

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 285/2022

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Nicola Beretta
Codice fiscale: BRTNCL77H01L388Q
Studio in: Via Fonti 15 - 24060 Casazza
Telefono: 3385008393
Fax: 035-812649
Email: berenico77@gmail.com
Pec: nicola.beretta@geopec.it

Beni in **Presezzo (BG)**

Località/Frazione

Via Capersego n. 45

INDICE**Lotto: 001 - Negozio mapp 55 sub 2**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Negozio mapp 55 sub 2	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: Negozio mapp 55 sub 2	5
3. PRATICHE EDILIZIE	7
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	7
Corpo: Negozio mapp 55 sub 2	7
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	7
Corpo: Negozio mapp 55 sub 2	7
5. CONFORMITÀ CATASTALE	8
Corpo: Negozio mapp 55 sub 2	8
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	8
Corpo:	8
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	8
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	9
Corpo: Negozio mapp 55 sub 2	9
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	9
Corpo: Negozio mapp 55 sub 2	9
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	10
11. STATO DI POSSESSO	10
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	10
Criterio di stima	10
Fonti d'informazione	10
Valutazione corpi	11
Adeguamenti e correzioni della stima	11
Prezzo base d'asta del lotto	11
Regime fiscale della vendita	11

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-01-2025 alle 09:00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Nicola Beretta

Data nomina: 13-07-2022

Data giuramento: 04-08-2022

Data sopralluogo: 09-11-2022

Cronologia operazioni peritali: verifiche catastali, incontro sui luoghi, incontro con custode per chiavi, verifiche ipotecarie, verifiche edilizie, verifiche urbanistiche, spedizione pec della perizia per le parti, consegna copia cartacea di cortesia in Tribunale.

Beni in **Presezzo (BG)**
Via Capersegno n. 45

Lotto: 001 - negozio mapp 55 sub 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Negozio mapp 55 sub 2.

Negozi, botteghe [C1] sito in Presezzo (BG) CAP: 24030, via Capersegno n. 45

Note: Negozio ubicato a piano terra dell'edificio esistente, all'altezza del civico n. 45 di via Capersegno. Accesso diretto da esterno con locale retro negozio rialzato e presenza di servizio igienico.

Quota e tipologia del diritto

2/6 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

OMISSIS - Quota: 3/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Vedi note ipotecarie per la provenienza del diritto.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS per quota di proprietà 2/6, foglio 8, particella 55, subalterno 2, indi-rizzo via Capersegno n. 45, piano T, comune Presezzo, categoria C/1, classe 3, consistenza 45, superficie 49, rendita € 1829,03

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Visto lo stato unitario del complesso immobiliare pignorato, valore millesimale 70,62 indicato dal Condominio Cooperativa Albenza Confini: unità ubicata a piano terra con negozio sub 1 confinante a nord, negozio sub 3 confinante a sud, area esterna comune sui lati est ed ovest, ove risulta ubicato l'ingresso al negozio

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

I dati catastali risultano corretti e corrispondono tra loro nei registri catastali e nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione, risulta essere un negozio ubicato al piano terra della palazzina condominiale (Condominio Cooperativa Albenza) presente in via Capersegno angolo Piazza Facheris, prettamente a carattere residenziale, ubicata vicino al centro storico del comune di Presezzo all'altezza del civico n. 45. Tale zona, non ubicata in zona periferica, è servita dalla rete viaria secondaria ed è integrata da tutte le infrastrutture e da tutti i servizi e sotto-servizi comunali. L'unità commerciale è sviluppata su piano unico, con locale retro-negozio e bagno, il tutto con accesso diretto dall'esterno. L'immobile ha caratteristiche datate dell'epoca di costruzione risalenti all'anno 1975.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: Area pianeggiante.

Attrazioni storiche: vicino al Centro storico.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al corpo **Negozio mapp 55 sub 2**

Dal sopralluogo e dall'accesso all'unità è comunque emerso come il negozio abbia accesso direttamente dall'esterno, il tutto in condizioni medie di manutenzione, vista l'epoca di costruzione (anno 1975) e l'epoca stessa delle finiture.

Gli impianti tecnologici (elettrico e idraulico) risultano funzionanti ma non conformi alle normative vigenti in materia (D.M. 37/08). Non risultano presenti vizi edilizi.

E' stata reperita l'agibilità generale del Condominio, nel quale è precisata anche l'unità pignorata.

