

TRIBUNALE DI MESSINA

SEZIONE FALLIMENTARE

Ill.mo G.D. Dott. Claudia Giovanna Bisignano

Relazione integrativa di consulenza tecnica d'Ufficio

Fallimento n. 12/2016 R.G.F. - Hilde Fortini s.r.l.

Terreno in Messina V. dei Tigli – V. Panoramica

1) Premesse

Con istanza del 04.01.2024 il Curatore avv. Angelo Vitarelli inoltrava una nota al G.D. in cui evidenziava che:

- *“la società fallita è proprietaria di un appezzamento di terreno edificabile della superficie catastale di 1.711 metri quadrati, posto nella zona nord del Comune di Messina, sito in località Poggio Paradiso, all’incrocio tra la via Panoramica dello Stretto ed il viale Dei Tigli”;*
- *“l’incarico di procedere alla stima del suddetto terreno è stato conferito all’ing. Ferrari, che ha determinato il valore in € 635.000,00 alla data del 3.12.2021”;*
- *“sono stati già esperiti tre tentativi di vendita, tutti infruttuosi”;*
- *“nel corso del terzo tentativo di vendita, l’amministratore del Condominio Palazzo dei Tigli Poggio Paradiso ha rappresentato che la perizia non terrebbe conto dei risultati di un giudizio svoltosi tra il Condominio e le danti causa della Hilde Fortini”;*
- *“per accertare il contenuto delle statuizioni giudiziarie intercorse, il sottoscritto ha estratto presso l’archivio notarile di Messina copia dell’atto per nota [REDACTED] del 1968 e si è fatto rilasciare copia delle sentenze del Tribunale di Messina n. 360-1996, della Corte d’Appello di Messina n. 132-2018 e della Corte di Cassazione n. 15363-01”;*
- *“i suddetti titoli sono stati rimessi all’attenzione dell’ing. Rodolfo Ferrari, che ha confermato, fin qui solo informalmente, che alla luce delle sentenze, non è possibile l’esecuzione di un progetto approntato dalla società in bonis ed al quale la prima perizia fa ampio riferimento”;*



- “nonostante il valore attuale del terreno sia già stato determinato dall’ing. Ferrari in € 475.000,00, appare opportuno conferire incarico al professionista di redigere una nuova perizia, per mezzo della quale gli interessati all’acquisto potranno documentarsi sulle caratteristiche del fondo”.

Tutto ciò premesso chiedeva di essere autorizzato a conferire all’ing. Rodolfo Ferrari l’incarico di redigere una nuova perizia di stima del fondo che tenga conto dei vincoli imposti dalle sentenze allegate.

Il G.D. dr.ssa Bisignano autorizzava la nomina in data 05.01.2024.

2) Individuazione e descrizione del bene oggetto di stima

Si tratta di una striscia di terreno, ad andamento curvilineo, che ricade nella zona nord del Comune di Messina, all’incrocio tra la via Panoramica dello Stretto ed il viale Dei Tigli.

La zona è caratterizzata da prevalente destinazione residenziale con caratteristiche di un certo pregio, con uno sviluppo edificatorio massiccio a partire degli anni '70, proseguito, sia pur con minore intensità, fino all’attualità. Ciò ha comportato una quasi totale saturazione delle aree libere, il che rende piuttosto “rare” le caratteristiche del terreno oggetto di stima.

