

PERIZIA ESTIMATIVA

**Compendio Immobiliare
sito in Via M. Buonarroti 4 - Gorle (BG)**

PROPRIETA'

FDR89 S.p.A. - L.G. 92/2024

Giudice delegato: Dott. Vincenzo Domenico Scibetta

Curatori: Dott. Raffaele MOSCHEN

Avv. Giovanni VEZZOLI

Data: 18 ottobre 2024



Studio Dott. Arch. Danilo Salvoni
Via A. Pitentino n. 16/c – 24124 Bergamo
Tel. 035 – 24.67.21
e.mail d.salvoni@studiosalvoni.it

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA
RELATIVA AI CESPITI IMMOBILIARI SITI IN COMUNE DI GORLE
DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' FDR89 S.p.A.

* * * * *

Premesse:

Il sottoscritto Dott. Arch. Danilo Salvoni, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1038 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo, veniva incaricato in data 02.08.2024 dal Giudice Dott. Vincenzo Domenico Scibetta, su indicazione dei Curatori Dott. Raffaele Moschen e Avv. Giovanni Vezzoli, di inventariare i beni mobili ed immobili di proprietà della succitata società e, di determinarne il loro valore di mercato in un'ottica di vendita liquidatoria.

A definizione della richiesta formulatami ho provveduto a:

- identificare i beni immobili e mobili oggetto di accertamento;
- effettuare i dovuti sopralluoghi al fine di prendere atto dell'allocazione e delle condizioni dei beni;
- prendere atto della loro consistenza;
- individuare i parametri tecnici ed economici utili per la determinazione del valore di mercato dei beni;
- effettuare le dovute indagini del mercato immobiliare con riferimento all'ambito territoriale di allocazione e in relazione alle caratteristiche dei beni;
- comparare i valori individuati con quelli espressi dal mercato ai fini di accertarne e attestarne la congruità;
- individuare e determinare i coefficienti di adeguamento dei valori di mercato in ragione della tipologia di vendita.

Stante la natura del mandato conferitomi, dopo avere visionato la documentazione tecnica prodotta dalla proprietà, ho esperito il dovuto sopralluogo sui beni immobili e mobili ed ho eseguito gli accessi ai competenti enti al fine di reperire ulteriore documentazione necessaria all'assolvimento dell'incarico, si specifica che la stessa è stata acquisita mediante accesso telematico ai portali dei siti ufficiali degli enti interessati (Agenzia del Territorio, ecc.).

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici dei registri immobiliari, risulta che i cespiti immobiliari in capo e di proprietà, sono i seguenti:

N.C.E.U. del Comune Censuario di Gorle (BG)

1. complesso immobiliare a destinazione produttiva sito in Via Via M. Buonarroti, 4, catastalmente identificato:

foglio n. 4	mappale n. 462	Categoria D/8	Rendita €. 83.952,00
	mappale n. 1522 sub. 701		
foglio n. 4	mappale n. 1522 sub. 702	Categoria D/1	Rendita €. 8.230,00
foglio n. 4	mappale n. 1522 sub. 703	Categoria D/1	Rendita €. 376,00
foglio n. 4	mappale n. 2401	Categoria D/1	Rendita €. 104,00

Le quote di proprietà dei succitati immobili in capo alla società FDR89 S.p.A. sono specificate nell'ambito della trattazione dei singoli lotti di perizia.

Tutto ciò premesso, si è provveduto a redigere per i succitati beni immobili una schedatura riportante i dati essenziali per la loro individuazione e per la successiva determinazione del loro valore, trattando per ogni cespite i seguenti argomenti:

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

- 1.1 ubicazione
- 1.2 accertamenti catastali
- 1.3 trascrizioni/iscrizioni ipotecarie
- 1.4 descrizione del bene
- 1.5 situazione urbanistica
- 1.6 dati dimensionali e verifica delle superfici

2. VALUTAZIONI

- 2.1 criteri e metodologie di stima
- 2.2 metodologia estimativa adottata
- 2.3 analisi del mercato immobiliare
- 2.4 determinazione valore del cespite immobiliare

