



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

431/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTTORESSA MARTA BARSOTTI

CUSTODE:

IVG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/05/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Fulvio Feraudi

CF:FRDFLV69H27L219J

con studio in ORBASSANO (TO) VIA SAN ROCCO, 10

telefono: 00390119002211

fax: 00390119002211

email: feraudi@libero.it

PEC: fulvio.feraudi@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 431/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO VIA CAPUA 3, quartiere CIRCOSCRIZIONE 4 BARRIERA DI MILANO, della superficie commerciale di **63,07** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in esame è un appartamento posto al primo piano di un edificio a dieci piani fuori terra oltre interrato. L'ingresso dell'appartamento avviene tramite androne condominiale prospiciente la via pubblica dotato sia di scala condominiale che di ascensore. L'epoca costruttiva del fabbricato ove è collocato l'appartamento in esame è risalente ai primi anni 60' del secolo scorso. La tipologia costruttiva è quella tipica dell'epoca edificatoria, con strutture portanti a telaio in cemento armato, murature perimetrali a cassa vuota rivestite esternamente in tessere di mosaico colorate e formelle in klincher, mentre internamente sono intonacate. L'appartamento è composto da un ingresso una cucina abitabile un soggiorno, un servizio igienico ed una camera da letto matrimoniale. al piano interrato si trova la cantina di pertinenza dell'appartamento

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3m. Identificazione catastale:

- foglio 1179 particella 260 sub. 35 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 692,05 Euro, indirizzo catastale: VIA CAPUA 3, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: SUB 34 E SUB 36

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 10 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	63,07 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.996,88
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.996,88
Data di conclusione della relazione:	05/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 16/12/2016, con scadenza il 31/12/2029, registrato il 19/12/2013 a TORINO 3 ai nn. TTM13P003083000CC (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di € 5160/anno

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/10/2015 a firma di Pubblico ufficiale PIGLIONE FRANCESCO ai nn. 76927/45831 di repertorio, registrata il 20/11/2015 a TORINO ai nn. 5414/38051, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pubblico ufficiale PIGLIONE FRANCESCO

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 18/01/2016 a firma di TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 547 di repertorio, registrata il 25/01/2016 a TORINO ai nn. 291/2078, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 06/07/2016 a firma di TRIBUNALE DI BERGAMO ai nn. 3165 di repertorio, registrata il 28/10/2016 a TORINO ai nn. 6647/41006, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 15/03/2019 a firma di TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 25739/2018 di repertorio, registrata il 06/05/2019 a TORINO ai nn. 2844/18791, contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 14/06/2025 a firma di UNEP UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 13399/2025 di repertorio, registrata il 30/06/2025 a TORINO ai nn. 21571/2025, contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI, stipulata il 21/03/2022 a firma di Pubblico ufficiale PIGLIONE FRANCESCO ai nn. 88047/53561 di repertorio, registrata il 13/04/2022 a TORINO ai nn. 1341/15743, contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da

Pubblico ufficiale PIGLIONE FRANCESCO.

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2844 del 2019

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 834,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	13,81

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di successione devoluta in forza di testamento per Notaio Filippone Maria Concetta del 05 dicembre 2005, rep. 189881, con atto stipulato il 05/12/2005 a firma di NOTAIO FILIPPONE MARIA CONCETTA ai nn. 189881 di repertorio, trascritto il 01/09/2006 a TORINO ai nn. 45721/27776.

L'immobile pervenne all'attuale proprietario in forza di testamento per Notaio Filippone Maria Concetta del 05 dicembre 2005, rep. 189881, NON TRASCRITTO, in morte della signora MARCHESE ONORINA nata a Torino il 06 gennaio 1921 e deceduta il 27 novembre 2005, presentata presso l'Ufficio del Registro di Torino il 06 marzo 2006 al n. 32 vol. 281, debitamente trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 il 01 settembre 2006 Reg. gen. 45721 Reg. part. 27776, cui ha fatto seguito altra successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Torino il 26 luglio 2006 al n. 11 vol. 300, debitamente trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 il 16 ottobre 2006 Reg. gen. 52958 Reg. part. 32118 cui ha fatto seguito atto di ricognizione di diritti reali a rogito Notaio Piglione Francesco del 22 dicembre 2006, rep. n. 53665, debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 il 28 dicembre 2006 Reg. gen. 67019 Reg. part. 39807;

