

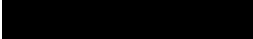
TRIBUNALE DI PIACENZA**PERIZIA GIUDIZIALE**

nel procedimento esecutivo n. **202/2013 R.G.E.** promosso da:

- **BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOCIETA' COOPERATIVA**

con Avv. Emilio Tosi

nei confronti di:

- 

In data 10 febbraio 2014, lo scrivente Ing. Paolo Vegezzi, con studio a Piacenza, in Via Santa Franca 60, C.F. VGZ PLA 55R02 G747D ha prestato il giuramento di rito e ha ricevuto il seguente incarico:

- Esaminare l'Atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale o la relazione notarile sostitutiva, verificando la presenza dell'estratto di catasto, nonché dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

In caso di mancanza od inidoneità di tale documentazione, sospendere immediatamente le operazioni e segnalare al Giudice la situazione.

- Ove invece la documentazione sia correttamente agli atti, predisporre una relazione scritta contenente:

1. L'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali, verificando anche la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti; la specificazione se il pignoramento riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie usufrutto); l'indicazione degli estremi dell'atto di provenienza e la cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio anteriore

alla data di trascrizione del pignoramento, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

- 2. La sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione;**
- 3. La precisazione dello stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (locazione, leasing, comodato o altro, verificando, in caso di provenienza successoria, l'eventuale esistenza di diritto di abitazione a favore del coniuge superstite ex art. 540 comma 2 c.c.), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, in tale ipotesi verificando la data di registrazione, data di scadenza finale del contratto, data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, esistenza o meno di un compenso regolarmente pagato o non pagato;**
- 4. L'attestazione circa l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente (ad esempio spese relative all'anno in corso ed a quello precedente art. 63 disp. Att. c.c), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ed in particolare:**
 - a) Domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso) ed altre trascrizioni che non saranno cancellate col decreto di trasferimento;**
 - b) Atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione;**
 - c) Il regime patrimoniale della famiglia e l'esistenza di convenzioni matrimoniali, se l'esecutato è persona coniugata, allegando estratto atto di matrimonio o certificato di stato libero o provvedimenti di**

assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione;

d) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

- 5. l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati dalla procedura o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti, sequestri conservativi ed altre trascrizioni pregiudizievoli) con indicazione del costo per la loro cancellazione;**
 - 6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione e aggiornamento del Certificato di Destinazione Urbanistica previsto dalla normativa vigente, e costi della eventuale sanatoria;**
 - 7. L'attestato di certificazione energetica, se richiesto per la tipologia dell'immobile;**
 - 8. La verifica della conformità degli impianti, ove esistenti, a servizio dell'immobile, ai sensi del D.M. sviluppo economico n. 37/2008, e l'esistenze dei relativi certificati e libretti di uso;**
 - 9. La valutazione estimativa del lotto o dei singoli lotti, eventualmente previa frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto stimatore, che si propongono di identificare per la vendita, anche eventualmente indicando un abbattimento forfetario di circa il 20% rispetto al valore venale del bene, in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre caratteristiche da indicare;**
 - 10. L'indicazione se il trasferimento dell'immobile pignorato al compratore, comporti o meno il pagamento dell'iva da parte dell'aggiudicatario, trattandosi o meno di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato.**
-

11. Un motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore (formando, in tal caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio), ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tendendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene;
12. L'indicazione delle eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene, per ripristinare la funzionalità compromessa ovvero per evitare una compromissione della funzionalità stessa, ed il costo dei lavori.
13. L'allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 4 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno due scatti dell'interno e due scatti dell'esterno);
14. La predisposizione, per ciascun lotto, di due floppy disk o CD rom comprendenti un file contenente la relazione peritale così come sopra indicata ed un file contenente le fotografie;

Il G.E. ha rinviato il procedimento all'udienza del 07 luglio 2014; il termine per la presentazione della perizia, fissato entro 45 giorni antecedenti la data dell'udienza, è il giorno 24 maggio 2014.

Lo scrivente, riscontrata la completezza ed idoneità dei documenti agli Atti, provvede alla redazione della presente relazione peritale, rispondendo ai quesiti sopra riportati.

1. Identificazione dei beni, confini e dati catastali

1.1 Identificazione

I beni oggetto della procedura sono inseriti in un fabbricato a due piani fuori terra ed uno interrato, sito a Fiorenzuola Val d'Arda, in Viale Corridoni n.2, e sono costituiti da:

- un appartamento situato al piano rialzato con annessa cantina al piano seminterrato;
- un'autorimessa situata al piano seminterrato del medesimo fabbricato condominiale.