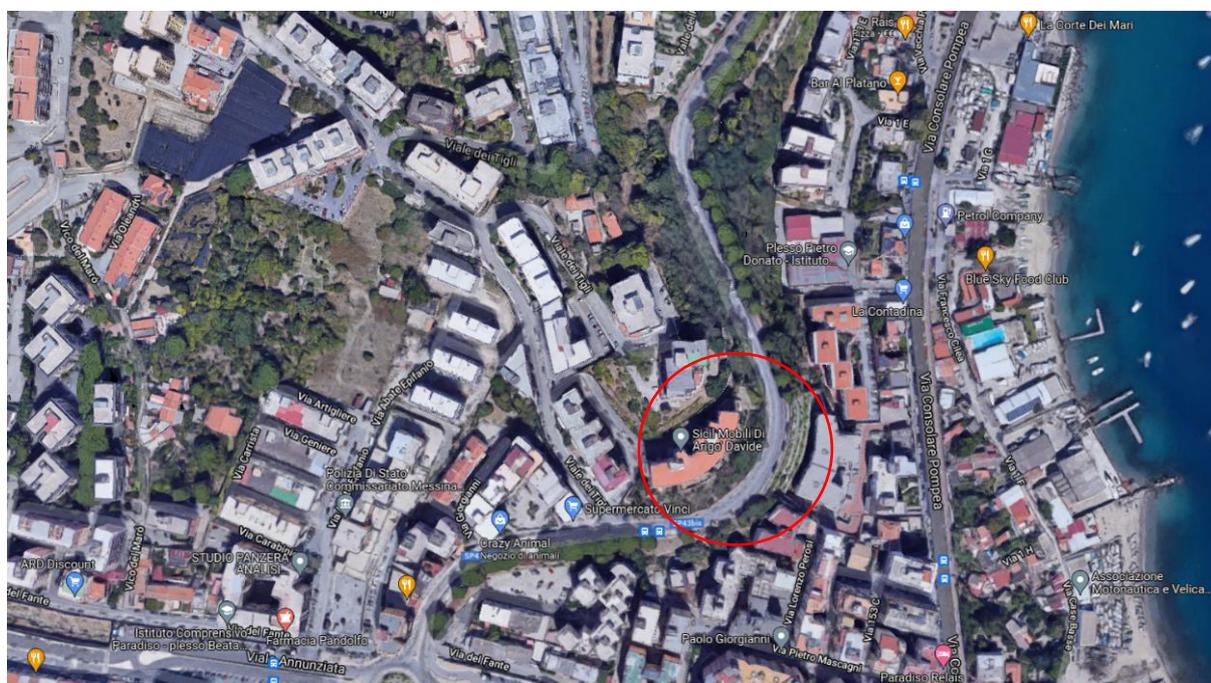


Immagine 1: Vista aerea di insieme da google maps





Immagine 2: vista aerea ravvicinata dell'area in oggetto.

Catastalmente il terreno in oggetto è così individuato:

- Foglio 102, part. **1546**, qual. agrumeto, cl. 1, superficie mq. 1.711

Geoportale Cartografico Catastale

Home | Esplora la Mappa | INSPIRE | Guida al servizio | Dati e statistiche

Ricerca su Mappa

Regione: SICILIA

Provincia Catastale: MESSINA

Comune Catastale: MESSINA

Foglio del Catasto Terreni: 102

Particella della mappa: 1546

Ricerca | Cancell

Immagine 3: Stralcio di mappa catastale attuale.



Il terreno risulta intestato ad Hilde Fortini s.r.l. con sede in Messina, C.F. 02627230838 – Proprietà 1/1.

Dati derivanti da: Istrumento (Atto pubblico) del 14.11.2007 – Nota presentata con Mod. Unico n. 26014.1/2007 in atti dal 19.11.2007. Rep. n. 39781 – Rogante: [REDACTED]

Il terreno confina:

- Sul primo lato lungo curvilineo (fronti da est a sud) con la strada pubblica (via panoramica dello stretto), dalla quale è separato da un muro di contenimento, con dislivello variabile procedendo da sud verso nord da un minimo di circa mt. 2,00 ad un massimo di circa mt. 6,00.
- Sul secondo lato lungo curvilineo (fronti da nord a ovest) con le particelle 1542, 1650, 1630, 1629, tutte censite in C.I. come ente urbano (dunque privo di intestazione). Si tratta di aree di pertinenza del Condominio fabbricato part. 1542 e giardinetti annessi agli appartamenti del suddetto fabbricato.
- Sul lato ovest (per un fronte di circa ml. 16,00) con terreno part. 56, in C.T. censito come ente urbano (dunque privo di intestazione) di pertinenza al fabbricato censito con la stessa numerazione.
- Sul lato nord (per un fronte di circa ml. 15,70) con terreni partt. 1939, 1940, 1941, censiti in C.T. come agrumeti, tutti intestati a Notari Luigi nato a Corniglio (PR) il 09.01.1926 C.F. NTRLGU26A09D026R.

