

PERIZIA TECNICA DI STIMA

Fallimento XXXXXXXXXXXXXXX S.r.l.

Num. R.G. 12/2014

del Tribunale di Torre Annunziata

Beni siti nel Comune di Verdellino (BG)

Il Collegio Peritale:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,



Torre Annunziata li 11/12/2014

Indice

1. Conferimento incarico	4
2. Individuazione dei beni	5
3. Descrizione dettagliata delle attività eseguite e consistenza dei beni	6
4. Titoli di provenienza e stato di possesso.	12
5. Identificazione urbanistica	13
6. Accertamento della proprietà dell'immobile e determinazione della quota a vendersi.	14
7. Verifica della conformità delle costruzioni alle licenze o concessioni edilizie, agibilità ed accertamento di eventuale sanatoria ex legge 47/1985	15
8. Verifica della conformità dello stato dei luoghi con i dati catastali e delle planimetrie depositate al catasto	16
9. Attestato di prestazione energetica	16
10. Scopo della stima	18
11. Determinazione del valore	21
12. Considerazione e conclusioni	28
<i>Allegati</i>	31

Allegati:

- ✓ Verbale di Accesso
- ✓ Visure immobili ed Ipocatastali
- ✓ Planimetria catastale
- ✓ Estratto di Mappa
- ✓ Titoli di provenienza
- ✓ Licenza di costruire ed opere minori
- ✓ Collaudo e Certificato di Agibilità immobili
- ✓ Piani Urbanistici Vigenti & Norme
- ✓ Certificato di destinazione urbanistica
 - *Inquadramento generale*
 - *Strada principale accessi e recinzioni*
 - *Area esterna di pertinenza Lotto n.91"*
 - *Blocco Uffici del Lotto n.91*
 - *Copertura e Fabbricati Lotto n.91*
 - *Fabbricato Lotto n.92*
 - *Area esterna di pertinenza Lotto n.92"*
- ✓ Documentazione fotografica
 - *Inquadramento generale*
 - *Strada principale accessi e recinzioni*
 - *Area esterna di pertinenza Lotto n.91"*
 - *Blocco Uffici del Lotto n.91*
 - *Copertura e Fabbricati Lotto n.91*
 - *Fabbricato Lotto n.92*
 - *Area esterna di pertinenza Lotto n.92"*
- ✓ Scheda pubblicità fallimento
 - Lotto 91
 - Lotto 92

All'III.mo Sig. Giudice XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

PREMESSA

1. Conferimento incarico

La presente relazione tecnica viene redatta dal Collegio Peritale nominato in data 01/07/2014 e composto dai seguenti tecnici professionisti: OMISSIS, designati con conferimento di incarico del 07/07/2014 dal Curatore Fallimentare Dott. Domenico De Falco, al fine di espletare l'incarico relativo alla determinazione del valore di mercato dei beni immobili di proprietà del soggetto fallito per la procedura fallimentare XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.r.l., n. R.G. 12/2014 del Tribunale di Torre Annunziata, siti nel Comune di Verdellino (BG).

Pertanto sono stati effettuati i necessari accertamenti ed i riscontri diretti tendenti ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi ed informativi utili per verificare non solo l'ubicazione dei beni in esame, ma anche la loro consistenza, la posizione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche da porre a confronto con quelle di analoghi beni ubicati nella stessa zona, ovvero in zone prossime o ad essa assimilabili.

Sono state al riguardo svolte le opportune indagini di natura tecnica ed economica anche presso operatori ed agenzie specializzate nel settore

immobiliare, allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire ai beni immobili in questione.

Nella fattispecie si rappresenta che è stata effettuata una stima di massima con la quale viene espresso un giudizio basato su elementi desunti dalla generale conoscenza dello specifico segmento immobiliare della zona territoriale e dal locale mercato immobiliare, con riferimento ad una situazione ordinaria.

È del tutto evidente che la prefata stima è quindi una valutazione caratterizzata da un'alea che non dovrebbe discostarsi da quella estimale.

2. Individuazione dei Beni

I beni oggetto della presente perizia tecnica sono quelli intestati al soggetto fallito e nello specifico:

Immobili siti nel Comune di Verdellino (BG) alla Via Degli Anedari snc, di proprietà per 1000/1000, individuati al Catasto dei Fabbricati:

- Foglio 6, particella 3543, subalterno 702, Categoria D/7, Rendita 266 Euro; con Variazione di classamento in atto dal 31/10/2005;
- Foglio 6, particella 3543, 1620 e 3544, subalterno 703, Categoria D/7, Rendita 397.996,00 Euro; Variazione di classamento in atti dal 27/06/2009.

I classamenti e le rendite sono validati (D.M. 701/94); gli immobili insistono sui mappali 289, 363, 2720, 2722, 3107, 2723, 3106, 3102, 3101, 3108, 282, 1625, 280, 285,315, 1620, 3115, 297, 3117, 335, 2719, 299, 587, 2721, del Foglio 6 del Catasto terreni del Comune di Verdellino.

3. Descrizione dettagliata delle attività eseguite e consistenza dei beni

Il giorno 1 agosto dell'anno 2014, come da verbale allegato, il collegio peritale alla presenza del Curatore fallimentare e del coadiutore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, eseguiva il primo accesso presso gli immobili per dare avvio alle operazioni peritali alle ore 14,30 circa. Contestualmente effettuavano l'accesso sui luoghi

anche il Sindaco ed alcuni funzionari dell'ufficio tecnico. Pertanto si è preso visione dei luoghi, effettuando i necessari rilievi fotografici e raccogliendo tutte le informazioni utili al fine di ben assolvere al mandato ricevuto.

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione trovasi in Via Degli Anedari, Località Zingonia, nel Comune di Verdellino in provincia di Bergamo ed è composto da:

- 1.** Un immobile, Lotto 91, ubicato al civico 3 della stessa strada, costituente il complesso maggiore. Confina a nord-est con Via degli Anedari; a sud-est con Corso Italia; a sud con Via Berlino; ad ovest con ferrovia.
- 2.** Una porzione di immobile, Lotto 92, ubicato al civico 28 della stessa strada. Confina ad est ed a sud con altra proprietà; ad ovest con Via degli Anedari; a nord con strada di accesso comune.

