

TRIBUNALE DI BARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promosso da: **GROGU SPV S.R.L.**

In danno di: ***

Giudice delegato: **dott. RUFFINO**

R.G.: **444/2022**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nel corso del procedimento di esecuzione immobiliare promosso dalla GROGU SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05197150260, il giudice delegato **dott. RUFFINO** nominava Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto **arch. Raffaella Coronelli**, con studio in Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 255, PEC arch.coronelli@archiworldpec.it. Terminati gli accertamenti e gli studi commissionati, il sottoscritto ha redatto la seguente relazione, strutturata per risposta puntuale ai quesiti numerati nel *Verbale di giuramento* che si allega alla presente relazione e che, pertanto, si danno per noti ove, nella presente, non esplicitamente richiamati.

PREMESSA

La GROGU SPV S.R.L. con sede in via V.Alfieri, n.1, Conegliano (Tv), codice fiscale 05197150260, ha chiesto ed ottenuto la **trascrizione, in data 11.11.2022 al n. R.G. 58221 e R.P. 42620, di atto di pignoramento** a proprio favore e contro i **sigg.ri *****, nato il *** a ***, codice fiscale ***, e ***, nata il *** a ***, codice fiscale ***, per il diritto di proprietà per la quota pari ad 1/2 (un mezzo) ciascuno in regime di comunione legale dei beni sul seguente immobile:



“Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune B923 – CASAMASSIMA (BA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana- Foglio 23 Particella 113 Subalterno 11

*Natura A3 – ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 6 vani
ECONOMICO*

Indirizzo VIA GIUSEPPE DI VITTORIO N. civico 2

Interno 8 Piano 2 ”

RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI ALL’ESPERTO CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITÀ IN CAPO AI DEBITORI

Dall’esame della documentazione prodotta dal creditore procedente, in particolare la certificazione notarile ex art. 567 co. II cpc per notaio Viviana Frediani di Alba (CN) del 22.12.2022 (che risale sino ad atto di acquisto antecedente al ventennio), nonché dall’ulteriore documentazione richiesta e reperita dal sottoscritto CTU, **si evince la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità dei debitori esecutati.**

PROVENIENZA AL VENTENNIO

L’immobile pignorato appartiene ai sigg.ri ***, nato il *** a ***, codice fiscale ***, per la quota pari ad 1/2 di proprietà e ***, nata il *** a ***, codice fiscale ***, per la quota pari ad 1/2 di proprietà. Pervenuto ai sigg.ri *** e *** per acquisto fattone per il diritto di intera piena proprietà in regime di comunione legale dai sigg.ri *** nato a *** il ***, c.f. *** e *** nata a *** il ***, c.f. ***, che vendevano in ragione di 1/2 (un mezzo) di



piena proprietà ciascuno, con atto di compravendita rogito notaio Simone Gisella di Triggiano in data 17.09.2008, repertorio 24133/7952, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari il 19 /09/2008 ai nn. 29921/44513. Dal quadro D della nota di trascrizione si rileva che all'appartamento compravenduto è assegnato l'uso esclusivo di un posto auto scoperto (posto auto n.8 posto a sinistra entrando nell'area pertinenziale) nell'area condominiale destinata a parcheggio (V. documentazione agli atti).

Precedentemente, l'immobile pervenne ai sigg.ri *** e *** in forza dei seguenti immobili:

1) scrittura privata di compravendita autenticata dal notaio Ernesto Fornaro in data 29.04.1996, repertorio 114226, trascritta a Bari il 09.05.1996 ai numeri 10293/13378, con la quale la società *** codice fiscale *** vendeva l'immobile di cui trattasi ai sigg.ri *** suddetto per la quota di 1/3 (un terzo) di nuda proprietà quale bene personale, *** nato a *** il *** codice fiscale *** per la quota di 1/3 (un terzo) di nuda proprietà quale bene personale, *** nato a *** il *** codice fiscale *** per la quota di 1/3 (un terzo) di nuda proprietà quale bene personale e *** nata a *** il *** codice fiscale *** per il diritto di usufrutto generale e vitalizio; si precisa che in atto il signor *** risulta indicato come nato a *** con codice fiscale ***;

2) atto di compravendita rogito notaio Buquicchio Michele di Bari in data 10.06.2005, repertorio 32995/12915, trascritto a Bari il 17.06.2005 ai numeri 19248/31461 e ai numeri 19249/31462, con il quale: - i signori *** suddetto e *** suddetto vendevano l'immobile di cui trattasi a *** suddetto per la quota di 1/6 (un sesto) di nuda proprietà ed a *** suddetta per la quota di 3/6 (tre sestimi) di nuda proprietà; - i coniugi in regime di comunione legale



*** e *** nato a *** il *** codice fiscale *** vendevano l'immobile di cui trattasi a *** per la quota di 1/6 (un sesto) di usufrutto ed a *** per la quota di 1/6 (un sesto) di usufrutto.