Gli accessi al terreno possono avvenire direttamente dalla strada pubblica (incrocio Panoramica – v.le dei Tigli) attraverso un cancello e delle scale, oppure (potenzialmente) dalle aree del soprastante Condominio ricadenti nella part. 1542.

3) Titolo di proprietà e provenienze ultraventennali

Il terreno in oggetto è pervenuto alla Hilde Fortini s.r.l. per Atto pubblico in Notaio [REDACTED] del 14 novembre 2007 da potere della società “Architettura e Costruzioni s.r.l.” con sede in Messina via Cicerone n. 6, avente C.F., P IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese di Messina 02075570834, rappresentata dal sig. Francesco Arcovito n.q. di Amministratore unico e legale rappresentante e giusta autorizzazione al presente atto con delibera dell’assemblea ordinaria della società del 13.11.2007.



Il bene trasferito è così descritto: “Terreno edificabile sito in Messina, località Poggio Paradiso, di circa mq. 1.711, confinante con la strada Nuova Panoramica dello Stretto, proprietà Pantano e complesso edilizio “Palazzo dei Tigli”.

Nel Catasto Terreni del Comune di Messina al Foglio 102, part. 1546, qual. agrumeto, cl. 1, superficie mq. 1.711, redditi € 64,51 ed € 52,14.

Il prezzo della vendita indicato nell’atto è di € 437.000,00 di cui € 1.000,00 relativi alla piccolissima parte del terreno ricadente in viabilità.

Provenienze ultraventennali:

- Atto in Not. [REDACTED] del 31.03.2003, registrato a Messina il 15.04.2003 al n. 1534 e trascritto il 23.04.2003 ai nn. 11540/9251 con cui la società “Architettura e Costruzioni s.r.l.” ha acquistato il terreno in oggetto dalle sigg.re [REDACTED]
- Decreto di trasferimento del 29.01.1991 registrato il 05.02.1991 al n. 636 e trascritto il 23.03.1991 al n. 7872 emesso dal Giudice Delegato al Fallimento C.I.F.R.E.M. S.p.A., dichiarato con sentenza del 30.10.1969 in favore dalle sigg.re [REDACTED]

4) Destinazione urbanistica – Vincoli

Nel vigente PRG del Comune di Messina il fondo in oggetto ricade interamente nel P.P.R. Ambito A – Annunziata – parte in zona B4c, parte in strada.

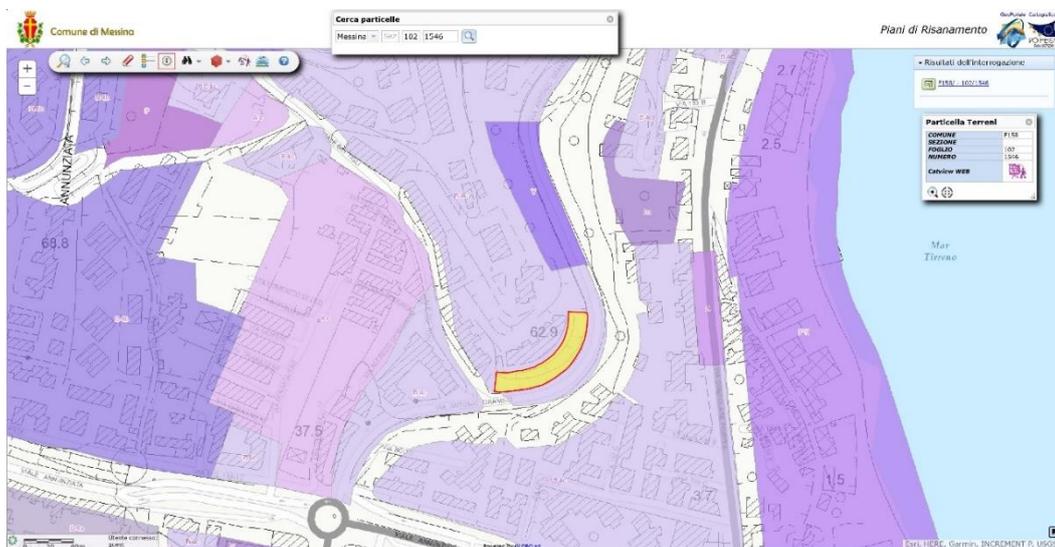


Immagine 4: Ricadenza del terreno nel vigente PRG.