3. RIEPILOGO

4. ASSUNZIONI, LIMITAZIONI E PRESUPPOSTI DI VALUTAZIONE

5. ALLEGATI

- 5.1 documentazione fotografica
- 5.2 planimetrie e visure catastali
- 5.3 iscrizioni/trascrizioni

Cespite immobiliare – Comune di Gorle (BG), complesso immobiliare a destinazione produttiva sito in Via M. Buonarroti n. 4, catastalmente identificato al N.C.E.U. fg. 4 mappale n. 462/1522 sub. 701, mappale n. 1522 sub. 702, 703 e mappale n. 2401.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: il compendio immobiliare oggetto di trattazione sorge in Via M. Buonarroti, 4, nell'estrema periferia di sud/est del territorio del Comune di Gorle, a confine con il territorio del Comune di Bergamo e il fiume Serio.

L'ambito territoriale in cui ricade il bene immobile è a prevalente destinazione mista terziaria/produttiva con una prevalente presenza di attività produttive; suddetto ambito risulta completamente urbanizzato, dotato dei principali standard e servizi di interesse pubblico e servito dalle principali arterie viarie di comunicazione a livello urbano e provinciale.



AEROFOTOGRAMMETRICO DI INDIVIDUAZIONE DEI BENI

1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune censuario di Gorle, i presenti beni risultano catastalmente identificati come segue:

foglio n. 4	mappale n. 462	Categoria D/8	Rendita €. 83.952,00
	mappale n. 1522 sub. 701		

RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI GORLE (BG)

Proprietà: FDR89 S.p.A. in liquidazione – L.G. 92/2024

foglio n. 4	mappale n. 1522 sub. 702	Categoria D/1	Rendita €. 8.230,00
foglio n. 4	mappale n. 1522 sub. 703	Categoria D/1	Rendita €. 376,00
foglio n. 4	mappale n. 2401	Categoria D/1	Rendita €. 104,00

La piena proprietà delle succitate particelle, alla data della visura, risulta intestata alla società FDR89 S.P.A., con sede in Gorle (BG) - C.F. 00209360163.

1.3 – Trascrizioni/iscrizioni ipotecarie: per quanto attiene ai titoli di provenienza del ventennio antecedente e le relative trascrizioni e iscrizioni ipotecarie, si rimanda all'elencazione aggiornata allegata alla presente relazione, specificando che la corrispondenza delle stesse è stata verificata dallo scrivente mediante visura telematica; nello specifico si è riscontrata la presenza delle seguenti formalità:

1. Trascrizione a favore del 04.06.2002 – Reg. Part. 17603 Reg. Gen. 24042

Atto di compravendita del 31.05.2002 a firma Notaio Dott. [REDACTED] – rep. n. 123285/27252, in forza del quale la società [REDACTED] acquistava dalla società [REDACTED], il bene immobile sito in Gorle (BG) - Via Roma 25, catastalmente identificato al N.C.E.U. al foglio 4 mappale 462 e mappale 1522.

2. Iscrizione contro del 21.06.2018 – Reg. Part. 4983 Reg. Gen. 30581

Ipoteca volontaria a garanzia di contratto di mutuo iscritta per somma capitale di €. 5.000.000,00 e per somma garantita di €. 10.000.000,00 a favore della [REDACTED]; durata del contratto di mutuo 15 anni con scadenza anno 2033; ipoteca gravante sui beni immobili siti in Gorle, catastalmente identificati al N.C.E.U. foglio 4 mappale 462 graffato mappale 1522 sub. 701, mappale 1522 sub. 703 e mappale 2401.

3. Iscrizione contro del 06.12.2019 – Reg. Part. 10320 Reg. Gen. 61589

Ipoteca volontaria a garanzia di contratto di mutuo iscritta per somma capitale di €. 2.000.000,00 e per somma garantita di €. 4.000.000,00 a favore della [REDACTED] durata del contratto di mutuo 14 anni con scadenza anno 2033; ipoteca gravante sui beni immobili siti in Gorle, catastalmente identificati al N.C.E.U. foglio 4 mappale 462 graffato mappale 1522 sub. 701, mappale 1522 sub. 703 e mappale 2401.

