



TRIBUNALE DI VERONA

Sezione Fallimentare

Fallimento n.° 110/2018 R.F.

Giudice Delegato: **Dott. Pier Paolo LANNI**

Curatore: **Avv. Enrico COMPAROTTO**

FALLIMENTO

"DIAMANTE srl"

con sede in Cologna Veneta (VR)

AGGIORNAMENTO VALORE DI STIMA

terreno in Comacchio (FE)

INDICE DELLA RELAZIONE

1. Incarico	3
2. Sintesi dei fatti	3
3. Destinazione urbanistica	6
4. Aggiornamento valore di stima	8

1. Incarico

Il Curatore fallimentare Avv. Enrico Comparotto, in data 19.04.2019 ha incaricato la scrivente Dr.ssa Geom. Ilenia Berti, iscritta all'albo dei Geometri di Verona e Provincia con il n° 3322, nonché all'albo dei Periti e Consulenti Tecnici del Tribunale di Verona, quale perito estimatore dei beni immobili di pertinenza della procedura fallimentare in oggetto.

In data 20.01.2025 il Curatore ha richiesto alla scrivente di effettuare delle verifiche urbanistiche del terreno in Comacchio, fg. 47, m.n. 1224, avendo ricevuto notizia di variazioni urbanistiche sostanziali.

In data 22.01.2025 la scrivente ha quindi acquisito nuovo certificato di destinazione urbanistica.

In data 05.02.2025 il Curatore ha quindi richiesto un aggiornamento del valore attuale di stima del terreno.

2. Sintesi dei fatti

La scrivente ha redatto la relazione tecnica di stima dei beni di pertinenza della procedura fallimentare datata 05.07.2019.

Dall'esame del CDU rilasciato in data 22.05.2019 con prot. n. 30247-32483, il terreno presentava le seguenti destinazioni urbanistiche:

da **PRG** in:

- sottozona "C1" a destinazione residenziale - C1a – intensiva. Area soggetta a Piani Urbanistici Esecutivi (PUE)

da **Piano Territoriale Paesaggistico Regionale** in:

- unità di paesaggio – sistema delle aree agricole – costa – zone di interesse storico testimoniale (bonifiche)

da **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale** in:

- unità di paesaggio – sistema delle aree agricole – sistema costiero – dossi o dune di rilevanza storico documentale e paesistica.

da **Piano Territoriale del parco del Delta del Po** in:

- zona D territorio urbanizzato e urbanizzabile – sottozona D.COM aree urbanizzate e urbanizzabili di Comacchio.



Il CDU riportava altresì la presenza dei seguenti **vincoli**:

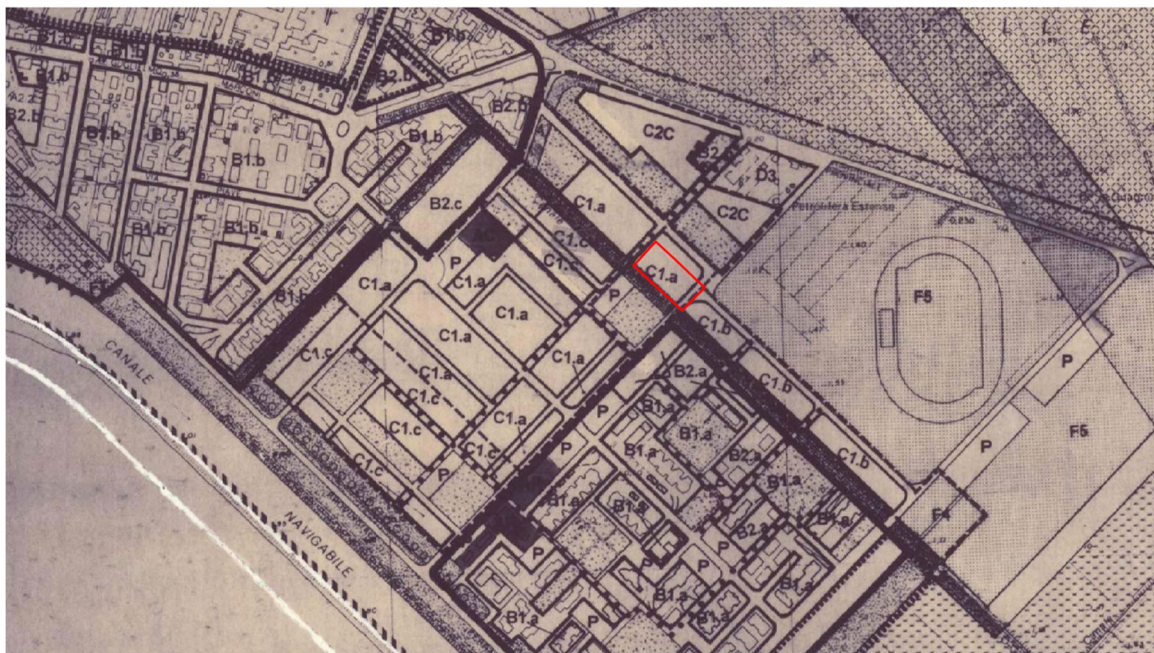
- Paesaggistico – ambientale,
- Paesaggistico (ex legge 1497/39),
- Archeologico.