Superficie complessiva di circa mq **61,00**

E' posto al piano: edificio unico sviluppato su piano unico

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: epoca di costruzione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 45; ha un'altezza utile interna di circa m. media dei piani m. 3,25

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: buono

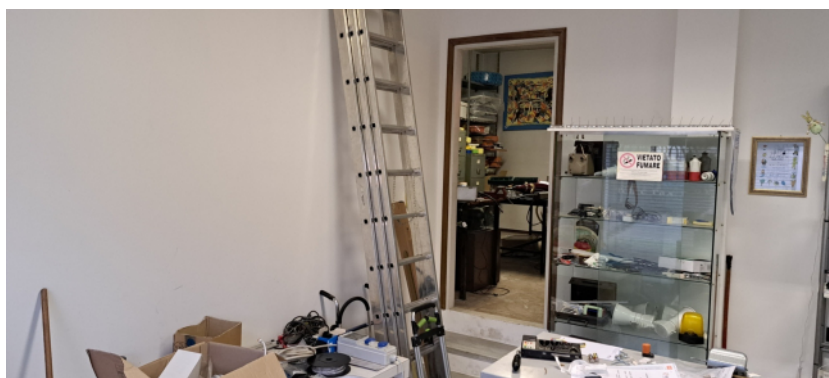
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in stato generale di buona manutenzione, visto l'utilizzo a negozio/laboratorio per materiale elettrico.

Varie
Caratteristiche tecniche - Finiture esterne – Finiture interne specifiche dell'unità pignorata: Le strutture portanti verticali del complesso immobiliare sono in telaio c.a.-laterizio, mentre quelle orizzontali sono costituite da solai in latero-cemento. I muri perimetrali dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia hanno spessore vario, mentre i tavolati divisorii interni nell'appartamento sono in laterizio ed hanno spessore di cm. 10. Esternamente le facciate della palazzina risultano intonacate di colore arancione. Le vetrine del negozio e le relative serrande di sicurezza risultano essere in ferro, di colore marrone. Le finiture interne sono le seguenti: - i locali risultano pavimentati con piastrelle a spacco dell'epoca di costruzione, soffitti e pareti intonacati al civile e tinteggiati; il bagno risulta pavimentato con piastrelle di ceramica smaltate, mentre il retro negozio (rialzato con alcuni gradini dalla zona commerciale d'ingresso), risulta avere le stesse finiture. Le porte interne a battente sono tutte in legno. Gli impianti tecnologici non sono conformi alla normativa vigente, risalenti all'epoca di costruzione e principalmente: - Impianto idrico-sanitario funzionante; - Impianto elettrico funzionante. Al momento del sopralluogo non si è riscontrato nessun generatore per il riscaldamento. Attualmente negozio adibito a deposito/laboratorio materiale.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	ANNO 1975
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	verificato funzionamento
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	IMPIANTO IDRICO E SANITARIO
Stato impianto	riscaldamento centralizzato - attualmente non utilizzato (pagano solo fisso)
Epoca di realizzazione/adequamento	ANNO 1975
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	verificato funzionamento
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Licenza di costruzione n. 387 del 29.03.1973

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Opere di Costruzione del complesso commerciale-residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/03/1973 al n. di prot.

Rilascio in data 29/03/1973 al n. di prot. 387

Abitabilità/agibilità in data 09/01/1975 al n. di prot.

NOTE: Negozio mapp 55 sub 2 a P.T.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Negozio mapp 55 sub 2.

Negozi, botteghe [C1] sito in Presezzo (BG) CAP: 24030, via Capersegno n. 45

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità riscontrata

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

Note: Per quanto precisato sopra, si dichiara la conformità edilizia dell'immobile originario.

Note generali: Pratica edilizia completa del Condominio , reperita presso l'Ufficio Tecnico comunale

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Negozio mapp 55 sub 2.

Negozi, botteghe [C1] sito in Presezzo (BG) CAP: 24030, via Capersegno n. 45

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Variante n. 1 delibera di consiglio comunale n. 10 del 08.04.2024 - pubblicato sul BURL n. 39 del 15.03.2017
Norme tecniche di attuazione:	Art. 29 - R1_Ambiti consolidati densamente edificati costituiti da tipologie pluripiano disomogenee
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	La porzione d'immobile pignorata risulta essere negozio a piano terra in palazzina Condominio
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

Note: Per quanto indicato al punto precedente si dichiara la conformità urbanistica

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Negozi mapp 55 sub 2.

Negozi, botteghe [C1] sito in Presezzo (BG) CAP: 24030, via Capersegno n. 45

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Regolarizzabili mediante: Immobile conforme

Note: Si dichiara la piena conformità catastale dell'immobile verificato, ed oggetto di pignoramento, alla documentazione catastale attualmente depositata presso l'A.D.E. Settore Territorio di Bergamo.

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Note: Dopo visione della documentazione catastale completa, si dichiara la conformità dello stato dei luoghi alle planimetrie catastali reperite presso i pubblici uffici

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Assegnazione immobile pignorato scheda prot. 439 del 17.02.1975

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di Accettazione tacita eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Rinuncia eredità di e con atto rogito notaio in data 19.03.2018 rep. 84111 registrato a Milano il 22.03.2018 al n. 13768 serie 1T

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di Accettazione tacita eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: vedi estremi citati al punto sopra del presente paragrafo

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 11/02/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/02/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: L. 52500; Importo capitale: L. 35000; Note: DEBITORE . TERZI DATORI DI IPOTECA .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: RISCOSSIONE - ADDEBITO ESECUTIVO; A rogito di OMISSIS in data 04/02/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/02/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 243432,80; Importo capitale: € 121716,40.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in

data 17/05/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/05/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Negozio mapp 55 sub 2

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: Negozio mapp 55 sub 2

Negozi, botteghe [C1] sito in , via Capersegno n. 45

Verifica negativa. L'immobile risulta libero e non gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 1000 (senza quota riscald. centralizzato - solo fisso).