1.2 Confini

L'unità ad uso appartamento, confina a Nord-Est con giardino comune, posto in fregio alla linea ferroviaria Milano-Bologna, a Sud-Est con il giardino comune prospiciente la pubblica via Corridoni, a Sud-Ovest con distacco da fabbricato ad uso abitativo sempre insistente sullo stesso mappale 89 e a Nord-Ovest con vano scala comune e appartamento censito al Foglio 38 Mappale 89 Sub 17.

Il vano ad uso cantina posto al piano seminterrato confina a Nord-Est con corridoio comune, a Sud-Est con cantina individuata con il Sub 14 e a Nord-Ovest con corridoio e vano scala comuni.

L'unità ad uso autorimessa confina a Nord-Est con giardino comune rivolto verso la linea ferroviaria, a Sud-Est con locale ad uso cantina, a Sud-Ovest con vano scala comune e ragioni dell'unità ad uso autorimessa censita al Foglio 38 Mappale 89 Sub 16, e a Nord-Ovest con cortile condominiale.

L'accesso al fabbricato condominiale avviene tramite ingresso pedonale da viale Corridoni e da accesso carrabile dalla pubblica via Fratelli Bandiera; il fabbricato in oggetto, identificato con il mappale 89, è evidenziato nella tavola catastale all. 1). Si vedano l'estratto di mappa trasmesso come all. 1), la planimetria catastale dell'appartamento sub 12, come all. 2), la planimetria catastale dell'autorimessa sub 15, come all. 3).

1.3 Dati catastali e corrispondenza con l'Atto di pignoramento

Gli immobili oggetto di valutazione sono censiti, all'Agenzia del Territorio di Piacenza, Comune di Fiorenzuola Val d'Arda, con i seguenti identificativi:

Catasto fabbricati

fg.	Particella	Sub.	Zona C.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita	ubicazione
38	89	12	1	A/2	4	5 vani	348,61 €	Viale Corridoni Filippo, piano: T-S1
38	89	15	1	C/6	3	41 mq	141,87 €	Viale Corridoni Filippo, piano: S1

intestati a :

- [REDACTED] nato a Casablanca (Marocco) il 05.07.1962, C.F.: [REDACTED]
[REDACTED] in ragione della quota di proprietà di 1/1.

Si vedano visure all. 4) dell'appartamento e all. 5) dell'autorimessa.

L'area di sedime e scoperta pertinenziale del fabbricato è individuata al Catasto Terreni al:

- Foglio 38, Mappale 89, Ente Urbano, di ha 00.13.00.

Si veda visura all. 6).

In seguito a sopralluogo effettuato in data 8 maggio 2014, il sottoscritto può dichiarare che le planimetrie catastali, all. 2) dell'appartamento e all. 3) dell'autorimessa, corrispondono allo stato di fatto degli immobili.

Per quanto sopra gli stessi possono essere dichiarati come regolarmente accatastati e pertanto non risulta necessario procedere ad alcuna procedura di regolarizzazione.

Trattandosi di immobili posseduti al 100% dall'esecutato, Sig. [REDACTED] il pignoramento riguarda la proprietà per l'intero dei beni interessati.

1.4 Estremi atto di provenienza e cronistoria

PROVENIENZA DI [REDACTED]

Per 1/1 di piena proprietà

- Trascrizione part. 11934 gen. 20067 del 23.11.2007

Giusto atto di compravendita Dott. Sergio Motti, di Piacenza, in data 13.11.2007 rep. 191711/20407, dai Sigg. [REDACTED] nata a Castell'Arquato il 18.09.1943,

██████████ nato a Piacenza il 07.08.1947, ██████████ nata a Piacenza il 27.02.1948 e ██████████ nato a Piacenza il 30.05.1937.

Beni in oggetto :

NCEU Piacenza - Comune di Fiorenzuola d'Arda: Foglio 38 Mappale 89 subb. 12-15. Si veda all. 7a).

PROVENIENZA DI ADELE E ██████████ ED ██████████

Per 1/4 ciascuno di piena proprietà

- **Trascrizione part. 3765 gen. 5128 del 31.03.2004**

Certificato di denuncia successione, atto amministrativo del 24.02.2004, ufficio del registro di Milano rep. 117/2004, in morte di..... nata a Pontenure il 01.05.1911 deceduta il giorno 08.10.2003.