Dall'analisi delle NTA relative ai vari piani urbanistici, si deduceva che il terreno oggetto di stima fosse destinato all'edificazione di un fabbricato residenziale di significativa grandezza della medesima tipologia dei complessi condominiali già realizzati nell'intorno del quartiere. La realizzazione era subordinata alla presentazione di un Piano Urbanistico Esecutivo della zona oggetto di intervento, nonché della relativa richiesta di autorizzazione paesaggistica conformemente ai vincoli sopra indicati.

I dati stereometrici per la zona C1a risultano i seguenti:

- UT (densità territoriale): 0,35 mq/mq.
- H (altezza): 13m.

Stralcio PRG



All'epoca della redazione della relazione tecnica di stima il valore di mercato era stato prudentemente determinato facendo riferimento ai valori fiscali del valore venale delle aree edificabili, quindi complessivamente pari ed € 245.000,00.

Negli anni la Curatela ha gestito numerosi esperimenti di vendita, e nello specifico:

1. primo esperimento - asta del 28/02/2020;
2. secondo esperimento - asta del 24/09/2020;
3. terzo esperimento - asta del 17/12/2020;
4. quarto esperimento - asta del 18/03/2021;
5. quinto esperimento - asta del 10/06/2021;
6. sesto esperimento - asta del 14/10/2021;
7. settimo esperimento – pubblicazione di invito a presentare offerte irrevocabili di acquisto – scadenza 30/03/2022;
8. ottavo esperimento – pubblicazione di invito a presentare offerte irrevocabili di acquisto – scadenza 30/11/2022;
9. nono esperimento – pubblicazione di invito a presentare offerte irrevocabili di acquisto - scadenza 31/10/2023.

Si precisa che il prezzo base d'asta era stato originariamente fissato ad euro 245.000,00 (valore di perizia) e progressivamente sceso con i vari esperimenti sino ad arrivare ad euro 125.440,00.

In data 16.01.2025, l'Istituto di Vendite Era Srl ha trasmesso al curatore richiesta di verifica dello stato del terreno in quanto *“è giunta voce che il terreno non sia più edificabile”*.

Sono quindi state avviate tutte le necessarie verifiche tecniche ed urbanistiche nel seguito analizzate.



3. Destinazione urbanistica

In data 22.01.2025 la scrivente ha provveduto a richiedere al Comune di Comacchio (FE), nuovo CDU al fine di verificare eventuali variazioni urbanistiche.