Esso ricade all'interno della Z.P.S. codice ITA 030042 ed in area di rispetto dalla battigia entro il mt. 500 (art. 15 L.R. n. 78/76); tale ultima disposizione è tuttavia priva di efficacia ricadendo il terreno in zona B.

Con riferimento a strumenti sovraordinati successivamente intervenuti si segnala che l'intera area è ricompresa nel Piano Paesaggistico Ambito 9 relativo alla provincia di Messina, di cui è stata disposta l'adozione con D.A. n. 090 del 23 ottobre 2019. Più precisamente il terreno in oggetto ricade in PL01 "paesaggi locali", livello tutela 1, contesto 1a.

Le aree indicate come Piano Particolareggiato di Risanamento (Ambiti A-B-C-E-F-G) costituiscono prescrizioni esecutive del P.R.G. ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 71/78 e sono disciplinate dalle relative Norme di Attuazione e loro allegati.

Nell'art. 26 delle relative N.T.A. è specificato che le zone B4c comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca

di costruzione notevolmente differenziate.

Il Piano Particolareggiato, nelle zone non soggette a planivolumetrico, si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti parametri:

- $I_f=5,00$ mc/mq;
- N. piani fuori terra: 6 + n. 1 piano a parcheggio in deroga

I tipi di intervento consentiti sono: intervento edilizio diretto, demolizione e ricostruzione nei limiti della volumetria esistente, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed opere interne.

Le destinazioni d'uso consentite sono: residenziale, servizi pubblici e privati integrati negli stessi edifici e/o complessi edilizi, attività commerciali con superficie non superiore a mq. 300, attività direzionali, studi ed uffici con superficie non superiore a mq. 200, pubblici esercizi.

5) Verifiche sulle limitazioni di edificabilità

Al fine del richiesto aggiornamento della stima si passa a questo punto a prendere in considerazione i titoli trasmessi dal Curatore avv. Vitarelli e precisamente:



- Atto di vendita in notaio [redacted] del 22.06.1968 Rep. N. 29798
- Sentenza del Tribunale di Messina n. 360-1996
- Sentenza della Corte d'Appello di Messina n. 132-2018
- Sentenza della Corte di Cassazione n. 15363-01

Partendo dall'esame dell'Atto in Not. [redacted] del 1968 si rileva che all'art. 5 lett. g) *“viene concesso agli acquirenti del lotto due (n.b. si tratta dell'area retrostante al terreno in oggetto, oggi occupata da fabbricato Condominio Palazzo dei Tigli Poggio Paradiso) il **diritto esclusivo e perpetuo di uso** su una zona di terreno (n.b. trattasi proprio del terreno oggetto di stima), prospiciente ad est il lotto venduto, e confinante con la nuova panoramica Messina - Faro, della larghezza di metri quattordici, per tutto il fronte del costruendo edificio”*.

Continuando nella lettura dell'Atto si legge che tale diritto di uso *“si eserciterà o sull'attuale giardino o su una terrazza che la Cifrem o suoi aventi causa costruirà ove esegua delle costruzioni sottostanti”*.

E' quindi espressamente prevista nell'Atto, per il terreno in oggetto, la possibilità di eseguire una nuova costruzione, pur con dei precisi limiti che sono di seguito specificati.

A tal proposito nell'Atto viene specificato nel caso di realizzazione di nuova costruzione nel terreno in oggetto che *“la terrazza dovrà essere a livello non superiore a **metri nove** dalla strada Panoramica e comunque inferiore di **circa metri due** al piano di calpestio del piano terreno del fabbricato”* (n.b. trattasi del fabbricato esistente sul confine ovest del terreno in oggetto).

E' infine stabilito che il terrazzo da realizzarsi doveva essere praticabile e fruibile dai Condomini del fabbricato a quota superiore.