Eredi: ██████████ ██████████ e ██████████

NCEU Piacenza - Comune di Fiorenzuola d'Arda: Foglio 38 Mappale 89 Subb. 1-2-3-4, Foglio 38 Mappale 551 Subb. 2-3-4-5-6, Foglio 38 Mappale 651 Sub. 1

Si segnala che gli attuali Subalterni 12 e 15 del Mappale 89 corrispondevano ai Subalterni 2 e 5 del Mappale 551.

Si veda all. 7b).

PROVENIENZA DI MARIA BARUZZI

I beni oggetto del procedimento, come da indagini effettuati presso gli archivi del Comune di Fiorenzuola, vennero edificati nell'anno 1963.

Il terreno sul quale essi sono stati edificati venne in parte acquistato dalla Sig.ra dalle sorelle (per la quota di 3/6) ed (per la quota di 1/6) ed in parte ereditata dalla madre (per la quota di 2/6).

- **Trascrizione part. 4677 gen. 5770 del 09.11.1960**

Cessione di quota Dott. Guido Solaro di Desio iscritto al Collegio Notarile di Milano raccolta n.2537 rep. n.6321 in data 12/10/1960, da nata a Pontenure il 03.04.1909.

Beni in oggetto: 'ogni sua quota di comproprietà ammontante ad una metà, essendo l'altra metà di proprietà dell'acquirente, nel fabbricato ad uso abitazione posto in Fiorenzuola d'Arda in viale Principe Umberto e viale Sotto-passaggio, descritto nelle mappe e nei registri del censo vigente come segue: Catasto Fabbricati - partita 1668".

- Trascrizione part. 1656 gen. 4273 del 14.11.1955

Cessione di quota pari ad 1/6, tramite atto Dott. Vittorio Molinari di Piacenza, iscritto al Collegio Notarile di Piacenza, rep. n.1796/230 in data 29/10/1955, da nata d Imola.

- Trascrizione part. 498 gen. 1406 del 02.03.1948

Denuncia di successione in morte dideceduta il 04.10.1947, n.120 vol.268, titolare della quota di 1/3, trascritta a Piacenza.

Si vedano visure storiche catastali **all. 4)** appartamento sub 12, e **all. 5)** autorimessa sub 15.

2. Descrizione degli immobili

I beni oggetto della valutazione, come rappresentato nelle planimetrie **all. 8a)** ed **8b)**, sono costituiti da:

- un appartamento ad uso di civile abitazione, posto al piano rialzato di un edificio condominiale a due piani fuori terra con cantina situata al piano seminterrato destinato ad autorimesse e a locali di deposito;

- un'autorimessa al piano seminterrato del medesimo fabbricato.

Le strutture portanti verticali dell'edificio sono in laterizio, gli orizzontamenti sono in latero-cemento.

Abitazione.

L'abitazione, posta al piano rialzato, è composta da soggiorno, cucina, corridoio, due camere da letto, un bagno e cantina posta al piano seminterrato.

Come è possibile rilevare anche dalla documentazione fotografica trasmessa come **all. 9)**, l'unità ha pavimenti e rivestimenti del bagno in ceramica, altri rivestimenti di pareti e soffitti sono in intonaco tinteggiato, serramenti esterni in legno con vetro semplice e tapparelle in PVC, porte interne in legno, impianto di riscaldamento a radiatori con caldaia a gas metano di rete posta nel locale cucina. L'intera unità, gli impianti, gli apparecchi, gli accessori sono in discreto stato manutentivo.

L'unità è dotata di impianto telefonico e citofonico.

Autorimessa.

L'autorimessa posta al piano seminterrato ha accesso dal cortile condominiale.

Il locale consente il parcheggio di due automobili di medie dimensioni.

Il portone di accesso è in lamiera di ferro.

Il locale si presenta in uno stato manutentivo discreto.

Fabbricato e parti comuni

Lo stato manutentivo del fabbricato è discreto; il fabbricato è circondato da giardino condominiale; i paramenti esterni del fabbricato, per le parti intonacate e tinteggiate si presentano in cattivo stato manutentivo.

Da informazioni assunte risulta che non sono previsti sull'immobile interventi manutentivi ordinari e/o straordinari a breve.

Consistenza.