In data 23.01.2025 è stato quindi fornito nuovo CDU n. 11/2025 con prot. n. 4247/2025 che indica la seguente destinazione urbanistica del terreno:

☐ - A) PRG

Non essendo pervenuto entro la data del 31/12/2021 nessun PUA (Piano Urbanistico Attuativo), la destinazione urbanistica di seguito riportata risulta decaduta e priva di efficacia ai sensi dell'art. 4 comma 5 della L.R. n°21/17.

Area soggetta a Piani Urbanistici Esecutivi (PUE) - (relativa al comparto di attuazione delle zone omogenee C1 per insediamenti a carattere residenziale C1.a - intensiva - regolamentati dagli Art. 40-41-42 delle N.T.A.) a decorrere dal 1° gennaio 2022 le aree oggetto di richiesta risultano, ope legis, equipollenti alle aree non pianificate, disciplinate (in ordine agli interventi edilizi comunque ammessi fino alla approvazione del PUG) dall'articolo 8, commi 3 e 4, della legge regionale edilizia - LR 30.07.2013, n. 15, in quanto - si ribadisce - dalla medesima data, a norma degli articoli 3 e 4 della L.R. n. 24 del 2017, hanno cessato di aver efficacia (tutte) le previsioni di piano che attribuivano alle aree potestà edificatorie subordinate a piano attuativo.

Fg. 47 Mapp. 1224

Il precedente CDU, rilasciato in data 22/05/2019 con prot. n. 30247-32483, prevedeva invece:

☐ - A) PRG

Art. 42 - Sottozona "C1" a destinazione residenziale - C1.a - intensiva
Fg. 47, Mapp. 1224

Area soggetta a Piani Urbanistici Esecutivi (PUE) - (relativa al comparto di attuazione delle zone omogenee C1 per insediamenti a carattere residenziale C1.a - intensiva - regolamentati dagli Art. 9 punto 24 del Regolamento Edilizio - Art. 19 del Regolamento Edilizio - Art. 40 - 41 - 42 delle N.T.A.)
Fg. 47, Mapp. 1224

Lo strumento urbanistico del Comune di Comacchio riconosceva quindi una edificabilità del terreno previo presentazione ed approvazione di un Piano Urbanistico Esecutivo.

La Legge Regionale n. 24 del 21.12.2017 ha però previsto dei termini per la presentazione e completamento dell'iter di approvazione dei piani urbanistiche che tuttavia non erano indicati nei precedenti documenti urbanistici del Comune.

L'edificabilità del terreno è decaduta a partire dal 1° gennaio 2022 in quanto per edificare il terreno sarebbe stato necessario presentare un Piano Urbanistico Esecutivo, entro il 31.12.2021.

Dall'esame di un riscontro del responsabile del Settore Governo e Qualità del Territorio della Regione Emilia-Romagna, Dott. Giovanni Santangelo, si apprende:

“con il 1° gennaio 2022 si è conclusa la prima fase del periodo transitorio della legge urbanistica regionale 21 dicembre 2017, n. 24, nel corso della quale, oltre a predisporre il nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG), i Comuni avevano la facoltà di portare ad attuazione le previsioni dei piani urbanistici predisposti ed approvati secondo la legislazione previgente. Scaduto tale termine, nei Comuni che non abbiano avviato formalmente l’iter approvativo del PUG ai sensi dell’art. 45, comma 2, della L.R. n. 24/2017 (attraverso l’assunzione della proposta di piano da parte della Giunta comunale) hanno perso efficacia le previsioni urbanistiche in espansione delle quali alla medesima data non sia stata avviata l’attuazione (attraverso la presentazione al Comune del relativo piano attuativo), a norma degli artt. 3 e 4 della L.R. n. 24/2017. In ragione dell’effetto decadenziale appena descritto, queste aree extraurbane (destinate dal piano urbanistico a potenziali nuove previsioni in espansione del territorio urbanizzato) si devono considerare, a decorrere per l’appunto dal 1° gennaio 2022, equipollenti ope legis alle aree non pianificate e sono disciplinate, in ordine agli interventi edilizi comunque ammessi fino all’approvazione del PUG, dall’articolo 8, commi 3 e 4, della L.R. 30 luglio 2013, n. 15 (legge regionale edilizia).