Gli immobili versano dall'anno 2010 in stato di completato abbandono e degrado. In particolare i manufatti del lotto 91 perimetralmente sono delimitati in parte da un cordolo in cls con paletti innestati di stesso materiale ed in parte costituito parzialmente da rete e pali metallici, entrambi con sovrastante filo spinato per alcuni tratti. Attualmente la delimitazione suddetta si presenta per alcuni tratti fortemente danneggiata con cedimenti, rotture o mancanze.

E' altresì mancante uno dei tre cancelli di accesso pedonale e carraio posto a chiusura delle aree che consentono l'accesso dalle tre strade sopra menzionate. Il complesso industriale è circondato da canalizzazioni interrate sia di drenaggio che funzionali ad impianti idrici, GPL, termici, idraulici ed antincendio, con presenza di manichette e idranti e relativa riserva idrica, composta da una vasca di dimensioni pari a circa 159 mc. Il piazzale, esterno, asfaltato era adoperato inizialmente come area operativa e parcheggio veicoli ed attualmente risulta parzialmente occupato da vegetazione infestate e spontanea, assenza completa di caditoie e/o tombini in ghisa a protezione dei pozzetti/canali. La mancanza di custodia dei beni ha fatto sì che il complesso sia stato e continua ad essere oggetto di continui atti vandalici (tra cui un rave party non autorizzato), ovvero asportazione di parti ed elementi metallici (ghisotti, fili elettrici, parti

impiantistiche, infissi, ringhiere, ecc.) con conseguente rottura e danneggiamento di parte delle coperture dei capannoni, delle controsoffittature nella palazzina uffici oltre alla demolizione di alcuni tramezzi e distruzione di arredi ed accessori. Anche i recenti lavori di ripristino delle recinzioni sono già stati oggetto di atti vandalici e manomissioni.

Gli immobili sono dei capannoni edificati su di un lotto di forma quadrangolare di superficie complessiva coperta e scoperta pari a circa 100'000,00 mq ed erano destinati ad attività industriali e soprattutto di logistica (magazzinaggio, stoccaggio ed uffici), con presenza di circa trenta bocche di carico.

Il complesso del lotto 91 è composto da 4 blocchi denominati Fabbricati 91A, 91B, 91C, 91D, disposti a "pettine" paralleli e collegati tra loro da un ampio corridoio/capannone denominato rispettivamente 91/A-B, 91/B-C e da un corridoio denominato 91/C-D. Geometricamente gli edifici sono in sagoma rettangolare con altezza totale di 8,50 m e altezza sottotrave pari a circa 7,00 m.

Il **Fabbricato 91/A** ha misure in pianta pari a circa 122,00 x 73,00 m. Internamente risulta compartimentato indicativamente in prossimità della mezzeria. La superficie coperta di 8'906,00 m². L'edificio è costituito da sei campate in convessa con interasse dei pilastri, longitudinalmente alle campate, di 8,00 m ed interesse trasversale alle campate di 20,00 m, in modo da formare una maglia 8 x 20 m. Ogni campata è formata da 9 campiture per una lunghezza in asse di 72,00 m, mentre la larghezza sempre in asse ai pilastri è di 20,00 m, per una larghezza totale di 120,00 m sempre in asse essendo sei le campate. La piastra è ad un solo piano, con la sola eccezione che in lato EST, per una larghezza di m 8,00 e per tutta la lunghezza del frontale, 73,00 m, è stata realizzata una soletta intermedia in modo da avere anche un piano primo destinato ad uffici e mensa per complessivi 584,00 mq circa.

La piastra è costituita da sei campate e la struttura sia verticale che orizzontale è formata da elementi di tipo prefabbricato in c.a. costituiti da pilastri, travi, arcarecci convesse e pareti verticali. I pilastri, in c.a. hanno la dimensione 40 x 55cm ed

altezza pari a 7,00 m dal pavimento fino al piano di appoggio della trave, con testata a Y. Le travi in C.A. a doppia pendenza, hanno una luce di m 18,00, sono ad armatura lenta e portano la struttura del tetto e la copertura. Converse in C.A. ad armatura lenta, sono vaschette nelle quali alloggia il canale in lamiera che raccoglie l'acqua meteorica del tetto. La struttura del tetto è costituita da arcarecci in c.a. ad armatura lenta della lunghezza di m 8,00 posati sulla trave ad una distanza di m 1,10 l'uno dall'altro e sono caricati dalla copertura del tetto oltre che dai carichi previsti dalla normativa. Le pareti sono a pannelli verticali in C.A. con superficie esterna nobilitata con sassetto e superficie interna in cls frattazzato. I pannelli hanno una altezza di m 9,10, la larghezza di m 2,00 ed uno spessore di cm 16,0. La copertura è in lastrine di fibro-cemento doppie, cioè una lastrina ondulata di copertura posizionata verso il cielo ed una lastrina piana, sempre in fibro-cemento posta all'interno. Le lattonerie, in lamiera preverniciata, riguardano: i cappellotti delle pareti prefabbricate, le converse, i tubi di calata incorporati nei pilastri per convogliare l'acqua meteorica dal tetto alle fognature. Il pavimento è in battuto di calcestruzzo con superficie lisciata al quarzo. Presenza di circa **110,00 mq di pensiline** distribuite lungo il perimetro della stessa coperta con lastrina ondulata di fibrocemento.

Il **Fabbricato 91/B** ha misure in pianta pari a circa 162,50 x 65,00 e superficie coperta di 10.562,00 mq. Internamente risulta compartimentato con una sezione a doppia "L", di stessa tipologia costruttiva e caratteristiche del precedente, con piastra costituita da otto campate. La piastra è ad un solo piano, con la sola eccezione che in lato EST, per una larghezza di m 8,00 e per tutta la lunghezza del frontale, m 65,00, è stata realizzata una soletta intermedia in modo da avere anche un piano primo. La soletta intermedia è in pannelli tipo Predalles (o bausta) spessore cm 25, gettata in opera con travi in spessore poggiate sulle mensole dei pilastri che sorreggono le travi di copertura verso l'esterno e su pilastri da 40 x 55cm altezza pari a circa 3,35 posti verso l'interno. La soletta è interrotta in mezzeria della sua lunghezza dal vano scala, con scala in calcestruzzo.