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. 3081 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI EDIFICIO DI DIECI PIANI, presentata il 03/07/1958, rilasciata il 20/09/1961 con il n. 3081 di protocollo, agibilità del 09/05/1974

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B. Norme tecniche di attuazione

ed indici:

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1 : 5.000), approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., risulta che ricade in:

- Parte Piana: Classe di stabilità II(P)

è compresa nei limiti dell'area soggetta all'onda di piena della Dora per collasso dei bacini artificiali

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

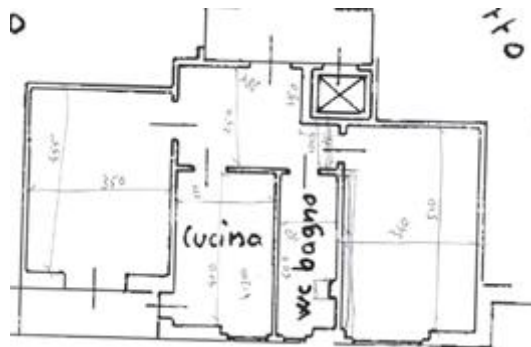
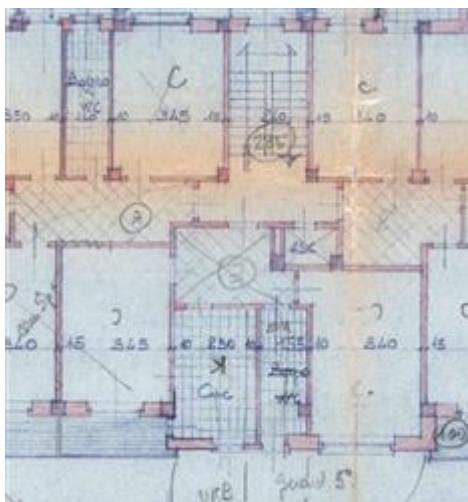
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/01)

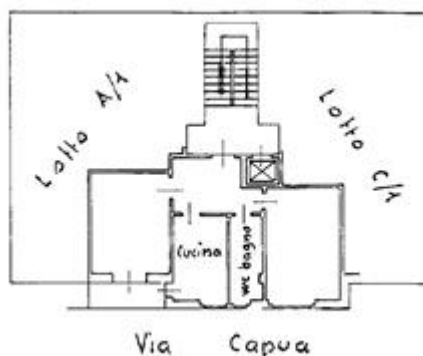
L'immobile risulta **conforme**.

EVENTUALI MODESTE DIFFORMITÀ RIENTRANTI NELLE TOLERANZE EDILIZIE AI SENSI DELL'ART 34 BIS DEL DPR 380/01



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO VIA CAPUA 3, QUARTIERE CIRCOSCRIZIONE 4 BARRIERA DI MILANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO VIA CAPUA 3, quartiere CIRCOSCRIZIONE 4 BARRIERA DI MILANO, della superficie commerciale di **63,07** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

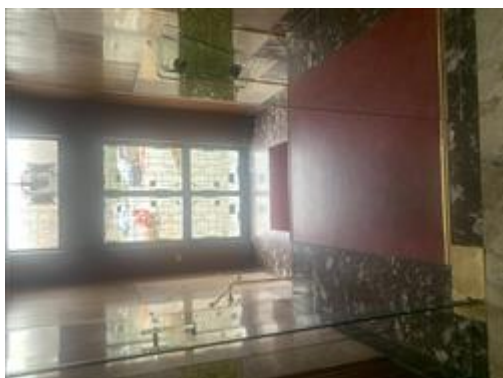
L'immobile in esame è un appartamento posto al primo piano di un edificio a dieci piani fuori terra oltre interrato. L'ingresso dell'appartamento avviene tramite androne condominiale prospiciente la via pubblica dotato sia di scala condominiale che di ascensore. L'epoca costruttiva del fabbricato ove è collocato l'appartamento in esame è risalente ai primi anni 60' del secolo scorso. La tipologia costruttiva è quella tipica dell'epoca edificatoria, con strutture portanti a telaio in cemento armato, murature perimetrali a cassa vuota rivestite esternamente in tessere di mosaico colorate e formelle in klincher, mentre internamente sono intonacate. L'appartamento è composto da un ingresso una cucina abitabile un soggiorno, un servizio igienico ed una camera da letto matrimoniale. al piano interrato si trova la cantina di pertinenza dell'appartamento