Omissis

Si osserva inoltre che secondo la classificazione del territorio comunale stabilita dalla L.R. n. 24/2017, le aree poste al di fuori dal perimetro del territorio urbanizzato (definito ai sensi dell’art. 32, commi 2 e 3) sono tutte riconducibili al “territorio rurale”. Infatti, una delle innovazioni fondamentali della nuova legge urbanistica regionale rispetto alla L.R. n. 20 del 2000 consiste nel fatto che si è passati dalla tripartizione del territorio (in urbanizzato, urbanizzabile e territorio rurale) alla bipartizione in territorio urbanizzato e rurale, con l’espresso divieto per il PUG di individuare con apposita cartografia ambiti di espansione urbana e di conferire alle stesse una potenzialità edificatoria (art. 35, comma 6, e art. 25, comma 1). Pertanto, le aree attualmente permeabili e non urbanizzate, che erano suscettibili di urbanizzazione, in base ai piani formati e approvati secondo la legislazione previgente, e le cui previsioni siano decadute per effetto della disciplina transitoria della L.R. n. 24 del 2017, sono destinate ad essere qualificate dai PUG come territorio rurale, alla luce delle univoche disposizioni della medesima legge regionale.”



La Legge Regionale ha stabilito che i Comuni della regione Emilia-Romagna si attivassero per la redazione di un Piano Urbanistico Generale.

Allo stato attuale il Comune di Comacchio non risulta dotato di un Piano Urbanistico Generale, che sarebbe quindi in fase di redazione.

La scrivente ha preso contatti con l'arch. Giuseppe Guidi, del servizio urbanistica e pianificazione territoriale del comune di Comacchio, per conoscere lo stato di avanzamento di redazione del nuovo strumento urbanistico e per sondare sulle eventuali future destinazioni urbanistiche, anche se solo su base probabilistica, del terreno in esame.

L'arch. Giuseppe Guidi non è stato in grado di riferire una tempistica per la redazione del nuovo strumento urbanistico comunale e nemmeno di fornire indicazioni di una eventuale possibile futura destinazione del terreno.

Il terreno oggetto di procedura rientra tra le aree non pianificate, denominata anche "*aree bianche*" che, secondo le interpretazioni fornite dall'arch. Giuseppe Guidi, devono essere allo stato attuale equiparate come zone rurali e quindi terreni agricoli.

Il terreno non può essere considerato edificabile con le potenzialità indicate nella relazione del 05/07/2019 essendo di fatto intervenuta una normativa regionale che ha fatto decadere detta potenzialità.

Non è escludibile che in futuro il terreno oggetto di procedura possa avere nuovamente una destinazione urbanistiche che ne consenta una edificabilità.

Allo stato attuale, il terreno non può essere venduto come terreno edificabile, per cui si ritiene doveroso un aggiornamento del valore di stima dello stesso, assimilandolo a terreni agricoli della zona in esame.

4. Aggiornamento valore di stima

In considerazione dell'assenza di una propria destinazione urbanistica del terreno ed osservando le indicazioni fornite dal tecnico comunale, si ritiene doveroso valutare l'immobile secondo gli orientamenti forniti e quindi prudenzialmente considerandolo come un terreno agricolo.

Considerata l'estensione del terreno, censito al Catasto Terreni del Comune di Comacchio (FE), foglio 47, particella n. 1224 di mq 3.480, si ritiene che l'attuale



valore di mercato possa essere individuato nel valore espresso “*a corpo*” di € **10.500,00.**

La sottoscritta perito estimatore, nel dichiarare di aver redatto la presente relazione nel pieno rispetto di etica professionale, ritiene di aver espletato il suo compito tenendo debito conto di tutte le circostanze e nella massima obiettività.