E' presente un piano primo, con pianta a "C" lungo tutto il prospetto est dell'immobile e parte del prospetto nord e sud, destinato ad uffici di superficie pari a circa 712,00 mq. L'edificio risulta privo di lamiere di copertura posteriormente agli uffici. Inoltre sono presenti circa **269,00 mq di pensiline esterne.**

Il **Fabbricato 91/C** ha misure in pianta pari a circa 222,00 x 65,00 m e superficie coperta pari a 14.430,00 mq. La piastra è costituita da 11 campate. Risulta compartimentato in tre locali con piccole variazioni delle superficie in pianta. **Inoltre sono presenti circa 210,00 mq di pensiline esterne.**

Il **Fabbricato 91/D** ha misure in pianta pari a circa 202,00 x 65,00 m e superficie coperta pari 13.130,00 mq con piastra costituita da 10 campate. Risulta anch'esso compartimentato in tre locali di differente superficie. Inoltre sono presenti circa **336,00 mq di pensiline esterne.** Le compartimentazioni sono costituite da muri realizzati in prismi in cls da 20 cm che si sviluppano dal pavimento fino a sottoconvessa.

Il **Corpo di collegamento 91 A/B** è costituito da una piastra rettangolare di due campate. Essa ha un solo piano e anteriormente al lato est ha le pedane di carico e scarico. Collega il Capannone A con il Capannone B formando una zona di stazionamento. Ha misure di larghezza pari a 40,00 m e lunghezza 42,00 m per circa 1.670,00 mq, **più 48,00 mq di pensiline** sul fronte ovest. Ha stessa tipologia strutturale dei precedenti edifici.

Il **Corpo di collegamento 91 B/C** è costituito da una piastra rettangolare di due campate e da un sol piano. Anteriormente il lato est ha le pedane di carico e scarico e collega il capannone B con il capannone C formando una zona di stazionamento. Ha misure di larghezza pari a circa 40,00 m e lunghezza 42,00 m per circa 1.670,00 mq, **più 48,00 mq di pensiline.** Ha stessa tipologia strutturale dei precedenti edifici. L'edificio è privo di lamiere in copertura.

Il **Corpo di collegamento 91 C/D** è costituita da una piastra di forma rettangolare di tre campate in convessa costituita da n.3 travi da metri 13,00 cadauno per una lunghezza in asse di metri 13,00 e larghezza della campata di

5,20 m. La piastra è ad un sol piano e forma un corridoio che collega i capannoni C e D. Ha misure di larghezza pari a circa 5,60 m e lunghezza circa 39,00 m, per una superficie di circa 220,00 mq. Ha stessa tipologia strutturale dei precedenti edifici.

La volumetria degli edifici è unica monopiano con residui locali con differenti destinazioni d'uso, uffici interni ad un piano, assenza di piani seminterrati e/o interrati. L'areazione degli edifici avviene tramite finestre tipo shed con specchiature in polycarbonato collocate in copertura, parte apribili e parte fisse.

Sul piazzale, lungo il confine con Via Degli Anedari, insiste una cabina elettrica di dimensioni in pianta pari a 9,40 m x 4,15 m disposta parallelamente alla strada con accesso riservato dalla stessa. Adiacente ad uno dei tre accessi carrabili, sempre dallo stesso lato della strada, all'area operativa, si trova una guardiola attigua ai locali tecnici costruiti in cls prefabbricato. La portineria/guardiola ha dimensioni in pianta pari circa 23,00 mq, l'attiguo locale tecnico ha dimensioni pari a circa 33,00 mq. Sul retro del Lotto 91, lungo tutto il lato ovest dell'insediamento principale è presente un raccordo ferroviario, attualmente in disuso a causa della traslazione ed innalzamento della nuova linea ferrata, proveniente dalla stazione di Verdellino, il quale era utilizzato saltuariamente per i carichi che giungevano attraverso la rete ferroviaria. I binari sono inseriti nella viabilità asfaltata che si sviluppa perimetralmente lungo gli edifici, pertanto lo spazio tra binario e binario non è quindi caratterizzato dalla tipica massicciata in pietrame, al fine di non precludere una viabilità interna.

Durante il sopralluogo, da un primo esame a vista, non si sono notate visibili manchevolezze nelle strutture portanti, cedimenti, lesioni, fessurazioni o altri difetti. Nello specifico, i pilastri sono ancora ben allineati, tra il pavimento ed i lati dei pilastri non sono presenti irregolari distacchi, non sono presenti fessurazioni o sbrecciature che mettono a nudo il ferro d'armatura; le travi si presentano ancora integre nel loro aspetto esteriore, senza fessurazioni vistose, solo capillarità; gli arcarecci sono integri; le pareti sono integre, senza crepe, senza spaccature o distacchi sia dal pavimento che dagli ancoraggi superiori. In

definitiva le strutture si presentano nel complesso in buono stato di conservazione.

I quattro capannoni e i corpi di fabbrica di collegamento tra gli stessi lungo il lato ovest della proprietà, trovandosi in stato di totale abbandono, presentano una serie di problematiche importanti quali:

- Crolli parziali o totali di coperture e controsoffitti;
- Assenza di serramenti;
- Presenza di detriti pericolosi quali lamiere taglienti, vetri rotti, porzioni di murature demolite, etc.;
- Scale di accesso ai piani superiori senza parapetti e protezioni;
- Coperture in cemento-amianto in parte rotte, non protette con possibile dispersione di polveri d'amianto;
- Elementi pericolanti con possibilità di crolli;
- Totale assenza di impianti di illuminazione, di servizi igienici funzionanti e di ogni altro tipo di impianto funzionale all'agibilità degli immobili.

L'ampia area esterna asfaltata destinata a cortile adiacente ai capannoni che versa anch'essa in stato di totale abbandono dal 2010 circa, è stata oggetto di atti vandalici e furti; oggi presenta quindi le seguenti criticità:

- La recinzione, in parte crollata o mancante, consente libertà d'accesso al lotto da parte di estranei;
- Su tutta la superficie asfaltata dei cortili, caratterizzata da un grande numero di pozzetti, tombini, caditoie, vani interrati per impianti, sono stati asportati i chiusini in ghisa a copertura e protezione dei pozzetti e degli impianti; l'intera area si presenta quindi disseminata di "buchi", spesso di notevole profondità;
- I piazzali sono infestati da piante ed erbacce spontanee oltre che da rifiuti di vario genere.