4. Trascrizione contro del 16.12.2022 – Reg. Part. 48981 Reg. Gen. 74192

Atto di vendita del diritto reale di usufrutto stipulato avanti Notaio Dott. [REDACTED] il 15.12.2022 – rep. n. 82612/18380, in forza del quale la società [REDACTED] vendeva dalla società [REDACTED] diritto reale di usufrutto (con scadenza al 31.12.2032) dei beni immobili siti in Gorle (BG) - Via M. Buonarroti 4, catastalmente identificato al N.C.E.U. al foglio 4 mappale 1522 sub. 702 e 703.

5. *Trascrizione contro del 16.12.2022 – Reg. Part. 48982*

Reg. Gen. 74193

Atto di costituzione di diritto reale (servitù) stipulato avanti Notaio Dott. [REDACTED] il 15.12.2022 – rep. n. 82612/18380, in forza del quale la società [REDACTED] concedeva dalla società [REDACTED] servitù di passo pedonale e carrale sui beni immobili siti in Gorle (BG) - Via M. Buonarroti 4, catastalmente identificati al N.C.E.U. al foglio 4 mappale 462 graffato mappale 1522 sub. 701, mappale 1522 sub. 702, 703 e mappale 2401.

6. *Trascrizione contro del 27.05.2024 – Reg. Part. 20360*

Reg. Gen. 28208

Atto mutamento di denominazione o ragione sociale stipulato avanti Notaio Dott. [REDACTED] [REDACTED] il 21.05.2024 – rep. n. 70752/33423, in forza del quale la società [REDACTED] [REDACTED] assumeva nuova denominazione in “FDR89 S.p.A. in liquidazione”; a seguito di suddetto cambio di denominazione venivano volturati alla FDR89 S.p.A. in liquidazione i beni immobili siti in Gorle (BG) - Via M. Buonarroti 4, catastalmente identificati al N.C.E.U. al foglio 4 mappale 462 graffato mappale 1522 sub. 701, mappale 1522 sub. 702, 703 e mappale 2401.

1.4 - Descrizione del bene: il bene oggetto di trattazione è collocato nella zona periferica a sud/est del territorio comunale di Gorle.

Il compendio immobiliare è databile come prima epoca di costruzione alla prima metà degli anni '70 e a seguito di successivi interventi edilizi, ultimo dei quali nel corso dell'anno 2009, ha raggiunto l'attuale conformazione tipologica ed architettonica.

L'accesso principale al complesso avviene dalla Via M. Buonarroti, mentre a est del complesso esiste un secondo accesso carrale.

L'area di proprietà ha forma regolare rettangolare e al suo interno risultano edificati tre fabbricati, nello specifico:

- il corpo fabbrica principale avente maglia modulare rettangolare della dimensione di mt. 250,00 di lunghezza e mt. 40,00 di larghezza;
- un fabbricato accessorio, avente maglia modulare rettangolare della dimensione di mt. 16,00 di lunghezza e mt. 6,00 di larghezza;
- una cabina elettrica, collocata a sud/est della proprietà.

Il corpo fabbrica principale risulta così costituito:

- *al piano terra*, trovano allocazione la reception, la sala espositiva, gli spogliatoi, i servizi e la centrale termica, nella parte retrostante si trovano i magazzini per il deposito delle merci e gli spazi per garantire le attività di ricevimento/spedizioni delle merci.
- *al piano primo*, collegato con una scala e con un ascensore, sono collocati i vari uffici, le sale riunioni, le sale campionarie di esposizione delle merci e i servizi di piano.

Dal punto di vista strutturale l'edificio è stato realizzato in struttura prefabbricata con tamponamenti in prismi con sopraelevata vetrata.

I serramenti in facciata sono in alluminio; l'accessibilità di automezzi alla zona produttiva è garantita da una serie di portoni con struttura in alluminio.

Il corpo fabbrica ha una altezza totale di circa mt. 12,00.

All'interno dell'edificio la pavimentazione è in battuto di cemento armato per la zona produttiva e in pavimentazione sopraelevata per le zone uffici.

L'illuminazione naturale del corpo fabbrica è garantita da serramenti posti nelle campate dei prospetti lunghi e in copertura di falda a mezzo di shed.