La consistenza degli immobili sopra citati è stata valutata con l'ausilio delle indicazioni contenute nelle pubblicazioni specifiche in materia estimativa (es. norma UNI 10750-2005), che computano la superficie commerciale di un immobile come somma:

- delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
 - delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
-

Il computo delle superfici coperte è effettuato con i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;**
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e dei muri perimetrali non confinanti con altre unità;**
- c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti con altre unità;**
- d) 30% della superficie della cantina.**

Con l'assunzione di tali criteri la superficie commerciale dell'appartamento risulta:

DESCRIZIONE VANO	SUPERFICIE REALE	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE
cucina	11,00 mq	1	11,00 mq
soggiorno	16,25 mq	1	16,25 mq
bagno	7,50 mq	1	7,50 mq
camera da letto	22,20 mq	1	22,20 mq
camera da letto	18,70 mq	1	18,70 mq
corridoio	5,65 mq	1	5,65 mq
cantina	11,30 mq	0,3	3,39 mq
TOTALE			84,69 mq

La consistenza lorda commerciale vendibile dell'appartamento, calcolata con le modalità sopra indicate è pari a m² 84,69.

La superficie commerciale dell'autorimessa risulta:

DESCRIZIONE VANO	SUPERFICIE REALE	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE
Autorimessa	46,00 mq	1	46,00 mq

L'autorimessa, è stata valutata a corpo, considerando, in ragione delle sue dimensioni, la possibilità di parchare due automobili.

3. Stato di possesso del bene

L'abitazione è attualmente utilizzata, con contratto di locazione stipulato il 25.05.2013 e regolarmente registrato il 16.10.2013 al n. 001153 presso l'Ufficio Delle Entrate di Fiorenzuola D'Arda, si veda all. 10a).

Tale contratto, relativo alla sola abitazione, ha una durata di 4 anni, dal 01.06.2013 al 31.05.2017 e prevede un canone annuo pari a € 3.840,00.

L'autorimessa risulta non utilizzata e libera da contratti di locazione.

4. Formalità che resteranno a carico dell'acquirente

L'esecutato [REDACTED] risulta residente a Traversetolo (PR) dal 24/08/2013 e non più nel Comune di Fiorenzuola d'Arda (si veda il certificato di emigrazione all. 10b).

5. Formalità non opponibili all'acquirente**- Iscrizione part. 4060 gen. 20068 del 23.11.2007**

Ipoteca volontaria - Atto Dott. Sergio Motti di Piacenza, in data 13.11.2007 repertorio n. 191712/20408 - Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di "Banca Popolare dell'Emilia Romagna Società Cooperativa" con sede a Modena.

Capitale € 110.000,00 - Totale € 198.000,00 - per una durata di anni 30.

Beni in oggetto:

Quota di 1/1 NCEU Piacenza Foglio 38 Mappale 89 subb. 12-15.

Si veda ispezione ipotecaria all. 11a).

- Trascrizione part. 7532 gen. 10512 del 15.10.2013

Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili - Atto Giudiziario - Documento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza in data 05.08.2013 repertorio n. 2143, a favore di "Estense Finance S.R.L." con sede a Conegliano (TV).

Beni in oggetto :

Quota di 1/1 NCEU Piacenza Foglio 38 Mappale 89 subb. 12-15.

Si veda ispezione ipotecaria all. 11b).

6. Regolarità urbanistica

Gli elaborati esaminati, rilevati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiorenzuola Val d'Arda, consentono di affermare che l'unità ad uso di abitazione oggetto del procedimento risulta regolare. Si segnala che nelle tavole depositate presso il Comune di Fiorenzuola è evidenziata la presenza di una parete interna dell'unità

ad uso autorimessa, “cancellata” con tratteggio; si ritiene che la situazione attuale sia stata rilevata dai tecnici comunali e “di fatto” recepita con le annotazioni rilevate nella tavola.

L'indagine presso gli archivi ha permesso di accertare quanto segue.

- l'immobile è stato edificato in forza di licenza edilizia n. 1 del 30 gennaio 1963, si veda all.12);
- l'immobile ha ottenuto l'autorizzazione di abitabilità n. 632, in data 14 dicembre 1963.

7. Attestato di certificazione energetica

Per l'unità immobiliare ad uso di abitazione, lo scrivente, vista la deliberazione della Giunta Regionale n. 1362 del 20.09.2010, allegato 6, non produce l'attestato di certificazione energetica.

8. Verifica di conformità degli impianti

L'impianto elettrico risulta a norma per l'epoca in cui è stato realizzato.