Per tutti i corpi di fabbrica, le lastre di copertura (in eternit), ove presenti, risultano in buone condizioni e si consiglia il trattamento di protezione più

idoneo al fine di evitarne il deterioramento, solo le coperture delle pensiline adiacenti ai vari manufatti si presentano in pessime condizioni ed è consigliabile l'applicazione per l'incapsulamento o confinamento dell'amianto. Gli infissi restanti dell'intero complesso sono in alluminio e quelli di accesso sono in ferro.

Il Lotto 92, di superficie complessiva pari a circa 6.850,00 mq è costituito da una superficie coperta (capannone), composto da una piastra di forma pressoché quadrata dalle seguenti dimensioni 65,00 m x 61,00 m, pari a circa 3.965,00 mq, porzione di un capannone di altra proprietà, strutturalmente della stessa tipologia precedente, e da un'area di pertinenza esterna. La piastra è ad un sol piano ed è costituita da tre campate. Sono presenti due bocche di carico/scarico merci e due pensiline per una superficie complessiva di **48,00 mq**. Anche il Capannone 92, nel complesso in buone condizioni per quanto riguarda l'aspetto strutturale, presenta alcune criticità dovute all'abbandono, quali asportazione degli impianti, rotture della copertura e della recinzione di confine. Raccolti i dati necessari, il collegio peritale ha ritenuto ultimato l'accesso alla ore 16,30 circa, redigendo il relativo verbale.

4. Titoli di provenienza e stato di possesso.

Il Complesso è pervenuto alla società Immobiliare IBIS S.r.l. per mezzo di atto di compravendita redatto dal Notaio XXXXXXXXXXXXXXX, con studio in Milano, in data 05/12/2002 Repertorio n.46494, Raccolta n.3788.

La parte venditrice XXXXXXXXXXXX. s.r.l., con sede in Milano alla Via San Paolo n.13, Cod. Fiscale e numero iscrizione al Registro delle Imprese di Milano n. XXXXXXXXXXXXXXX in persona del procuratore speciale Sig.ra XXXXXXXXXXXX, nata a Serigno il XXXXXXXXXXXXXXX impiegata, tale nominata dall'Amministratore Unico della società stessa e debitamente autorizzato dall'assemblea dei soci in data 11/10/2002 con procura speciale Rep.45493.

La parte acquirente Immobiliare XXXXXXXXXXXXs.r.l., con sede in Milano, Cod. Fiscale e numero iscrizione al Registro delle Imprese di Milano

n.XXXXXXXXXXXXXXXXXX in persona dell'Amministratore Unico Dott. OMISSIS

La parte venditrice XXXX. s.r.l. vende alla società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX s.r.l. che accetta ed acquista la proprietà del complesso industriale sito nel Comune di Verdellino (BG), località Zingonia, composto da due corpi di fabbrica denominati Lotto 91 e Lotto 92/A.

Sui beni gravano le seguenti ipoteche ed atti giudiziari:

- ❖ Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, capitale 22'000'000,00 €, tasso 3,425%, spese 17'000'000,00 €, totale 39'000'000,00 €, Registro generale n.3784 particolare n.903, presentazione n.197 del 26/01/2004.
- ❖ Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, capitale 17'000'000,00 €, tasso 6,025%, spese 17'000'000,00 €, totale 34'000'000,00 €, Registro generale n.59216 particolare 11656 presentazione n.274 del 19/09/2008.
- ❖ Ipoteca giudiziaria derivante da sentenza di condanna capitale 53.660,15 €, interessi 34.502,34, spese 12.768,63, totale 200.000,00 €, Registro Generale n.12933, particolare n.2612, presentazione n.11 dell'11/03/2011.

Si rilevano scostamenti di misura delle superfici tra quanto indicato nell'Atto di compravendita suindicato e quanto effettivamente rilevato.

5. Identificazione urbanistica

In base a quanto previsto dal Piano di Governo del Territorio — P.G.T. approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.2 de 21.02.11 e divenuto efficace a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia Serie Inserzioni e Concorsi n° 25 del 22.06.11; Vista la Variante n. 1 al Piano di Governo del Territorio adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 25.02.14 e approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 26.05.14;

Visti gli atti d'ufficio; Visto il D.P.R. 380/01 del 06.06.01; la destinazione urbanistica delle particelle 1620, 3543, 3544 censuari di questo comune secondo lo strumento urbanistico vigente -P.G.T. è la seguente:

Le Part.lle **1620 — 3543 — 3544** ricadono in:

P1 "*Area produttiva di Zingonia*";

Parametri urbanistici:

DIRITTI EDIFICATORI: maggiore tra S.L.P. attuale o SC attuale x 1.5 o 70% della superficie del lotto (quest'ultima ad esclusione delle zone D4 del PRG previgente)

CARICO AMMISSIBILE: pari a due volte la SC max (con esclusione delle zone D4 del PRG previgente);

SUP. COPERTA MAX: 70%

RAPP. PERMEAB. MIN: 40%

H_{MAX}: 12 m.

Le particelle **3543 e 3544** ricadono in fascia di rispetto dei pozzi di captazione acque sotterranee: zona di rispetto D. Lgs. 3 aprile 2016 n. 152 — Art. 94 (D. Lgs. 11 maggio 1999 n. 152) e la particella **3543** ricade anche in fascia di rispetto ferroviario. Per quanto non specificato si rimanda alle disposizioni contenute nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole del P.GT.

6. Accertamento della proprietà dell'immobile e determinazione della quota a vendersi.

I beni oggetto di perizia siti nel Comune di Verdellino (BG), alla Via Anedari snc, sono di esclusiva proprietà della società fallita XXXXXX srl per diritti ed onere reali pari a 1000/1000, come riportato in Visura n.T56374 n.T56803. L'attuale quota di pertinenza del fallimento è quindi quella totale degli immobili, pari alla proprietà piena dei beni per 1000/1000.

7. Verifica della conformità delle costruzioni alle licenze o concessioni edilizie, agibilità ed accertamento di eventuale sanatoria ex legge 47/1985.