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna. Da colloquio telefonico con l'amministratore, alla data del 31/05/2024 non risulta nulla in sospeso se non le normali rate successive.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): mm. 70,62 - Indicazione dell'Amministratore per tabella millesimale del Condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Possibilità di accesso a persona dotata di handicap fisico, tranne che nel retro negozio

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessun vincolo presente

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno.

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Negozio mapp 55 sub 2

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione della consistenza viene effettuata in riferimento alla superficie commerciale lorda, calcolata al lordo delle murature, il tutto mediante la verifica in sito e la rasterizzazione della planimetria catastale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
NEGOZIO INGRESSO	sup lorda di pavimento	35,00	1,00	35,00
RETRO NEGOZIO	sup lorda di pavimento	22,00	1,00	22,00
BAGNO E A.B.	sup lorda di pavimento	4,00	1,00	4,00
		61,00		61,00

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei

giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

IL sottoscritto CTU, valutata la natura unitaria e singola dell'immobile pignorato, ne dichiara l'indivisibilità.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'immobile verificato in sito alla presenza del debitore esecutato e del custode incaricato. Sopralluogo in data 09/11/2022

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Alla luce delle considerazioni che seguiranno, si è proceduto alla valutazione del prezzo di mercato dell'immobile mediante stima diretta e comparativa.

In base alle indagini svolte nella zona, si sono effettuate verifiche tese ad appurare il più probabile valore di mercato di immobili simili a quelli in esame sia per ubicazione, tipologia, consistenza, che per vetustà e stato di conservazione.

Tali accertamenti hanno evidenziato il più probabile valore di mercato riferito all'unità immobiliare commerciale.

La valutazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto della presente perizia, viene effettuata in riferimento alla superficie commerciale lorda, calcolata al lordo delle murature e comprensiva della quota di spettanza delle porzioni comuni nel complesso (non parametrati i millesimi di spettanza), il tutto utilizzando le principali Pubblicazioni di Settore in materia di stima.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di PRESEZZO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Contatti telefonici con le maggiori agenzie immobiliari della zona per la verifica dei valori medi di vendita attuali al mercato immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): VISTO LO STATO DI MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO:

- Valori ordinario €/mq 1000 da valutare la vetustà (listino prezzi immobili ed. 2023 in collaborazione F.I.M.A.A)

- Valori a nuovo €/mq 1.600,00 e valore max €/mq 1.800,00 (listino prezzi immobili Case & Terreni ed. 2022) con incidenza circa -50% sullo stato attuale dei luoghi

VALORE CONGRUO UTILIZZATO per il presente immobile €/mq 900,00 valore superficie commerciale negozio con coefficienti di raccordo per il retro e bagno.

12.3 Valutazione corpi:**Negozi mapp 55 sub 2. Negozi, botteghe [C1]****Presezzo (BG), Via Capersegno n. 45**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 47.400,00.

La valutazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto della presente perizia, viene effettuata in riferimento alla superficie commerciale lorda, calcolata al lordo delle murature e comprensiva dei beni pertinenziali, il tutto utilizzando le principali Pubblicazioni di Settore in materia di stima.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
NEGOZIO INGRESSO	35,00	€ 900,00	€ 31.500,00
RETRO NEGOZIO	22,00	€ 600,00	€ 13.200,00
BAGNO E A.B.	4,00	€ 675,00	€ 2.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 47.400,00
Valore corpo			€ 47.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 47.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozi mapp 55 sub 2	Negozi, botteghe [C1]	61,00	€ 47.400,00	€ 15.800,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 7.110,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 40.290,00

Valore diritto e quota € 13.430,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 40.290,00

12.6 Regime fiscale della vendita

Immobile edificato nell'anno 1975, pignorato per la quota di 2/6 e soggetto a tassa di registro o ad eventuali future modifiche normative

Allegati

- "A" – Pratica edilizia relativa all'immobile, elaborati grafici e documenti;
- "B" – Planimetria catastale negozio e visura catastale;
- "C" – Estratto PGT, estratto mappa ed estratto satellitare;
- "D" – Ispezioni Ipotecarie;
- "E" – Documentazione fotografica;
- "F" – Tabelle Valori di stima immobiliare ed indicazioni Condominio.

Altri allegati :

- Perizia tecnica priva dei dati sensibili ;
- Descrizione succinta ;
- Dichiarazione del CTU per invio perizia alle parti;
- File "rtf" per dichiarazione dati catastali immobili pignorati;
- File "zip" planimetrie e fotografie;
- Scheda di controllo procedura rg 285/2022.

Casazza 23-12-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Nicola Beretta