Le Sentenze emesse nei tre gradi di giudizio promossi dalle sigg.re [redacted] [redacted] (danti causa di Hilde Fortini) nei confronti del Condominio Palazzo dei Tigli confermano la validità delle prescrizioni indicate nell'Atto.

In ultimo la Cassazione, respingendo in toto il ricorso promosso dalle sigg.re [redacted] [redacted] precisa che *“alle proprietarie resta l'essenziale facoltà, ben tenuta presente dalle parti al momento della stipulazione, d' edificare sull'appezzamento di terreno de quo (n.b. è il terreno oggetto di stima) trasferendo la servitù dall'area al lastrico solare (terrazza) del costruendo*



edificio, e non v'è dubbio che non privi di contenuto il diritto dominicale del proprietario dell'edificio stesso la sussistenza di una servitù d'uso esclusivo del detto lastrico in favore di terzi".

Le limitazioni poste dall'Atto in Not. Zumbo del 1968 e confermate nei tre gradi di giudizio sopra evidenziati sono abbastanza significative ed hanno sensibili ricadute sul concreto sfruttamento edificatorio del lotto di terreno.

Va tuttavia rilevato che il progetto che era stato a suo tempo elaborato dalla Hilde Fortini ed aveva ricevuto numerose approvazioni teneva conto, anche se come risulta dagli elaborati esaminati solo parzialmente, di tali limitazioni.

Esaminando il progetto della Hilde Fortini del 2005 si nota come tali requisiti siano solo in parte soddisfatti, rilevando che l'edificio rappresentato presentava sul fronte della strada Panoramica altezze in vari punti superiori ai nove metri prescritti.

Risulta infatti per il corpo A la presenza di quattro piani fuori terra, che determinano un'altezza rispetto alla strada di circa mt. 12 superiori ai mt. 9 consentiti.

I corpi B-C-D presentano invece tre piani fuori terra con un'altezza che può limitarsi a mt. 9 prevedendo un'altezza netta per piano non superiore al minimo di legge di mt. 2,70. La terrazza era già prevista di tipo piano praticabile.

L'ulteriore limite imposto (quota della terrazza inferiore di circa metri due rispetto al calpestio del piano terra del fabbricato) da un esame visivo dei luoghi sembra soddisfatto.

Peraltro, in merito a tale ulteriore prescrizione il fatto che sia riportata la dicitura "circa metri due" mentre nel primo caso sia riportato "non superiore a metri nove" fa ritenere prevalente la prima prescrizione, che risulta di più immediata evidenza.

In ogni caso, da quanto desumibile telematicamente, risulta una quota del terreno in oggetto di mt. 32,00 s.l.m. sul fronte della strada Panoramica in corrispondenza dell'innesto con il viale dei Tigli, mentre la quota di imposta del retrostante fabbricato risulta a circa mt. 44 s.l.m. Pertanto, in caso di realizzazione di fabbricato con altezza di mt. 9,00 (la massima consentita dall'Atto) il terrazzo di copertura rispetterebbe l'ulteriore prescrizione di trovarsi a quota inferiore di circa due metri rispetto al piano di calpestio del piano terreno del fabbricato.

E' evidente che si tratta di una valutazione di massima e tale aspetto potrebbe essere approfondito dal potenziale acquirente con ulteriori e più approfondite indagini, quali un rilievo



topografico da eseguirsi anche sulla base dell'effettivo progetto che si intenderà eventualmente realizzare.

Si precisa che i riportati riferimenti al vecchio progetto della Hilde Fortini sulla base delle prescrizioni emerse è stata solo effettuata per rendere un'idea della diminuzione di cubatura insediabile, dal momento che il Curatore, nel mandato integrativo, chiede una stima aggiornata del bene senza fare riferimento al progetto citato.

6) Stima aggiornata del terreno

La stima di un terreno edificabile è, evidentemente, strettamente correlata alle effettive capacità edificatorie del fondo, che si evincono dagli strumenti urbanistici e da eventuali vincoli sovraordinati gravanti sulle aree.

Per la stima di un'area edificabile è possibile impiegare:

- un procedimento diretto o sintetico, in cui il valore dell'area è stimato come quota percentuale del valore di mercato dell'edificazione;
- un procedimento indiretto o analitico, in cui si usa il valore di trasformazione.