La copertura dei lati lunghi del fabbricato esce a sbalzo, rispetto al filo del fabbricato, a formare tettoie al fine di consentire le operazioni di movimentazione delle merci al riparo degli agenti atmosferici.

Sulla copertura del corpo fabbrica principale è posizionato un impianto fotovoltaico della potenza di circa 1,00 MWp.

L'area pertinenziale esterna è distribuita su tutto il perimetro del corpo fabbrica, è completamente asfaltata con la sola eccezione di modesti spazi verdi e risulta funzionale alle operazioni di movimentazione delle merci.

1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:



Dal punto di vista urbanistico, il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Gorle, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 19/01/2019, ed efficace a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. n. 16 in data 17/04/2019, classifica le aree in parte in zona urbanistica “tessuto produttivo esistente, (P1)” e in parte in zona urbanistica “Aree a verde di mitigazione ambientale, A2”, le cui prescrizioni di intervento sono rispettivamente quelle di cui agli artt. 29 e 41 della normativa del Piano delle Regole, che di seguito si riporta.

ART. 41 – TESSUTO PRODUTTIVO ESISTENTE (P1)

La tavola “PR_01_03 Disciplina delle aree – Tavola dei Tessuti” (scala 1:2.000) individua e perimetra i tessuti assoggettati a questo regime dei suoli.

Modalità di attuazione:

IED, PCC

Interventi ammessi:

MO, MS, Rec, RI1, RI2, Ru, Nc, MDU

Destinazioni d'uso ammesse:

- attività commerciali;
- piccole e medie industrie non nocive e non moleste;
- uffici al servizio dell'attività produttiva;
- mense e servizi sociali;
- locali di esposizione del prodotto lavorato o commerciato;
- attività alberghiere o connesse al sistema turistico ricettivo;
- attività direzionali;
- residenze sanitarie ed ospedaliere.

Qualora si verifichi il cambiamento della destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati su di esse esistenti dovranno essere realizzate, a cura e spese dei richiedenti, attrezzature ad uso pubblico pari al 20% dell'area fondiaria se trattasi di industria o artigianato e pari al 100% della superficie lorda di pavimento (S.l.p.) se trattasi di attività commerciale.

Nel caso in cui le attrezzature di cui al comma precedente siano edificate le loro superfici lorde di pavimento rientrano nel computo della Superficie Lorda di Pavimento (e del Volume) Le attrezzature, una volta realizzate saranno cedute gratuitamente al Comune a richiesta dello stesso od assoggettate a convenzione di uso pubblico ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale.

Le abitazioni di servizio alle funzioni produttive non dovranno superare complessivamente per ogni attività la superficie lorda di pavimento di mq. 150; per esse non potrà essere concessa l'abitabilità se non dopo aver richiesto ed ottenuto l'agibilità dell'attività principale cui sono annesse.

Non sono ammessi nuovi depositi di idrocarburi né nuovi distributori di carburante ad eccezione di quelli ad uso privato nei limiti consentiti dalla legge.

Distanze: Vanno osservate le distanze minime corrispondenti ai distacchi da edifici (De), da confini (Dc) e da strade (Ds) prescritti dall'art 24 delle presenti Norme.

Nei soli casi di sostituzione edilizia e laddove espressamente indicato, è ammessa la ricostruzione degli edifici sullo stesso sedime di quelli precedentemente demoliti.

Qualora le distanze fra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Le distanze complessive che devono intercorrere fra edifici di diverse proprietà dovranno essere osservate anche fra edifici sorgenti su area della stessa proprietà.

Indici Urbanistici:

If= 0,90 mq/mq

Rc= 50% della Superficie Fondiaria (Sf)

H max = ml. 12,00 salvo maggiori altezze per esigenze tecnologiche ed apparecchiature speciali.

ART. 29 – AREE A VERDE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE (A2)

Costituiscono porzione di territorio con finalità di protezione e conservazione.

Le aree stesse sono inedificabili.

Nel caso di edifici esistenti ricadenti in questo tipo di zona è ammessa la sola manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS).