La caldaia a gas ed il relativo impianto di adduzione risultano a norma ma privi dei registri delle verifiche annuali.

9. Valutazione estimativa

Gli immobili in questione sono situati a Fiorenzuola Val d'Arda, in Viale Corridoni n.2, nei pressi dell'ospedale e degli impianti sportivi locali.

La valutazione tiene conto:

- delle contenute dimensioni dell'alloggio;
 - della presenza di autorimessa;
 - della presenza di cantina di proprietà esclusiva;
 - della vicinanza all'ospedale locale;
 - della presenza di attività commerciali e servizi nelle vicinanze del fabbricato;
- che rendono commercialmente appetibili gli immobili;

e tiene, altresì, conto:

- del modesto stato manutentivo generale degli immobili;
- della vicinanza del fabbricato alla linea ferroviaria Milano - Bologna;

che sono da considerarsi di nocumento ai beni esaminati.

A valere anche il particolare momento non favorevole del mercato immobiliare locale e nazionale che penalizza fortemente le compra-vendite.

Per l'attribuzione dei valori unitari si sono inoltre assunti elementi di confronto con recenti transazioni di immobili simili situati nella zona.

Sulla base delle considerazioni e valutazioni sopra riportate, si attribuiscono i seguenti valori unitari:

- Appartamento: €/mq 850,00;
- Autorimessa: a corpo € 15.000,00;

Per quanto sopra:

- all'appartamento al piano rialzato, individuato al Fg. 38, Mappale

89, Sub. 12, viene riconosciuto il complessivo valore di:

€ (84,69 mq x 850,00 €/mq) =..... € 71.986,50 +

- all'autorimessa al piano seminterrato, individuata al Fg. 38, Mappale 89, Sub. 15, viene attribuito il valore a corpo di: € 15.000,00 =

e così per un totale pari a: € 86.986,50

Arrotondati in € 87.000,00, diconsi euro ottantasettemila/00).

Allo stato attuale e nelle attuali condizioni di mercato.

I beni vengono venduti in lotto unico.

Il sottoscritto segnala che la presenza di un contratto di locazione della sola abitazione, con canone annuo di € 3.840,00, a fronte di un valore dell'appartamento come sopra stimato in € 71.986,50, consente una redditività lorda del bene pari a:

% (3.840,00 / 71.986,50 x100) = 5,33% che può essere ritenuta, oggi, particolarmente interessante.

10. Applicazione IVA

Il trasferimento degli immobili pignorati non comporta il pagamento dell'IVA.

11. Condizioni di divisibilità dei beni

Il beni sono frazionabili; l'appartamento e l'autorimessa possono essere venduti separatamente, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 10 del D.L. 9 febbraio 2012.

12. Indicazioni di opere da eseguire

Non si rileva la necessità di eseguire lavori sugli immobili; sia l'appartamento che l'autorimessa sono funzionali all'uso per i quali sono destinati.

13. Allegati

Lo scrivente allega alla presente relazione:

- all. 1) Estratto di mappa catastale Particella n. 89, Foglio n. 38;
- all. 2) Planimetria catastale Particella n. 89, Foglio n. 38, Subalterno n. 12;
- All. 3) Planimetria catastale Particella n. 89, Foglio n. 38, Subalterno n. 15;
- All. 4) Visura storica catastale Particella n. 89, Foglio n. 38, Subalterno n. 12;
- All. 5) Visura storica catastale Particella n. 89, Foglio n. 38, Subalterno n. 15;
- All. 6) Visura catastale al Catasto Terreni Particella n.89, Foglio n. 38;
- All. 7a) Ispezione ipotecaria - trascrizione part. 11934 gen. 20067;
- All. 7b) Ispezione ipotecaria - trascrizione part. 3765 gen. 5128;
- All. 8a) Planimetria abitazione;
- All. 8b) Planimetria autorimessa;
- All. 9) Documentazione fotografica;
- All. 10a) Interrogazione del contratto di locazione num. 001153;
- All. 10b) Certificato di emigrazione;
- All. 11a) Ispezione ipotecaria - iscrizione part. 4060 gen. 20068;

All. 11b) Ispezione ipotecaria - iscrizione part. 7532 gen. 10512;

All. 12) Autorizzazione n.1 del 30 gennaio 1963.

14. CD rom

Lo scrivente allega, inoltre, alla presente relazione due CD rom comprendenti un file contenente la relazione peritale così come sopra indicata ed un file contenente la documentazione fotografica.

Piacenza, 24 maggio 2014