Nel caso in esame si ritiene di ricorrere al primo metodo, in quanto sono disponibili dati di partenza sufficientemente affidabili per lo scopo.

Il procedimento sintetico pone il valore del terreno pari ad una percentuale, che può variare tra il 10% ed il 30%, rispetto al valore complessivo di quanto realizzabile in base agli indici ed ai vincoli di zona. Tale metodo ha un buon grado di attendibilità in quanto è abbastanza agevole determinare, per mezzo di una stima comparativa, ricorrendo a banche dati ed analisi di mercato, il valore del prodotto edilizio finito e da questo pervenire al valore del terreno. La scelta della percentuale da applicare (incidenza dell'area) è strettamente correlata alle condizioni estrinseche ed intrinseche del caso in oggetto.

Tuttavia, rispetto alla stima elaborata nel 2021, non si farà riferimento alle superfici previste nel progetto del 2005 in quanto si è accertato che le limitazioni imposte dalle sentenze determinano delle criticità per la concreta attuazione di tale progetto.

Si farà pertanto esclusivamente riferimento alla cubatura che si ritiene potenzialmente insediabile, pur precisando che l'effettiva possibilità di insediare la cubatura ipotizzata potrà



essere verificata solo in seguito all'elaborazione di un compiuto progetto edilizio, che non può trovare spazio in questa sede.

La cubatura del progetto del 2005 era di circa mc. 7.500 a fronte di una cubatura massima consentita dal PRG di mc. $(1.711 \times 5) = \text{mc. } 8.555$.

Si nota quindi che già nel progetto del 2005 non era stata insediata l'intera cubatura teoricamente derivante dagli indici di piano, ma una cubatura inferiore di circa il 12%.

Posto che il compito dello scrivente è quello di procedere alla semplice stima del terreno edificabile e non certo quello di elaborare un progetto sia pur di massima che dia un'idea del possibile insediamento dei volumi edilizi, nella presente trattazione non si prenderanno in considerazioni le superfici delle varie porzioni ricavabili.

Si farà invece una stima indicativa della cubatura edilizia insediabile in base alle considerevoli limitazioni imposte.

Dall'esame dei luoghi, considerato lo sviluppo lineare del margine lungo la strada panoramica che è pari a circa ml. 115, la larghezza media del terreno di circa ml. 16, e nel contempo le distanze legali da osservare e non ultimo l'orografia del terreno, si stima insediabile una cubatura di circa mc. 5.500, da distribuire su massimo tre piani, al fine di non superare l'altezza di mt. 9,00 sul fronte della strada Panoramica.

Non avendo evidentemente elaborato uno specifico progetto si ritiene prudentiale considerare solo le potenziali superfici insediabili che sviluppano una cubatura urbanistica (e quindi non parcheggi, balconi, cantine ecc.) per un totale di mq. $(5.500 / 3) = \text{mq. } \underline{1.833}$.

E' chiaro che le ulteriori superfici realizzabili garantiranno un più ampio margine nell'operazione edilizia, rispetto a quello prudenzialmente considerato.

Al fine di avere dati di riferimento per la valutazione delle superfici potenzialmente realizzabili si riportano i più aggiornati dati OMI, per tipologia civile abitazione e commerciale.

Va precisato che tali dati non si riferiscono alle nuove costruzioni ma ad unità immobiliari usate in normali condizioni.





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: **MESSINA**

Comune: **MESSINA**

Fascia/zona: **Centrale/MUSEO - V.LE LIBERTA' - COLLEREALE - ZONA FALCATA - VIA INDUSTRIALE**

Codice zona: **B2**

Microzona: **27**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1600	L	4,7	6,5	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	970	1450	L	3,7	5,2	N
Box	Normale	820	1200	L	2,8	4,2	N
Ville e Villini	Normale	1300	1950	L	4,8	7	N

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: **MESSINA**

Comune: **MESSINA**

Fascia/zona: **Centrale/MUSEO - V.LE LIBERTA' - COLLEREALE - ZONA FALCATA - VIA INDUSTRIALE**

Codice zona: **B2**

Microzona: **27**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	560	840	L	2,7	4,1	N
Negozi	Normale	950	1400	L	10,8	16,2	N

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Immagine 5: ultimi valori banca dati OMI

Ulteriori dati di partenza sono ricavati dalla banca dati di borsino immobiliare, che riporta per la zona un valore massimo di € 1.400,00 per tipologia residenziale in stabili di prima fascia, per tipologia commerciale un valore massimo di € 1.222,00.