La disamina della vigente normativa urbanistica, rileva che l'ambito e le unità immobiliari oggetto di trattazione hanno un'ulteriore capacità edificatoria, così come meglio determinata nel successivo art. 1.6.

Per quanto attiene ai provvedimenti abilitativi rilasciati per la costruzione dell'immobile, agli atti del competente ufficio tecnico del Comune di Gorle, risultano depositati:

- * Licenza edilizia n. 50/72 del 29.07.1972
- * Licenza edilizia n. 14/73-634 del 05.04.1973
- * Licenza edilizia n. 15/73-633 del 05.04.1973
- * Licenza edilizia n. 52/73-2012 del 04.08.1973
- * Licenza edilizia n. 70/82-4021 del 17.11.1981
- * Concessione edilizia n. 5/82-467 del 02.04.1982
- * Concessione edilizia n. 9/90-447 del 31.05.1990
- * Concessione edilizia n. 20/91-1512 del 03.07.1991
- * Concessione edilizia in sanatoria n. 42/86-8266 del 21.11.1995
- * Concessione edilizia in sanatoria n. 27/97 del 22.10.1997
- * Concessione edilizia n. 64/97-6710 del 22.12.1997
- * Concessione edilizia n. 98/97-9042 del 21.05.1998
- * Agibilità n. 7403 del 30.10.1998
- * Denuncia Inizio Attività n. 2787 del 28.03.2002
- * Denuncia Inizio Attività del 05.08.2002
- * Denuncia Inizio Attività n. 99/2006 del 23.06.2006
- * Autorizzazione paesaggistica n. 7213-DIA 99/2006 del 09.08.2007
- * Dichiarazione Agibilità edifici destinazione commerciale del 09.01.2009
- * Denuncia Inizio Attività n. 8197 del 03.09.2010

Successivamente ai succitati titoli abilitativi, non risultano presentate ulteriori istanze al competente ufficio tecnico del Comune di Gorle.

Le verifiche effettuate hanno consentito di appurare la regolarità edilizia e urbanistica del compendio immobiliare; si segnalano delle lievi difformità nella distribuzione della zona uffici che possono essere regolarizzate mediante presentazione di idoneo provvedimento in sanatoria.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI GORLE (BG)

Proprietà: FDR89 S.p.A. in liquidazione – L.G. 92/2024

1.6 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: per quanto attiene alla determinazione della superficie di suddetti beni, ci si è attenuti alle risultanze delle visure catastali e della documentazione tecnica prodotta dalla società; dati che vengono riassunti nella tabella che segue:

Id Catasto	PIANO	DESTINAZIONE	SUP.mq.	Coeff.te rettifica	SUP. mq. rettificata
1522 sub. 701	T	reception	mq. 708,00	1,00	mq. 708,00
		deposito	mq. 9.455,00	1,00	mq. 9.455,00
		tettoia	mq. 132,00	0,25	mq. 33,00
		mensa	mq. 74,70	1,00	mq. 74,70
		piazzali	mq. 13.240,00	0,02	mq. 264,80
		aerea verde	mq. 2.247,00	0,05	mq. 112,35
	1	uffici	mq. 1.016,00	1,20	mq. 1.219,20
		sale espositive	mq. 1.184,00	1,00	mq. 1.184,00
1522 sub. 702	2	panelli impianti fotovoltaico	mq. 8.233,00	0,00	-----
1522 sub. 703	1	cabina impianto fotovoltaico	mq. 28,20	0,00	-----
2401	T	cabina elettrica	mq. 11,80	0,50	mq. 5,90
TOTALE					mq. 13.056,95

Per quanto attiene all'ulteriore capacità edificatoria dell'area, si evidenzia e determina quanto segue:

Descrizione	Indice	Assentibile mq.	Realizzata mq.	Residua mq.
Sup. lorda di pavimento	0,90 mq./mq.	21.329,10	12.439,00	8.890,10
Sup. coperta	50%	11.849,50	10.239,00	1.610,50

Ne consegue che in conseguenza della ulteriore capacità edificatoria attribuita all'area dalla vigente strumentazione urbanistica, è possibile un ulteriore utilizzo diretto di superficie lorda di pavimento pari a **mq. 3.221,00**.