Il perito estimatore



Dott.ssa Geom. Ilenia Berti

San Giovanni Lupatoto, lì 06.03.2025

Allegati alla relazione:

- A.** Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato.



COMUNE DI COMACCHIO

Provincia di Ferrara

U:\CDU2025\Prot. 4247_2025 Geom Berti Fg.47

CDU 11/2025

PROT. GEN. N° 4247/2025

ALLEGATI N° 2

Comacchio, lì 23/01/2025

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(D.P.R. 06/06/2001 n°380, art.30, comma 3°)

IL DIRIGENTE DEL SETTORE IV - V

Vista la domanda registrata al Protocollo Generale di questo Comune in data **22.01.2025 Prot. n. 4247**, presentata dal **Dott. Geom. Ilenia Berti**, in qualità di tecnico incaricato dal **Tribunale di Verona**;

Vista la documentazione presentata;

Visti gli atti d'ufficio;

Preso atto dei seguenti strumenti urbanistici:

A) Variante Generale al P.R.G.C. Adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 139 del 24/09/1997, Controdedotta con Deliberazione di Consiglio Comunale n°80 dell'11.09.2000, Controdedotta con Deliberazione di Consiglio Comunale n°105 del 23.11.2001, Approvata con Deliberazione di Giunta Provinciale n°103 del 26.03.2002, presa d'atto del Consiglio Comunale con Deliberazione n°27 del 08.04.2002, Pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna (B.U.R.E.R.) n°56 del 17.04.2002.

Modificata con Variante specifica alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. Adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 78 del 11.08.2004, Controdedotta con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 90 del 31.08.2006, Approvata con Deliberazione di Giunta Provinciale n°416 del 27.11.2007, Pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna (B.U.R.E.R.) n°16 del 30.01.2008.

Modificata con Variante specifica alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. Vigente ai sensi dell'Art. 15 Comma 4 lettera c) della L.R. N.47/78 finalizzata alla salvaguardia della struttura dei servizi dei centri abitati e turistici (CD. "Rigenerazione Urbana") adottata con Delibera di C.C. N. 105 del 27/09/2013.

B) P.T.P.R. approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 1338 in data 28/01/1993, modificata con delibera n°1551 del 14/07/1993, pubblicato sul BURER n°75 del 08/09/1993;

C) P.T.C.P. approvato con delibera della Giunta regionale n. 20 del 20/01/97, pubblicato sul BURER n°28 del 12.03.1997, Variante specifica per la definizione della rete ecologica provinciale, Adottata con delibera di Consiglio Provinciale n° 50 del 07.05.2008, Approvata con delibera di Consiglio Provinciale n° 140 del 17.12.2008 e successivamente modificata con delibera del C.P. n. 31/15329 del 24/03/2010 e n. 80/63173 del 28/07/2010.

Variante specifica al PTCP approvata con Delibera di Consiglio Provinciale n. 34/2018 del 26/09/2018 ad oggetto: "VARIANTE SPECIFICA AL PTCP INERENTE ALL'ADEGUAMENTO AGLI ARTT. A-2, A-4, A-5, A13, A-15 (PARTE) DELLA L.R. 20/2000,

Settore IV – V Servizio SUT - Ufficio Urbanistica

Piazza Folegatti 26 - 44022 Comacchio (FE)

☎ 0533/3181618 ☎ 0533/318616

P.IVA: 00342190386 C.F.: 82000590388

Sito internet: www.comune.comacchio.fe.it

Email: urp@comune.comacchio.fe.it

Pec: comune.comacchio@cert.comune.comacchio.fe.it



COMACCHIO
TRE PONTI. UN MONDO DI EMOZIONI



COMUNE DI COMACCHIO

Provincia di Ferrara

ALLA SELEZIONE DEGLI AMBITI PRODUTTIVI DI RILEVO PROVINCIALE E ALL'AGGIORNAMENTO DELLA RETE INFRASTRUTTURALE PROVINCIALE, ADOTTATA CON DELIBERAZIONE DI C.P. N. 32 DEL 29/05/2014. APPROVAZIONE."