Tenendo conto di ulteriori analisi di mercato svolte, tenendo anche ben conto dell'impossibilità di sviluppare la costruzione in altezza, con ricadute negative sul possibile prezzo di realizzo per la parte residenziale, e per la parte commerciale delle difficoltà di



parcheggio e fermata, per il prodotto edilizio finito si ritiene di assumere i seguenti valori unitari:

- Locali commerciali: € 1.600,00/mq.
- Appartamenti: € 1.600,00/mq.

Considerando le superfici potenzialmente costruibili, in base ai criteri già indicati, si perviene al valore complessivo del prodotto edilizio finito: € (1.600 x 1.833) = € 2.932.800,00.

Si può a questo punto passare alla determinazione per il caso in esame la percentuale di incidenza del terreno che, come già detto, dipende da fattori estrinseci ed intrinseci.

Si ritiene di poter riportare senza modifiche tutte le considerazioni in merito già svolte nella relazione del 14.12.2021.

I fattori estrinseci sono correlati allo specifico sito in cui ricade il terreno da stimare, e sono influenzati da numerose variabili che possono essere schematizzate in tre macro-categorie: a) variabili demografiche; b) variabili economiche; c) variabili territoriali.

I fattori intrinseci dipendono invece da caratteristiche quali l'accessibilità, l'esposizione, l'orografia, e le condizioni al contorno in generale.

Tenendo conto di tutti i suddetti fattori, ed in modo particolare dei limiti stringenti in altezza imposti alla costruzione e dell'orografia del terreno che richiede, per lo sfruttamento edificatorio, la realizzazione di notevoli opere di contenimento, si ritiene congrua per il caso in esame un'**incidenza del terreno pari al 14,00 %**.

Tale dato consente di pervenire al valore del terreno edificabile che è pari a:

- € 2.932.800 x 0,14 = **€ 410.592,00** (valore unitario € 239,00/mq.)

Dal confronto con il valore applicato ai fini IMU dal comune di Messina che, per terreni ricadenti in zona B4c, si attesta intorno ad € 400,00/mq., si nota che il valore unitario ricavato per il caso in esame è sensibilmente inferiore.

Tale dato dà atto che si è ben tenuto conto degli oggettivi limiti all'edificabilità accertati dagli atti esaminati.



7) Conclusioni

Avendo fin qui trattato i punti richiesti in mandato si riepilogano le risultanze acquisite.

Non sono emersi dal punto di vista strettamente urbanistico particolari elementi ostativi ad uno sfruttamento edificatorio del sito.

Vi sono invece alcune difficoltà di tipo tecnico dovute all'acclività del sito ed alle condizioni al contorno, di cui si è tenuto conto nella stima.

Si è infine tenuto conto dei limiti stringenti imposti da alcune clausole contenute nell'Atto di vendita in Notaio ██████████ del 1968, confermate poi da varie Sentenze ed in ultimo dalla Sentenza della Corte di Cassazione n. 15363-01.

Si consiglia pertanto di tenere ben conto di tali aspetti, compiendo tutti i preliminari ulteriori accertamenti necessari ai fini della verifica della concreta insediabilità della cubatura ipotizzata.

Tenuto conto di tutte le superiori risultanze, effettuate le necessarie analisi e ricerche di mercato si è infine pervenuti alla stima del più probabile valore di mercato attuale del cespite, che si pone in cifra tonda pari ad **€ 410.000,00**.

Con quanto sopra si ritiene di aver fornito risposta a quanto richiesto in mandato e si deposita la presente relazione estimativa integrativa, ringraziando per la fiducia accordata.

Messina, 08.05.2024

Il C.T.U.

Ing. Rodolfo Ferrari