**

Formalità pregiudizievoli (nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento)

- **Bari – 11.11.2022 - nn. 58221/42620: Trascrizione** – a favore della **GROGU SPV S.R.L.** con sede in Conegliano (Tv) via V.Alfieri, n.1, codice fiscale 05197150260, e **contro i sigg.ri *****, nato il *** a ***, codice fiscale *** per la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà, in regime di comunione legale, e ***, nata il *** a ***, codice fiscale *** per la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà, in regime di comunione legale– **di atto di pignoramento immobiliare** sull'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva;

NOTA:

Si segnala a carico di * e *** la trascrizione di sequestro preventivo art. 12 sexies D.L. 306/92 in favore dell'ERARIO DELLO STATO** di cui alla formalità nn. 13231/16520 del 22.04.2015, annotata di dissequestro parziale in relazione all'immobile oggetto della presente procedura esecutiva con formalità nn.2820/19218 del 28.05.2020, di cui al quadro D: con sentenza n. 6166/2016 del 04.11.2016 il Tribunale di Bari-Sezione Gip ha disposto la revoca del sequestro preventivo dell'immobile di cui al presente annotamento a *** e ***;



- **Bari – 19.09.2008 - nn. 44514/8143: Iscrizione** – a favore della **BANCA CARIME SOCIETA' PER AZIONI** con sede in Cosenza (CS), codice fiscale 13336590156 - domicilio ipotecario eletto in Cosenza a Viale Crati, **contro i sigg.ri *****, nato il *** a ***, codice fiscale *** per la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà, in regime di comunione legale, e ***, nata il *** a ***, codice fiscale ***, per la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà, in regime di comunione legale, con contratto di mutuo per notaio Gisella Simone di Triggiano in data 17.09.2008, rep. 24134/7953, quali debitori non datori di ipoteca capitale € 135.000,00 Totale €270.000,00 della durata di 30 anni e mesi uno– di ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario, sull’immobile oggetto della presente procedura esecutiva;
- **Bari – 17.06.2005 - nn. 31463/7976: Iscrizione** – a favore della **BANCA POPOLARE DI BARI- SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** con sede in Bari, codice fiscale 00254030729, con domicilio ipotecario eletto Bari, Corso Cavour, 19, **e contro i sigg.ri sigg.ri *****, nato il *** a ***, codice fiscale *** per la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà, in regime di comunione legale, e ***, nata il *** a ***, codice fiscale ***, per la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà ciascuno, in regime di comunione legale, con contratto di mutuo per notaio Buquicchio Michele di Bari in data 10.06.2005, rep. 32996/12916, quali debitori non datori di ipoteca capitale € 70.000,00 Totale €140.000,00 della durata di 20 anni – di ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo



fondario, sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

INDIVIDUAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE IN STIMA

Considerate le caratteristiche del bene oggetto di pignoramento è stato formato un **LOTTO UNICO**, costituito dall'immobile così come di seguito descritto

LOTTO UNICO

In Casamassima (BA), alla via Giuseppe di Vittorio, 2, piena proprietà di appartamento posto al 2° piano sul piano pilotis, con ingresso dall'androne condominiale posto al civ. 2 e precisamente dalla seconda porta a sinistra percorrendo il corridoio a destra salendo le scale, distinto con il numero interno 8; confinante con vano scala ed area condominiale su due lati, salvo altri; censito in Catasto al fg. 23, part. 113, sub 11, cat. A3, Classe 4, consistenza vani 6, rendita 387,34 via Giuseppe di Vittorio, civ. 2, piano 2° su pilotis, interno 8. Posto auto scoperto (stallo) ad uso esclusivo dell'appartamento, identificato dal n. 8 (otto) ubicato in vicinanza dell'accesso carrabile all'area pertinenziale dello stabile.