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3m. Identificazione catastale:

- foglio 1179 particella 260 sub. 35 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 692,05 Euro, indirizzo catastale: VIA CAPUA 3, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: SUB 34 E SUB 36

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 10 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: PRESENZA DELLA FIBRA, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: BASILICA DI SANTA ARIA AUSILIATRICE.



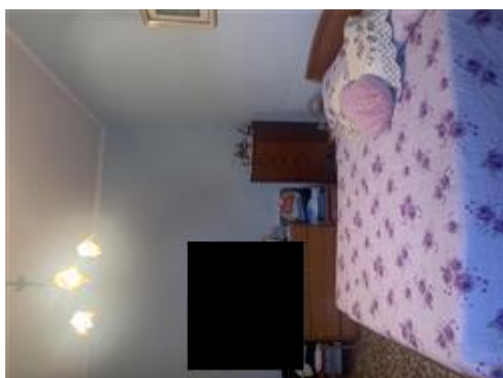


QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in esame è un appartamento posto al primo piano di un edificio a dieci piani fuori terra oltre interrato. L'ingresso dell'appartamento avviene tramite androne condominiale prospiciente la via pubblica dotato sia di scala condominiale che di ascensore. L'epoca costruttiva del fabbricato ove è collocato l'appartamento in esame è risalente ai primi anni 60' del secolo scorso. La tipologia costruttiva è quella tipica dell'epoca edificatoria, con strutture portanti a telaio in cemento armato, murature perimetrali a cassa vuota rivestite esternamente in tessere di mosaico colorate e formelle in clincher, mentre internamente risultano intonacate. L'ingresso all'appartamento avviene da pianerottolo condominiale di piano su cui si affacciano anche le altre unità immobiliari confinanti. L'alloggio in esame è dotato di una sola aria affacciante sulla via Capua. L'appartamento è composto da un ampio ingresso, una cucina abitabile, un soggiorno, un servizio igienico ed una camera da letto matrimoniale. Accessibile dalla cucina e dal soggiorno, si trova un balcone prospiciente la via pubblica. L'appartamento si trova nello stato originario risalente alla costruzione del fabbricato. I serramenti esterni sono in legno a vetro semplice. I pavimenti sono in graniglia, ad esclusione del bagno che presenta rivestimenti e pavimenti in gress. I serramenti interni sono in legno tamburato con specchiature in vetro. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato con caloriferi in ghisa dotati di valvole termostatiche. I davanzali e le soglie sono in materiale lapideo. Di pertinenza dell'immobile è la cantina posta al piano interrato. Non si hanno informazioni relative alla vetustà degli impianti che presumibilmente risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato. L'appartamento se pur datato si trova in condizioni manutentive discrete.