D) Parco Regionale del Delta del Po, istituito con le LL.RR. 02/07/1988, n°27 del 02/04/1988 e n°11, come modificata dalla L.R. 12/11/1992, n°40 e della L.R. 17/02/2005 n. 6. Stazioni del Parco Regionale del Delta del Po:

- 1) Stazione Volano-Mesola-Goro, Adottata dal Consiglio Provinciale con Delibera n°87/19490 del 26/07/1997, Approvata dalla Giunta Regionale con delibera n°1626 del 31/07/2001.
Variante Autotutela Delibera di Consiglio Provinciale Fe n°70/27684 del 13/06/2007;
- 2) Stazione Valli di Comacchio, Adottata dal Consiglio Provinciale con Delibera n°119 del 01/07/1991, modificata con Delibera n°88 del 18/06/1997, Approvata dalla Giunta Regionale con Delibera n°1816 Prot. n. 2282 del 17/11/2003;
- 3) Stazione Centro Storico di Comacchio. Adottata con delibera di Consiglio Provinciale n.110 del 20/12/2012. Approvata con delibera di Consiglio Provinciale n. 25 del 27/03/2014, integrata con delibera di Consiglio Provinciale n.45 del 19/06/2014, (VAS) entrata in vigore il 27/08/2014.

E) Piano dell'Arenile del Comune di Comacchio - Adozione (Legge Regionale n.9/2002 - delibera del Consiglio Regionale n.468 del 06/03/2003) Adottato con Delibera di C.C. n°132 del 28/11/2014, Approvato con Delibera di C.C. n°20 del 21/03/2016, pubblicato sul BURER n.92 del 06/04/2016 Parte Seconda.

F) VARIANTE AL PRG L.R. 47/78 ART. 15 COMMA 7. Rettifica di errori materiali - Approvata con delibera di Consiglio Comunale n°84 del 12.08.2013.

G) Accordo di programma in variante alla pianificazione territoriale e urbanistica ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. 267/2000 e dell'art. 40 della L.R. 20/2000 in attuazione dell'accordo territoriale "Progetto speciale partnership pubblico/privato per la rigenerazione turistica e ambientale della costa" Approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Ferrara n. 113 del 24/10/2018 entrato in vigore il 14/11/2018 a seguito della sua pubblicazione sul BURERT Parte Seconda n. 262.

H) Art. 18 Accordi con i privati - LR 20/2000.

I) Accordi operativi, accordi territoriali, accordi di programma, accordi con i privati, accordi di programma in variante ai piani art. LR.24/2017.

Visti gli atti d'ufficio:

L'art. 40 sexies della L.R. 20/2000 introdotto con la L.R. 23/09;

La circolare RER n. 120364 del 2010;

La delibera G.R. n. 545 del 18 maggio 2015 e l'allegata cartografia;

CERTIFICA

che il terreno distinto al N.C.T. al Fg. 47 Mapp. 1224 ricade nelle seguenti destinazioni di zona:

Settore IV – V Servizio SUT - Ufficio Urbanistica

Piazza Folegatti 26 - 44022 Comacchio (FE)

☎ 0533/3181618 ☎ 0533/318616

P.IVA: 00342190386 C.F.: 82000590388

Sito internet: www.comune.comacchio.fe.it

Email: urp@comune.comacchio.fe.it

Pec: comune.comacchio@cert.comune.comacchio.fe.it



COMACCHIO
TRE PONTI. UN MONDO DI EMOZIONI



COMUNE DI COMACCHIO

Provincia di Ferrara

☐ - A) PRG

Non essendo pervenuto entro la data del 31/12/2021 nessun PUA (Piano Urbanistico Attuativo), la destinazione urbanistica di seguito riportata risulta decaduta e priva di efficacia ai sensi dell'art. 4 comma 5 della L.R. n°21/17.