Dalla visura catastale storica, si rileva che l'immobile NCEU fg. 23 part. 113 sub. 11 ha dritto ai seguenti beni comuni: - NCEU fg. 23 part. 113 sub. 1 – bene comune censibile - NCEU fg. 23 part. 113 sub. 2 – bene comune non censibile - NCEU fg. 23 part. 113 sub. 3 – bene comune non censibile

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia è stato costruito giusta concessione edilizia n. 80/91 del 19.02.1992, e successive varianti n. 37/92 del 26.11.1992, variante n. 31/94 del 13.05.1994, rilasciate dal Comune di Casamassima. Lo stesso fabbricato è stato dichiarato abitabile in data 22.06.1995.



Si precisa inoltre che, la distribuzione interna dell'immobile oggetto della CTU è conforme dalla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Bari (**V. doc. allegata alla presente CTU**).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'immobile in stima (LOTTO UNICO) è iscritto in catasto urbano di Casamassima al fg. 23, p.lla 113 sub. 11, categoria A/3, consistenza vani 6, rendita Euro 406,71, Giuseppe di Vittorio, civ. 2, piano 2° su pilotis, int. 8. L'immobile NCEU fg. 23 part. 113 sub. 11 ha dritto ai seguenti beni comuni: - NCEU fg. 23 part. 113 sub. 1 – bene comune censibile - NCEU fg. 23 part. 113 sub. 2 – bene comune non censibile - NCEU fg. 23 part. 113 sub. 3 – bene comune non censibile

DESCRIZIONE ANALITICA DELL' IMMOBILE COSTITUENTE

IL LOTTO UNICO

Appartamento con destinazione d'uso residenziale, posto in uno stabile condominiale su pilotis, dotato di ampia area pertinenziale attrezzata a verde, interamente perimetrato da recinzione su cui sono posti due accessi adiacenti (carrabile e pedonale), dotato di posti auto scoperti pertinenziali ad uso esclusivo e di corpi scala a chicciola esterni. Lo stabile condominiale cui appartiene l'immobile in stima è collocato alla periferia est della nucleo urbano di Casamassima, in prossimità di via Bari, della S.S. 100 ed in vicinanza del complesso residenziale Barialto e del parco commerciale Baricentro. L'immobile in stima consiste in un appartamento ad uso residenziale posto a secondo piano dello stabile condominiale, accessorio di posto auto scoperto ad uso esclusivo. In particolare, l'appartamento ha



altezza interna utile di 2,70 mt, che si organizza in zona giorno composta da una zona ingresso che si immette su di un ampio soggiorno da cui si accede all'adiacente cucina attrezzata di servizio lavanderia ed al disimpegno distributore che smista la zona notte composta da due camere da letto singole, una camera da letto matrimoniale ed un bagno. Gli ambienti dell'appartamento, in particolare: il soggiorno-pranzo e la cucina hanno affaccio sull'ampio balcone avente prospiciente il cortile pertinenziale condominiale d'accesso allo stabile cui appartiene l'immobile con affaccio sull'area a parcheggio ed in particolare sullo stallo ad uso esclusivo dell'immobile, mentre la camera da letto matrimoniale e l'attigua camera da letto singola si affacciano su di un piccolo balcone angolare posto in testata all'immobile, il bagno e la seconda camera da letto singola hanno affaccio tramite finestra sul cortile pertinenziale condominiale. Si precisa che l'appartamento è dotato di posto auto scoperto (stallo) ed uso esclusivo, contrassegnato dal n. 8 (otto) e posto nel cortile pertinenziale, zona antistante ed in prossimità dell'accesso carrabile.

destinazione	Superficie reale netta (mq.)	Coefficienti di ragguglio	Superficie equivalente (mq.)	esposizione
Ingresso	4,25	100%	4,25	-
Soggiorno	27,00	100%	27,00	est
Cucina	9,40	100%	9,40	est
Servizio lavanderia	3,50	100%	3,50	-
Disimpegno	2,80	100%	2,80	-
prima camera da letto singola	9,10	100%	9,10	est
Bagno	4,65	100%	4,65	est
Letto matrimoniale	13,60	100%	13,60	ovest
seconda camera da letto singola	11,20	100%	11,20	sud



Balcone zona giorno	11,40	25%	2,85	est
Balcone zona notte	2,20	25%	0,55	sud
Muri esterni/ interni	8,50	100%	8,50	-
Muri di confine	6,80	50%	3,40	-
Superficie commerciale equivalente totale			100,80	-
Esposizione globale	doppia esposizione con affaccio ad est, sud e ovest			
Condizioni globali di manutenzione	buone			

Caratteristiche strutturali e condominiali del bene:

- edificio realizzato con struttura ad ossatura portante in c.a.;
- solai laterocementizi vincolati a telai (costituiti da travi e pilastri) in c.a.;
- pareti esterne rivestite con pittura al quarzo.