La restante sup. lorda assentibile pari a **mq. 5.669,10** può essere utilizzata esclusivamente per perequazione della stessa su altra area urbanisticamente analoga.

2. VALUTAZIONI

2.1 - Criteri e metodologie di stima: il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima, prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimativo e normalmente si procede attraverso:

- * l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- * l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- * l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici sopra richiamati, in un regime di mercato perfetto, tendono al valore di mercato, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come la compravendita di beni immobili (od operazioni riconducibili ad essa, come la permuta).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici e pluriparametrici);

- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di produzione deprezzato, di trasformazione e di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare, l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibile al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, che costituiscono metodologie indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

- il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.

- il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà

indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di costruzione/riproduzione deprezzato.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

È appena il caso di rilevare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera rilevante la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezziari regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza.

2.2 - Analisi del mercato immobiliare: il mercato immobiliare anche nel secondo trimestre del 2024 (ultimi dati certi disponibili), relativamente all'ambito territoriale di riferimento e per i beni immobili a destinazione commerciale/produttiva di caratteristiche analoghe a quelle oggetto di trattazione, continua a registrare una debole domanda anche se rispetto ai precedenti trimestri presenta una stabilizzazione dei prezzi.

Segnale quest'ultimo che non può definirsi indice di una ripresa del mercato in quanto il numero delle compravendite è ancora modesto, principalmente in ragione dell'incidenza degli oneri finanziari in ragione dell'attuale regime dei tassi di interesse, e riguarda prevalentemente immobili di nuova costruzione in possesso di elevati parametri qualitativi (antisismici, alto isolamento ed efficienza energetica) e allocati in zone strategiche, prossime ai principali servizi e con una buona dotazione di parcheggi e di servizi di interesse pubblico.

La ricerca effettuata dallo scrivente presso le principali banche dati ed operatori professionali del settore immobiliare ha evidenziato che nell'ultimo biennio, nell'ambito di riferimento provinciale, si sono registrate tre compravendite di immobili aventi destinazione d'uso e caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle degli immobili oggetto della presente valutazione; circostanza quest'ultima che consente di potere determinare il valore di mercato degli stessi con il metodo estimativo comparativo (MCA Market Comparison Approach).

2.3 – Metodologia estimativa adottata: come riportato nel precedente punto, l'analisi del mercato immobiliare e le indagini da noi effettuate hanno consentito di appurare che nel corso dell'ultimo biennio, nell'ambito territoriale di riferimento, si sono registrate tre compravendite di immobili aventi destinazione d'uso e caratteristiche analoghe a quelli oggetto di trattazione; circostanza quest'ultima che ci consente di individuare i parametri economici e i prezzi di compravendita da utilizzare ai fini estimativi e pertanto di utilizzare, ai fini della determinazione del valore di mercato del bene, il **metodo comparativo o Market Comparison Approach (MCA)**; metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle di immobili simili, e si basa sul principio per il quale il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da valutare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto; l'immobile oggetto di valutazione viene definito "*subject*", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "*comparabili*".

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject al fine di ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando la stessa metodologia a tutte le caratteristiche immobiliari, viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica (rapporto strumentale, ubicazione, condizioni di manutenzione, ecc.) nella formazione del prezzo dell'unità immobiliare; l'adeguamento del prezzo dei comparabili consentirà infine di individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione.

2.4 – Determinazione del valore del cespite immobiliare: le indagini effettuate per il reperimento dei valori di mercato trattati per immobili aventi caratteristiche comparabili, hanno consentito di

determinare il prezzo unitario medio a seguito dell'applicazione dei coefficienti di differenziazione relativi ad ogni singola caratteristica.

I coefficienti di differenziazione sono dei moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Si specifica che l'intervallo dei coefficienti di differenziazione per ogni singola caratteristica è ricompreso in un intervallo che va dal minimo di 0,80 al massimo di 1,20.