Il Lotto 91 è stato edificato con licenza di costruzione n.166/82 prot.518 del 03/12/1982, e termine opere in data 06/07/2004.

- a. Con Concessione edilizia per opere minori n. 40/87 prot. n. 187 del 26/5/1987 viene rilasciata concessione per la formazione di pensiline;
- b. Con Concessione edilizia per opere minori n.64/89 prot. n.207 del 19/10/1989 viene rilasciata concessione per ampliamento e modifiche interne al capannone 91C.
- c. Con Concessione edilizia per opere minori n. 144/90 prot. n. 671 del 22/02/1991 viene rilasciata concessione per variante del capannone 91 A.
- d. Con Concessione edilizia con contributo n. 130/91 prot. 4225 del 10/01/1992 viene rilasciata concessione per variante al lotto 91.
- e. Con Concessione edilizia per opere minori n. 85/93 prot. n. 4392 del 30/07/93 viene rilasciata concessione per la costruzione della cabina Enel.
- f. Con DIA n. 17562 del 03/11/2003 viene realizzata vasca idrica per impianto antincendio.

Il Lotto 92 è stato edificato con licenza di costruire n.168/82 prot.520 del 03/12/1982.

Con Concessione edilizia per opere minori n. 15/89 prot. n. 57 del 19/10/1989 viene rilasciata concessione per modifiche interne e pannellatura facciate. L'ultimazione è avvenuta in data anteriore al 1991.

Viene rilasciata l'autorizzazione di agibilità, in data 18/10/2006 con numero di protocollo 12208, per il lotto 91 mentre per il lotto 92 è rilasciata in data 20/04/2006 con numero di protocollo 4947.

8. Verifica della conformità dello stato dei luoghi con i dati catastali e delle planimetrie depositate al catasto.

La planimetria catastale è la rappresentazione grafica in scala di una data unità immobiliare. Dal confronto tra lo stato dei luoghi riportato in planimetria catastale e quanto rilevato in fase di accesso eseguito in data 01/08/2014, vi è conformità per quanto riguarda le superfici degli immobili.

La fase di rilievo dei capannoni ha messo in evidenza solo alcune difformità nella disposizione di tavolati interni e delle aperture nei divisori interni.

9. Attestato di prestazione energetica.

L'attestazione energetica degli edifici è una procedura di valutazione prevista dalle direttive europee 2002/91/CE e 2006/32/CE. Essa impone, tra le varie cose, la redazione del suddetto attestato per gli edifici di nuova costruzione e per quelli che sono stati oggetto di ristrutturazione integrale o di demolizione e successiva ricostruzione (art.6, comma 1 D.Lgs.192/2005), prevedendo inoltre l'obbligo di allegazione dello stesso agli atti di compravendita (art.6, comma 3) che avessero per oggetto tali edifici o singole unità immobiliari facenti parte degli stessi. Il documento, redatto da un esperto indipendente o da un organismo all'uopo preposto, ha la funzione di attestare la prestazione energetica e le caratteristiche energetiche dell'edificio in modo da consentire al cittadino una valutazione di confronto rispetto ai valori di riferimento previsti dalla legge. Il D.Lgs. 63/2013 introduce l'Attestato di Prestazione Energetica, *c.d.* A.P.E.

La Regione Lombardia in data 22.12.2008 con delibera VIII/8745, punto 9.6, ha definito i casi in cui l'obbligo di dotazione e allegazione agli atti di trasferimento della certificazione energetica è esclusa:

Il punto 9.6 recita:

L'applicazione degli obblighi di dotazione e di allegazione agli atti di trasferimento a titolo oneroso dell'attestato di certificazione energetica, di cui al

presente punto 9, è esclusa quando l'edificio, o la singola unità immobiliare in caso di autonoma rilevanza di questa, sia privo dell'impianto termico o di uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale o al riscaldamento dell'edificio.

Con D.g.r. 21 novembre 2012 - n.IX/4416. "Certificazione energetica degli edifici: modifiche ed integrazioni alle disposizioni allegate alla d.g.r. 8745 del 22 dicembre 2008 e alla d.g.r. 2555 del 24 novembre 2011"

La Giunta della Regione Lombardia ha deliberato:

1. *di disporre, in relazione alla disciplina per la certificazione energetica di cui alla d.g.r. 8745/2008. le seguenti modifiche ed integrazioni:*

l'esclusione dall'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di certificazione energetica nei contratti di compravendita o di locazione, previsto dal punto 9.6 delle deliberazione citata, può essere comprovato mediante auto dichiarazione resa dall'interessato ai sensi dell'art. 47 del d.p.r.445/2000; Essendo i fabbricati oggetto di perizia privi "di impianto termico o di uno dei suoi sottosistemi", così come definito dalla D.G.R. VIII/8745, necessari alla climatizzazione invernale o al riscaldamento, si

dichiara

che gli immobili sopra descritti non sono soggetti agli obblighi di dotazione ed allegazione dell'attestato di certificazione energetica, così come indicato dall'art. 9.6 del DGR VIII/8745.

10. Scopo della stima

L'incarico affidato consiste nello stabilire il valore venale dei beni immobili ai fini dell'alienazione degli stessi, in relazione alla diversa destinazione urbanistica. Definito lo scopo ne discende che il criterio di stima è quello del più probabile valore di mercato per cui, in appresso, si procede all'individuazione del metodo estimale ritenuto aderente alla situazione di fatto.

Il territorio del Comune di Verdellino si estende per circa 3,68 Km². A sud-ovest si trova ad una distanza di circa 13 km dalla città di Bergamo ed a circa 40 km ad est della città di Milano. Il centro abitato si trova nella parte nord del Comune, mentre al sud sono concentrati alcuni insediamenti produttivi artigianali e commerciali. Il Comune gode di una buona accessibilità grazie alla vicinanza degli svincoli autostradali di Capriate e Dalmine ad una distanza di circa 6 km che consente l'accesso all'autostrada A4 Torino – Venezia. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Verdello – Dalmine, servita dalla linea regionale Bergamo–Treviglio. L'aeroporto più vicino è quello di Orio al Serio che dista 14 km, nonché quello di Milano Linate a 40 km e di Milano Malpensa ad 80 km.