Caratteristiche interne del bene:

- Portone d'ingresso condominiale:* tipologia: due ante; materiale: anticorodal e vetro;
- Porta d'ingresso appartamento:* tipologia: blindata ad anta singola di manifattura artigianale
- Infissi interni:* tipologia: a battente; materiale: legno tamburato
- Infissi esterni:* tipologia: materiale: anticorodal; condizioni: buone
- Rivestimento interno:*
- cucina: gres porcellanato chiaro, rivestimento in gres porcellanato chiaro a finitura lucida sino ad altezza di 240cm (dim.cm20x20); condizioni: buone
 - bagno: pavimento in gres porcellanato chiaro; rivestimento gres porcellanato chiaro a finitura lucida sino ad altezza di 240cm (dim. cm20x20);
 - servizio igienico lavanderia: pavimento in gres porcellanato chiaro; rivestimento gres porcellanato chiaro a finitura lucida sino ad altezza di 240cm (dim. cm20x20);
- Pavim. Interna:* materiale: gres porcellanato chiaro (dim.cm 30x30) a finitura opaca;
- Pareti:* finitura: pittura;
- Dotaz. sanitari bagno padronale:* dotazione: lavabo, bidet, w.c. vasca ; materiale: ceramica;
- Dotaz. servizio igienico lav.:* dotazione: lavabo, w.c. doccia ; materiale: ceramica;

Impianti:



Gas: tipologia: impianto autonomo con dotazione di caldaia “Vaillant” sottotraccia; alimentazione: metano; condizioni: buone; conformità: da collaudare

Elettrico: tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; condizioni: buone; conformità: da collaudare

Idrico-fognante: tipologia: sottotraccia, condominiale; condizioni: buone; conformità: da collaudare

Citofonico: tipologia: “Bpt”; condizioni: buone; conformità: da collaudare

Come accertato in sede di sopralluogo, **l'importo mensile delle spese condominiali ordinarie** ammontano mediamente a circa **Euro 50,00**. In base alla documentazione fornita dall'amministratore condominiale pro-tempore *** in Bari, Via D. Cirillo 53 (documentazione che si allega alla presente), al **07 aprile 2023**, la situazione debitoria in carico all'unità immobiliare in stima è la seguente:

- 1) situazione debitoria spese ordinarie (al 07.04.2023): Euro 6.713,47
- 2) situazione debitoria spese straordinarie (al 07.04.2023): Euro 507,12

STATO DI POSSESSO DEI BENI IN STIMA

L'appartamento in stima, alla data d'accesso del CTU è occupato dai coniugi sigg.ri *** e *** e famiglia ed è utilizzato ad uso residenziale.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL LOTTO DI VENDITA

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- non risultano domande giudiziali ed altre trascrizioni;
- non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di



assegnazione del locale al coniuge.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

- **Bari – 11.11.2022 - nn. 58221/42620: Trascrizione** – a favore della **GROGU SPV S.R.L.** con sede in Conegliano (Tv) via V.Alfieri, n.1, codice fiscale 05197150260, e **contro i sigg.ri *****, nato il *** a ***, codice fiscale *** per la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà, in regime di comunione legale, e ***, nata il *** a ***, codice fiscale *** per la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà, in regime di comunione legale– **di atto di pignoramento immobiliare** sull'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva;
- **Bari – 19.09.2008 - nn. 44514/8143: Iscrizione** – a favore della **BANCA CARIME SOCIETA' PER AZIONI** con sede in Cosenza (CS), codice fiscale 13336590156 - domicilio ipotecario eletto in Cosenza a Viale Crati, **contro i sigg.ri *****, nato il *** a ***, codice fiscale *** per la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà, in regime di comunione legale, e ***, nata il *** a ***, codice fiscale *** per la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà, in regime di comunione legale, con contratto di mutuo per notaio Gisella Simone di Triggiano in data 17.09.2008, rep. 24134/7953, quali debitori non datori di ipoteca capitale € 135.000,00 Totale €270.000,00 della durata di 30 anni e mesi uno– di ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario, sull'immobile oggetto



della presente procedura esecutiva;