Le caratteristiche che hanno interessato la determinazione del valore dell'unità immobiliare oggetto di trattazione sono le seguenti:

rapporto strumentale - rapporto di allineamento dei prezzi offerti e prezzi reali che varia in base all'andamento del mercato; quando la domanda è sostenuta e l'offerta scarsa tenderà ad assumere valori prossimi all'unità, mentre nel caso opposto tenderà ad assumere valori attorno a 0,80, valori più bassi sono difficili, se non in momenti di grande depressione del mercato immobiliare o per motivazioni che esulano da questo come, ad esempio, un periodo di credit crunch particolarmente spinto.

ubicazione – il coefficiente di ubicazione è riferito alla posizione dell'immobile all'interno di un determinato ambito territoriale; più l'ubicazione del bene risulta strategica in termini di accessibilità, qualità dei servizi del luogo e dotazione di servizi di interesse pubblico, più il coefficiente è crescente.

dotazioni impiantistiche – il coefficiente di adeguamento relativo alle dotazioni impiantistiche, qualifica l'immobile in relazione alla tipologia e al numero di impianti asserviti all'immobile con particolare attenzione e rilievo alla sostenibilità ed efficientamento energetico che gli stessi garantiscono alla struttura.

A titolo semplificativo se il fabbricato è dotato di impianti di tipo tradizionale (elettrico e termosanitario) il coefficiente di applicazione è 0,80, se oltre agli impianti tradizionali è dotato di impianto fotovoltaico, di impianto geotermico, e altre tipologie d'impianti gestiti da un efficiente sistema di domotica, il coefficiente di applicazione è 1,20.

condizioni di manutenzione – il coefficiente relativo allo stato di conservazione e di manutenzione del bene, è il risultato della verifica dello stato degli elementi propri dell'immobile quali pavimenti, pareti, infissi, parti impiantistiche nonché, gli elementi delle parti comuni quali accessi, vano scale, facciate, coperture e parti strutturali.

adattabilità (per destinazioni produttive) – quando l'immobile ha caratteristiche strutturali e architettoniche tali da consentire l'esercizio e l'insediamento di più attività differenziate sia di tipo

RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI GORLE (BG)

Proprietà: FDR89 S.p.A. in liquidazione – L.G. 92/2024

commerciale che direzionale; in tal senso sono fondamentali la forma regolare dell'immobile, l'assenza di pilastrature centrali, la presenza di vetrine sulla via principale e tutte le altre caratteristiche che consentano di avere spazi ed elementi di attrattività per le attività.

Di seguito in ragione delle indagini e verifiche effettuate ed in applicazione dei parametri tecnici ed economici attestati, si è redatta la tabella riportante la determinazione del valore dell'immobile sia su base unitaria che complessiva in riferimento ai dati degli immobili comparabili.

PRODUTTIVA

Descrizione sintetica	Comparabile 01 TREVIOLO complesso produttivo	Comparabile 01 ORIO AL SERIO complesso produttivo	Comparabile 01 STEZZANO complesso produttivo	IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE
Prezzo	7.350.000,00 €	6.200.000,00 €	6.000.000,00 €	
Superficie	MQ. 12.500,00	MQ. 10.600,00	MQ. 11.000,00	MQ. 13.052,05
Rapporto strumentale (0,80/1,00)	0,90	0,90	0,90	0,90
ubicazione	periferica	periferica	periferica	periferica
coeff.te Ubicazione	0,90	0,90	0,90	0,90
dotazioni impiantistiche	normale	normale	normale	normale
coeff.te Dotazioni	0,90	0,90	0,90	0,90
condizioni di manutenzione	buone	buone	normale	buone
coeff.te Manutenzione	1,00	1,00	0,90	1,00
adattabilità	buona	buona	buona	buona
coeff.te adattabilità	1,00	1,00	1,00	1,00
Media Coefficienti	0,940	0,940	0,920	0,940
Prezzo Rettificato	6.872.250,00 €	5.797.000,00 €	5.610.000,00 €	0,935
Prezzo unitario	549,78 €	546,89 €	510,00 €	
Prezzo unitario medio	535,56 €			
Differenziale superficiale mq.	556,95	2456,95	2056,95	
Prezzo parametro superficiale	298.277,69 €	1.315.833,33 €	1.101.611,09 €	
Valore corretto	7.170.527,69 €	7.112.833,33 €	6.711.611,09 €	
Valore unitario corretto	573,64 €	671,02 €	610,15 €	
Valore corretto medio arrot.	620,00 €			