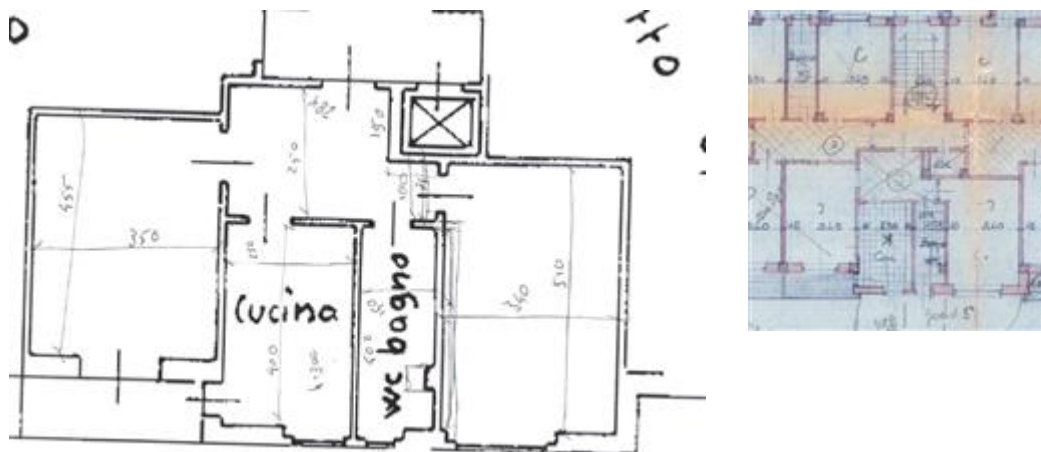


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie lorda appartamento	60,00	x	100 %	=	60,00
balcone	3,50	x	50 %	=	1,75
cantina al piano interrato	4,00	x	33 %	=	1,32
Totale:	67,50				63,07



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/02/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 391/2017

Descrizione: Al piano 9°, alloggio composto di: ingresso, camera, soggiorno, cucinotto e bagno; al piano sotterraneo, un locale ad uso cantina., 1

Indirizzo: Via CAPUA, 3 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 98.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 57.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 16.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/09/2022

Fonte di informazione: Volontaria Giurisdizione, 9100/2019

Descrizione: Trattasi di locale commerciale posto al piano terra di un complesso condominiale in C.so Umbria n. 26, composto da un locale commerciale open-space con due vetrine, locale dispensa/deposito, disimpegno, ripostiglio, bagno e cantina pertinenziale. E' posto nel quartiere San Donato, in zona semicentrale con buona presenza di servizi, di attività commerciali e delle principali linee di trasporto pubblico locale, nei pressi del Corso Regina Margherita. Il riscaldamento è centralizzato., 2

Indirizzo: Corso UMBRIA, 26 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 44.963,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 70.300,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 44.963,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 59.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/06/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 823/2016

Descrizione: piena proprietà di alloggio di civile abitazione sito al piano quarto (5° f.t.) composto da ingresso, ripostiglio, tinello, una camera, un servizio igienico, una veranda adibita ad angolo cottura, un balcone e al piano interrato un vano cantina., 1

Indirizzo: Via BARI, 14 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 45.300,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 45.300,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 75.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/07/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 29/2020

Descrizione: un appartamento della superficie commerciale di 43.80 mq composto da ingresso su cucina, bagno e una camera da letto, due balconcini con accesso dalla cucina e dalla camera, oltre ad una cantina p..., 1

Indirizzo: Via BARI 14 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 37.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 63.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 48.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 75.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/10/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1252/2014

Descrizione: Alloggio al piano primo (2° f.t.) composto da ingresso, cucina, tre camere e bagno con cantina al piano interrato, 1

Indirizzo: Corso UMBRIA, 17 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 51.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 94.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 68.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 75.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/07/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 453/2018

Descrizione: AVVISO VENDITA SENZA INCANTO CON ASTA TELEMATICA SINCRONA MISTA - Alloggio al secondo piano composto di una camera e cucina., 1

Indirizzo: Via San Giovanni Bosco nr 28 CAP 10144 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 21.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 28.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 28.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 81.00 m

Numero Tentativi: 1

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 63,07 x 1.300,00 = **81.991,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
eventuali vizi occulti	-4.099,55

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 77.891,45**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 77.891,45**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione economica dell'immobile è stata eseguita utilizzando il metodo comparativo dei prezzi di vendita di immobili in zona simili a quello in esame, ed altresì utilizzando i valori di vendita dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TORINO, ufficio del registro di TORINO, conservatoria dei registri immobiliari di TORINO, ufficio tecnico di TORINO, agenzie: IMMOBILIARE.IT, osservatori del mercato immobiliare OSSERVATRIO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	63,07	0,00	77.891,45	77.891,45
				77.891,45 €	77.891,45 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
RIDUZIONE DEL VALORE PER VIZI OCCULTI, STATO DI MANUTENZIONE E VETUSTA' DEL BENE	-5% -3.894,57
	3.894,57 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 73.996,88**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 1.000,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 72.996,88**

data 05/05/2026

il tecnico incaricato
Fulvio Feraudi