- **Bari – 17.06.2005 - nn. 31463/7976: Iscrizione** – a favore della **BANCA POPOLARE DI BARI- SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** con sede in Bari, codice fiscale 00254030729, con domicilio ipotecario eletto Bari, Corso Cavour, 19, e **contro i sigg.ri sigg.ri *****, nato il *** a ***, codice fiscale *** per la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà, in regime di comunione legale, e ***, nata il *** a ***, codice fiscale ***, per la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà ciascuno, in regime di comunione legale, con contratto di mutuo per notaio Buquicchio Michele di Bari in data 10.06.2005, rep. 32996/12916, quali debitori non datori di ipoteca capitale € 70.000,00 Totale €140.000,00 della durata di 20 anni – di ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario, sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

VALUTAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Criteria di stima utilizzati

Il metodo di stima utilizzato è quello per comparazione con beni aventi caratteristiche analoghe a quello oggetto della presente stima, interessati da compravendite avvenute in tempi recenti e localizzati nell'ambito dello stesso mercato immobiliare.

Dall'analisi dei prezzi di mercato il sottoscritto ha, quindi, stabilito i seguenti parametri:

- ubicazione;
- vetustà;



- stato di finitura, conservazione e manutenzione;
- tipologia;
- mercato immobiliare locale;
- valore di costo dell'immobile;
- valore di rendita dell'immobile.

Fonti delle informazioni utilizzate per la stima

Agenzie immobiliari di zona e/o presenti su rete Internet, OMI dell'Agenzia del Territorio, Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari e conoscenze dirette e personali del mercato immobiliare.

Dalle indagini così effettuate si è rilevato un valore, per appartamenti della stessa fattispecie di quello in questione e siti nella stessa zona, compreso tra i 1.350,00 €/mq e € 1.850,00 €/mq di superficie commerciale. Alla luce di tutto quanto sopra esposto, tenuto conto di diversi fattori, quali: la collocazione dei beni oggetto di stima, la destinazione d'uso, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la consistenza, le risultanze delle indagini di mercato esperite, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore di mercato del beni in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in 1.650,00 €/mq.

Valutazione di mercato del bene costituente il LOTTO di vendita

Stima sintetica comparativa.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti. Il valore di mercato così determinato è da intendersi comunque a corpo e non a misura, ivi incluso in valore del pertinenziale posto auto scoperto (stallo) ad uso esclusivo, identificato dal n. 8 (otto) ed ubicato in vicinanza dell'accesso carrabile all'area pertinenziale dello stabile ed ogni eventuale altro accessorio in dotazione dell'immobile.



Identif. bene	destinazione	Superficie commerciale equivalente (mq)	Valore unitario	Valore complessivo (Euro)
LOTTO UNICO	Appartamento a 2° piano	100,80	1.650 €/mq	166.320,00
TOTALE VALORE DI MERCATO PIENA PROPRIETA'				Euro 166.320
LOTTO UNICO				

VALORE A BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta, così come stabilito dal G.E., risulta dalla correzione del valore di mercato dell'immobile secondo il seguente criterio: *"...omissis...effettuando anche un abbattimento forfetario (pari al 15%) di tale ultimo valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, ...omissis..."*

pertanto: **Euro 166.320,00 * 0,85 = Euro 141.372,00**

A tale valore occorre sottrarre le spese condominiali insolute che, come detto nel corpo della presente relazione ed in base alla documentazione reperita, è la seguente:

- 1) situazione debitoria spese ordinarie (al 07.04.2023): Euro 6.713,47
 - 2) situazione debitoria spese straordinarie (al 07.04.2023): Euro 507,12
- quindi pari, complessivamente, ad Euro 7220,59 (= Euro 6.713,47 + Euro 507,12). Pertanto **il valore a base d'asta dall'immobile oggetto d'esecuzione è determinabile in Euro 134.151,41 (= Euro 141.372 – Euro 7.220,59), arrotondabile in:**

Euro 134.150 (centotrentaquattromilacentocinquantaeuro/00

Avendo assolto il mandato conferitogli, il sottoscritto CTU rassegna la



presente relazione e si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento in merito. Allegati:

- 1) **Verbale di sopralluogo;**
- 2) **Ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari;**
- 3) **Visure catastali relative all'immobile in stima;**
- 4) **Planimetria catastale dell'immobile;**
- 5) **Copia atto di provenienza notaio Simone del 17.09.2008, rep. 24133/7952, trasc. il 19.09.2008 ai nn. 29921/44513;**
- 6) **Documentazione amministratore condominiale pro-tempore ***, al 07 aprile 2023;**
- 7) **Comunicazioni alle parti;**
- 8) **Documentazione fotografica (n. 72 foto).**

Triggiano, li 30 aprile 2023

il Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. arch. Raffaella Coronelli