Area soggetta a Piani Urbanistici Esecutivi (PUE) - (relativa al comparto di attuazione delle zone omogenee C1 per insediamenti a carattere residenziale C1.a - intensiva - regolamentati dagli Art. 40-41-42 delle N.T.A.) a decorrere dal 1° gennaio 2022 le aree oggetto di richiesta risultano, ope legis, equipollenti alle aree non pianificate, disciplinate (in ordine agli interventi edilizi comunque ammessi fino alla approvazione del PUG) dall'articolo 8, commi 3 e 4, della legge regionale edilizia - LR 30.07.2013, n. 15, in quanto - si ribadisce - dalla medesima data, a norma degli articoli 3 e 4 della L.R. n. 24 del 2017, hanno cessato di aver efficacia (tutte) le previsioni di piano che attribuivano alle aree potestà edificatorie subordinate a piano attuativo.

Fg. 47 Mapp. 1224

☐ - B) PTPR

Art. 6 - Unità di paesaggio BONIFICA FERRARESE

Fg. 47 Mapp. 1224

Art. 11 - Sistema delle aree agricole

Fg. 47 Mapp. 1224

Art. 12 - Costa

Fg. 47 Mapp. 1224

Art. 23 - Zone di interesse storico-testimoniale lettera c (Bonifiche)

Fg. 47 Mapp. 1224

Art. 30 - Parchi Regionali (L.R. n.27/1988)

☐ - C) PTCP

Art. 8 - Unità di paesaggio (delle valli) U.P.7

Fg. 47 Mapp. 1224

Art. 11 - Sistema delle aree agricole

Fg. 47 Mapp. 1224

Art. 12 - Sistema costiero

Fg. 47 Mapp. 1224

☐ - D) PTP

Parco Regionale del Delta del Po

Ambito del Piano Territoriale Stazione Comacchio Centro Storico

Art. 25 - Sottozona D

D.COM: aree urbanizzate ed urbanizzabili di Comacchio

Fg. 47 Mapp. 1224

Settore IV – V Servizio SUT - Ufficio Urbanistica

Piazza Folegatti 26 - 44022 Comacchio (FE)

☎ 0533/3181618 ☎ 0533/318616

P.IVA: 00342190386 C.F.: 82000590388

Sito internet: www.comune.comacchio.fe.it

Email: urp@comune.comacchio.fe.it

Pec: comune.comacchio@cert.comune.comacchio.fe.it



COMACCHIO
TRE PONTI. UN MONDO DI EMOZIONI



COMUNE DI COMACCHIO

Provincia di Ferrara

VINCOLI:

Paesaggistico-Ambientale, D.Lgs n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" **Art. 142 lett. f), m)**
Fg. 47 Mapp. 1224

Il presente certificato viene rilasciato con procedura semplificata ai sensi della determinazione n°29 del 04.05.2007 Prot. 18590.

Il presente certificato conserva validità per mesi dodici, dalla data di rilascio, salvo che non intervengano modifiche alla strumentazione urbanistica comunale e sovracomunale (Art. 30, comma 3 DPR n°380 del 06/06/01 e successive modifiche ed integrazioni).

Bolli assolti tramite pagoPA del 21/01/2025.

Il presente certificato viene consegnato in via telematica.

IL FUNZIONARIO TECNICO

Arch. Stefania Brunetti

(sottoscritto con firma digitale)

IL DIRIGENTE DEL SETTORE IV - V

Arch. Daniele Cavallini

(sottoscritto con firma digitale)

Settore IV – V Servizio SUT - Ufficio Urbanistica

Piazza Folegatti 26 - 44022 Comacchio (FE)

☎ 0533/3181618 ☎ 0533/318616

P.IVA: 00342190386 C.F.: 82000590388

Sito internet: www.comune.comacchio.fe.it

Email: urp@comune.comacchio.fe.it

Pec: comune.comacchio@cert.comune.comacchio.fe.it



COMACCHIO
TRE PONTI. UN MONDO DI EMOZIONI