Gli immobili oggetto di valutazione sono ubicati nella zona sud del Comune in località denominata *Zingonia*, all'interno di un insediamento artigianale–industriale, caratterizzato da una discreta quantità di edifici di carattere tipologici (capannoni e magazzini), simile a quelli oggetto della valutazione.

Attualmente l'indirizzo generale del mercato immobiliare, in particolare per gli edifici del settore terziario, continua a mostrare un andamento negativo con un ulteriore calo di compravendite ed aspetti di volatilità che riflettono un'oggettiva incertezza ed una forte stasi del mercato, a causa del perdurare delle condizioni di crisi degli ultimi anni.

Pertanto le rilevazioni si riferiscono essenzialmente a *bollettini* e *listini immobiliari* specializzati che consentono di dare, per la loro peculiarità, idonee garanzie di attendibilità. Le indagini che nella presente stima citeremo rappresentano in ogni caso degli elementi utili, ma non condizionanti il giudizio di stima formulato.

Un capannone è una costruzione adibita ad un'attività imprenditoriale a carattere industriale, strutturalmente ed impiantisticamente idoneo allo scopo, con superficie esterna scoperta almeno doppia di quella coperta. Gli immobili della suddetta tipologia devono possedere le seguenti caratterizzazioni:

- a.** Ubicazione in zona con affermata e specifica destinazione industriale e/o artigianale con favorevoli prospettive di sviluppo;

- b.* Localizzazione su aree dotate di infrastrutture (strade, ferrovie, autostrade, porti, aeroporti, etc.);
- c.* Vicinanza ad importanti centri urbani;
- d.* Adeguatezza delle aree scoperte destinate a parcheggio, spazi di manovra ed allo stoccaggio;
- e.* Dotazioni di impianti tecnici adeguati all'utilizzo dell'immobile;
- f.* Dotazione di servizi ed uffici in misura adeguata alla destinazione d'uso.

Gli impianti di servizio di cui sono dotati i complessi industriali sono generalmente rappresentati da:

- a.* Impianto idrico e sanitario;
- b.* Impianto di energia elettrica;
- c.* Impianto telefonico;
- d.* Impianto antincendio;
- e.* Impianto di riscaldamento;
- f.* Impianto di condizionamento.

Oltre ad ulteriori impianti specifici in relazione all'esigenze funzionali ed alla destinazione d'uso. Ovviamente la vita media dei predetti impianti, dipende da numerosi fattori intrinseci ed estrinseci, variabili da caso a caso, mediamente un ventennio. Di norma la vita utile di un impianto può essere ricondotta in tre fasi ciascuna delle quali con vita utile pari ad 1/3 della vita complessiva dell'impianto a cui corrisponde una monetizzazione degli impianti differente, che varia dal 70% ÷ 80% del valore iniziale al 10% ÷ 20% del valore iniziale dell'impianto medesimo. L'osservatorio del mercato immobiliare dell'**Agenzia del Territorio** attribuisce i seguenti valori unitari di mercato per la tipologia di uffici e capannoni tipici, relativamente all'interrogazione del 1° semestre – anno 2014:

- Capannoni industriali, Valori compresi tra 510,00 €/m² ÷ 740,00 €/m²
- Capannoni tipici, Valori compresi tra 510,00 €/m² ÷ 740,00 €/m²
- Laboratorio, valori compresi tra 490,00 €/m² ÷ 740,00 €/m²

Per la destinazione terziaria:

- Uffici, Valori compresi tra 750,00 €/m² ÷ 980,00 €/m²

Detti valori si riferiscono allo stato conservativo *normale*.

Sono state al riguardo svolte le opportune indagini di natura tecnica ed economica anche presso operatori ed agenzie specializzate nel settore immobiliare, allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire al bene immobile in questione. Pertanto con riferimento al Comune in oggetto, alla tipologia terziaria ed alle compravendite di beni simili è emerso, a seguito di ricerche esperite presso operatori specialistici del settore immobiliare, che i valori di mercato proposti in vendita attualmente, sono oscillanti tra quelli di seguito riportati:

- Capannoni tra 520,00 €/mq ÷ 680,00 €/mq,
- la loro locazione 35 €/mq/anno a 57 €/mq/anno
- Terreni: 120 €/mq
- Uffici: 1'650 ÷ 1'850 €/mq

Questi ultimi sono da riferirsi ad edifici con destinazione promiscua o esclusivamente ad uffici, diversamente avviene nel nostro caso in cui gli uffici sono integrati nel capannone, aventi stessa tipologia strutturale ma differente dotazione impiantistica, rifiniture e di arredi e pertanto si farà riferimento all'importo per gli **uffici pari a 750,00 Euro/mq.**

Per i **capannoni**, in base alle ricerche effettuate e tenuto opportunamente conto di quanto suggerito dalle quotazioni OMI, si ritiene congruo di dover adottare l'importo di **520,00 Euro/mq.**

11. Determinazione del valore.

Metodologia estimativa.

Il criterio valutativo adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è il “**costo di produzione**” del bene dato dalla somma del valore del suolo e del costo della struttura sovrastante.

Fattore costi di produzione.

Tale costo è rappresentato dall'insieme dei fattori della produzione, mano d'opera, materiali, servizi, spese generali e profitto dell'imprenditore, occorrenti per realizzare l'opera finita per manufatti con caratteristiche tipologiche similari riportate in note pubblicazioni di settore. Dal costo di produzione sono esclusi costi di urbanizzazione e di progettazione, costi del terreno ed oneri di allacciamento.

