,00 \text{ €/ m}^2$

da cui:

$V_m = 172,00 \text{ m}^2 \times 600,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 103.200,00.$

balconi

Sup. non residenziale = 20,00 m²

$V_{snr/m^2} = 25\% \text{ di } 600,00 \text{ €/m}^2 = 180,00 \text{ €/ m}^2$

da cui:

$V_m = 20,00 \text{ m}^2 \times 180,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 3.600,00$

Pertanto: $V_m = \text{€ } 109.800,00 + \text{€ } 6.300,00 = \text{€ } 106.800,00$

- **Area urbana (p.lla 1070/sub 6)**

Superficie = 61,00 m²

$V_{/m^2} = 25 \% \text{ di } € 600,00 = 180,00 € / m^2$

da cui:

$V_m = 61,00 m^2 \times 180,00 € / m^2 = € 10.980,00.$

Pertanto il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, comprendendo anche la costituita servitù di passaggio pedonale sulla corte esterna identificata con il sub 5 per raggiungere la strada pubblica, è pari a:

$V_m = € 117.780,00$ (€ centodiciasettemilasettecentottanta/00).

SUDDIVISIONE IN LOTTI

Per come è concepito il complesso immobiliare, per come è distribuito e per la sua dimensione e destinazione urbanistica, lo scrivente ritiene che **non sia possibile operare una suddivisione in lotti dei beni pignorati.**

CONCLUSIONI

In definitiva i beni pignorati descritti nella presente relazione di stima hanno un valore commerciale complessivo ed attuale stimato di € 117.780,00.

Tale valore non tiene conto degli oneri relativi alla regolarizzazione urbanistica e catastale dei beni pignorati, che ammontano in via presuntiva a **€ 11.509,03**. omnicomprensivi.

Inoltre, per come è concepito il complesso immobiliare, per come è distribuito e per la sua dimensione e destinazione urbanistica, lo scrivente ritiene che **non sia possibile operare una suddivisione in lotti.**

Tanto doveva esporre in espletamento dell'incarico conferitogli.

Si allega, infine, alla presente consulenza, e ne sono parte integrante e

sostanziale:

(Verbale di giuramento - allegato 0);

(Verbali di sopralluogo - allegato 1);

(Documentazione catastale – allegato 2);

(Certificato Notarile in atti – allegato 3);

(Documentazione fotografica – allegato 4);

(Documentazione edilizia – urbanistica - allegato 5);

(Rilievo delle difformità – allegato 6).

Avellino, lì 03/11/2024

il C.T.U.

arch. Fabio Casarella