Si riporterà di seguito il costo d'incidenza delle componenti funzionali espresso in percentuale in relazione al totale del costo di produzione di un complesso affine. Tanto premesso e considerato si avrà:

Per i **capannoni** completi i costi percentuali d'incidenza pesano:

- a)** Scavi, palificazioni, fondazioni, fognature interne, riempimenti e pavimento industriale, strutture, pannelli, rivestimento pannelli, hanno un'incidenza del **41,66%**;
- b)** Coperture, incidenza del **4,58%**;
- c)** Serramenti e facciata continua, murature interne, finiture, incidono per il **23,68%**;
- d)** Impianto elettrico, impianto climatizzazione, impianto idrosanitario, impianto di sicurezza, incidono per il **30,08%**

Per gli **uffici** completi i costi percentuali d'incidenza pesano:

- a)** Scavi, palificazioni, fondazioni, struttura, copertura, incidono per il **16,76%**
- b)** Serramenti, facciata continua, murature interne, finiture, impianto elettrico, impianto climatizzazione, impianto idrosanitario, impianti elevatori, incidono per il **83,24%**

Per la **sistemazione esterna** i costi percentuali d'incidenza pesano:

- c)** Sbanramento, fognatura esterna, cavidotti, incidono per il **9,23%**

- d) Cabina elettrica, centrale antincendio, vasche, incidono per il 22,45%
- e) Recinzione, strade e parcheggi, sistemazioni a verde, finiture, incidono per il 60,16%
- a) Portineria/guardiola incide per l'8,15%

Il costo delle opere esterne è stimato di **103,00€/mq**.

I costi di progettazione sono pari al **15%** del costo di costruzione.

Gli oneri di urbanizzazione possono essere stimati nella misura del **10%** del costo di costruzione.

Pertanto per quanto narrato precedentemente sulle condizioni in cui versano i corpi di fabbrica si ritiene di dover scorporare le percentuali dei costi parametrici relativi alle voci anteriormente riportate.

✓ **Per i capannoni:**

Per i capannoni con copertura pari al 60% della superficie totale, dal valore precedentemente individuato, pari a 520,00 Euro/mq, la percentuale del costo delle opere mancanti ammonta a 57,03%. Sottraendo i suddetti costi di progettazione e gli oneri di urbanizzazione il loro valore è stimato pari a **259,15 Euro/mq**.

Per i capannoni privi di copertura dal valore di 520,00 Euro/mq, la percentuale del costo delle opere mancanti ammonta a 58,34%. Sottraendo i suddetti costi di progettazione e gli oneri di urbanizzazione il loro valore è stimato pari a **257,01 Euro/mq**.

✓ **Per gli uffici:**

Dal valore di 750,00 Euro/mq la percentuale del costo delle opere mancanti ammonta a 83,24%. Sottraendo i costi di progettazione e gli oneri di urbanizzazione il loro valore è stimato pari a **320,32 Euro/mq**.

✓ **Per la sistemazione esterna:**

Dal costo della sistemazione esterna pari 103 Euro/mq la percentuale delle opere mancanti viene stimata come di seguito:

Per la cabina elettrica, centrale antincendio, vasche, opere danneggiate al 70%;

Per la recinzione, strade e parcheggi, sistemazioni a verde, finiture, opere danneggiate al 40%;

Per la portineria/guardiola opere mancanti al 50%;

Sottraendo al valore delle opere per la sistemazione esterna le percentuali di incidenza sopra definite si perviene al costo a **65,00 Euro/mq**

✓ **Valore del terreno:**

Il valore di mercato del suolo si riconduce a quello della stima di un'area edificabile in quanto l'apprezzamento del mercato raccoglie in se sia i vantaggi della rendita posizionale posseduta dal suolo, che quella della volumetria edificata dettata dalle norme del PRG. Dalle indagini esperite è emerso che alla zona in oggetto, come già riferito, si attribuisce un valore del terreno pari a **120 euro/mq** ivi compresa la parte di superficie esterna utilizzata a parcheggio e carico/scarico delle merci.

Tanto premesso si procede al calcolo dei conteggi estimali.

Calcolo della consistenza:

Valutiamo i coefficienti di ponderazione da applicare per il calcolo della consistenza tenendo presente che la superficie è rappresentata da:

- una superficie principale;
- superfici accessorie relative:
 - agli accessori diretti (uffici e locali a disposizione del personale);
 - all'area scoperta (parcheggi e aree carico-scarico merci).

Coefficienti di ponderazione delle superfici con funzioni accessorie

Le superfici accessorie vengono equiparate alla superficie principale secondo il coefficiente pari a "1" in quanto presentano caratteristiche simili e sono caratterizzate da omogeneo livello di qualità.

Coefficiente ponderazione dell'area scoperta

Si adotta un coefficiente pari al **10%**, pari a quello generalmente adottato per le aree di pertinenza esclusiva.

Calcolo della superficie commerciale

Per la determinazione della consistenza si deve innanzi tutto definire il parametro unitario di riferimento che, in questo caso, viene identificato con il metro quadrato commerciale, cioè al lordo delle murature ovvero delle opere simili.

La superficie commerciale viene determinata sommando alla superficie dell'unità principale, la superficie ragguagliata delle pertinenze.

A. Superficie unità principale

Le superficie dei capannoni adibita ad unità principale risultano:

Lotto 91	mq 100'000,00
▪ Lotto 91 A	mq 8'906,00
▪ Lotto 91 B	mq 10'562,00
▪ Lotto 91 C	mq 14'430,00
▪ Lotto 91 D	mq 13'130,00
▪ Lotto 91 A-B	mq 1'670,00
▪ Lotto 91 B-C	mq 1'670,00
▪ Lotto 91 C-D	mq 220,00
<u>Totale superficie coperta</u>	mq 50'588,00
<u>Totale superficie scoperta</u>	mq 49'412,00
▪ Lotto 92	mq 6'850,00
<u>Totale Superficie coperta</u>	mq 3'965,00
<u>Totale superficie scoperta</u>	mq 2'885,00

B. Superficie a servizio del personale ed uffici

Per quanto riguarda le superfici accessorie rappresentate dai servizi per il personale e dagli uffici di amministrazione si ragguagliano, come abbiamo indicato, operando il prodotto con un coefficiente pari ad "1", che rappresenta, in termini economici, il rapporto tra la redditività ordinaria degli spazi costituenti la superficie accessoria e la redditività ordinaria del locale principale.

Detti spazi accessori in questo caso sono pari a **1'296,00 mq.**

La superficie commerciale del capannone, ove insistono gli uffici, è rappresentata dalla superficie dell'unità principale e dalla superficie degli ambienti utilizzati per "ufficio" e per i servizi del personale.

C. Area scoperta e per il parcheggio

La superficie dell'area scoperta viene computata nella misura del 10% e, considerato che:

- La superficie scoperta del lotto 91 risulta di 49'412,00 mq, si ottiene la superficie omogeneizzata: $49'412,00 \times 10\% = \mathbf{4'941,20 \text{ mq}}$.
- La superficie scoperta del lotto 92 risulta di 2'885,00 mq, si ottiene la superficie omogeneizzata: $2'885,00 \times 10\% = \mathbf{288,50 \text{ mq}}$

Valore dei CAPANNONI:

LOTTO 91	SUPERFICIE	EURO/MQ	VALORE
Lotto 91 A	8'906,00 mq	259,15 €	2'307'989,90 Euro
Lotto 91 B ¹	10'562,00 mq	257,01 €	2'714'539,62 Euro
Lotto 91 C	14'430,00 mq	259,15 €	3'739'534,50 Euro
Lotto 91 D	13'130,00 mq	259,15 €	3'402'639,50 Euro
Lotto 91 A-B	1'670,00 mq	259,15 €	432'780,50 Euro
Lotto 91 B-C ¹	1'670,00 mq	257,01 €	429'206,70 Euro
Lotto 91 C-D	220,00 mq	259,15 €	57'013,00 Euro
		Totale	13'083'703,72 Euro

LOTTO 92	SUPERFICIE	EURO/MQ	VALORE
	3'965,00 mq	259,15 €	1'027'529,75 Euro

Superficie totale	54'553,00 mq	Valore:	14'111'233,47 Euro
--------------------------	---------------------	----------------	---------------------------

Valore degli UFFICI:

UFFICI	SUPERFICIE	EURO/MQ	VALORE
	1'296 mq	320,32 €	415'134,72 Euro

Sommando le superfici totali coperte con le superfici degli uffici:

Superfici	55'849,00	mq	Valore	14'526'368,19	Euro
-----------	------------------	-----------	---------------	----------------------	-------------

Valore degli SPAZI ESTERNI:

¹ Capannoni senza copertura

Tenendo presente che il valore della superficie del lotto è pari a:
Somma del valore del terreno di sedime più il valore delle opere esterne sulla
superficie omogeneizzata = 120€ + 65€ = **185,00 €**.

Pertanto:

Superficie Lotto 91	Superficie	Euro/mq	Valore
Terreno di sedime	50'588,00 mq	120 €	6'070'560,00 Euro
Superficie scoperta omogeneizzata	4'941,20 mq	185 €	914'122,00 Euro

Superficie Lotto 92	Superficie	Euro/mq	Valore
Terreno di sedime	3.965,00 mq	120 €	475.800,00 Euro
Superficie scoperta omogeneizzata	288,50 mq	185 €	53'372,50 Euro

Il più probabile valore di mercato dei lotti è pari a complessivamente:

$$V_m = \mathbf{22.040.222,69 \text{ Euro.}}$$

In cifre: Ventiduemilioni quarantamiladuecentoventidue/69

12. Considerazioni e conclusioni

I sottoscritti tecnici estimatori, in base all'incarico ricevuto, viste le caratteristiche del bene, lo stato attuale, i vincoli e la situazione urbanistica, le potenzialità del mercato immobiliare della zona, analizzando le specifiche caratteristiche e potenzialità degli immobili, sulla base delle indagini di mercato svolte e della metodologia utilizzata ritengono che il più probabile VALORE DI MERCATO attribuibile al bene in esame sia:

- ✓ I capannoni, con copertura pari al 60% della superficie, sono stimati in 259,15 Euro/mq;
- ✓ I capannoni, con assenza di copertura, sono stimati in 257,01 Euro/mq;
- ✓ Gli Uffici sono stimati in 320,32 Euro/mq;
- ✓ La Sistemazione esterna è stimata in 185,00 Euro/mq .

Nello specifico, il valore dei singoli corpi di fabbrica è pari a:

LOTTO 91	Valore
Lotto 91 A	3'376'709,90 Euro
Lotto 91 B ²	3'981'979,62 Euro
Lotto 91 C	5'471'134,50 Euro
Lotto 91 D	4'978'239,50 Euro
Lotto 91 A-B	633'180,50 Euro
Lotto 91 B-C ²	629'606,70 Euro
Lotto 91 C-D	83'413,00 Euro
Uffici	415'134,72 Euro
Superficie omogenizzata	914'122,00 Euro
Valore Totale:	20'483'520,44 Euro

² Capannoni senza copertura

LOTTO 92	Valore
Lotto 92	1.503.329,75 Euro
Superficie omogenizzata	53'372,50 Euro
Valore Totale:	1.556.702,25 Euro

Ovvero:

Valore di stima per il lotto 91

Il più probabile VALORE DI MERCATO attribuibile al lotto è pari in cifra tonda a:

$$V_{\text{lotto.91}} = 20'483'520,00 \text{ Euro}$$

(ventimilioniquattrocentottantatremilacinquecentoventi/00).

Valore di stima per il lotto 92

Il più probabile VALORE DI MERCATO attribuibile al lotto è pari in cifra tonda a:

$$V_{\text{lotto.92}} = 1.556.702,00 \text{ Euro}$$

(unmilione cinquecentocinquantaseimilasettecentodue/00)

Valore di stima complessivo

Il valore totale del patrimonio immobiliare, in cifra tonda è pari a:

$$V_{\text{lotti}} = 22.040.222,00 \text{ Euro.}$$

(ventiduemilioni quarantamiladuecentoventidue/00)

L'eventuale frazionamento del complesso immobiliare in singoli lotti, al fine di agevolare la vendita, non comporta, a parere dei sottoscritti periti, né un aumento del valore a metro quadro né del valore complessivo.

Infatti l'attuale crisi economica del settore immobiliare, in particolar modo per la tipologia degli edifici oggetto di stima, non consente incrementi significativi del valore di mercato nell'ipotesi di vendita frazionata.

La quotazione del bene riportato nell'atto di compravendita redatto il 05/12/2012 dal Notaio XXXXXXXXXXXX, pari a 22.000.000,00 Euro a corpo, oltre IVA al 20% per complessivi 24.400.000,00 Euro, risulta stimata secondo una valutazione inferiore ai valori di riferimento dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

* * * *

Il sottoscritto collegio peritale, ritenendo di aver bene assolto l'incarico ricevuto, ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione è composta da numero 30 pagine oltre relativi allegati che ne costituiscono parte integrale e sostanziale.

Con ossequi.