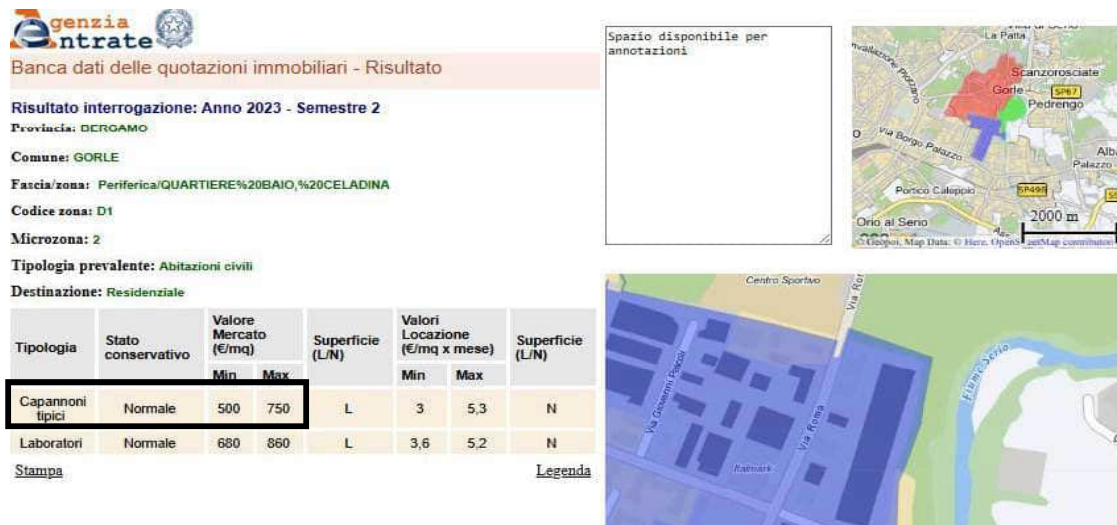
Il valore dei tre comparabili evidenzia una leggera divergenza in linea con la destinazione d'uso e le caratteristiche dell'immobile; divergenza che può pertanto essere accettata e ritenuta verosimile in considerazione delle tipologie e delle caratteristiche degli edifici comparabili presi in considerazione.

Al fine di verificare l'attendibilità dei risultati, sono stati considerati come termini di confronto i valori riportati dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per la zona omogenea di riferimento "D1", così come di seguito riportati.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI GORLE (BG)

Proprietà: FDR89 S.p.A. in liquidazione – L.G. 92/2024

Si specifica che le quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare non possono essere assunte ai fini estimativi, il loro utilizzo è pertanto finalizzato alla sola dimostrazione di una corrispondenza con i valori determinati e quelli presenti nella banca dati dell'OMI.



L'interrogazione della banca dati OMI evidenzia che per gli immobili oggetto di valutazione, il valore medio è pari a €. 625,00/mq. per le destinazioni produttive

In ragione delle verifiche ed indagini sopra riportate, si ritiene pertanto corretto applicare i valori individuati in applicazione del metodo estimativo MCA, pari ad **€. 620,00/mq.** per le destinazioni produttive; ne consegue che il valore della capacità edificatoria residua sarà pari al 10% del valore del fabbricato e pertanto pari ad **€. 62,00/mq.**

Si provvede pertanto a determinare il valore del bene, specificando che il valore finale che si otterrà è **da considerarsi a corpo** e non a misura, il tutto così come di seguito riportato:

Id Catasto	PIANO	DESTINAZIONE	SUP.mq.	VALORE	TOTALE
1522 sub. 701	T	reception	mq. 708,00	€. 620,00	€. 438.960,00
		deposito	mq. 9.455,00	€. 620,00	€. 5.862.100,00
		tettoia	mq. 33,00	€. 620,00	€. 20.460,00
		mensa	mq. 74,70	€. 620,00	€. 46.314,00
		piazzali	mq. 264,80	€. 620,00	€. 164.176,00
		area verde	mq. 112,35	€. 620,00	€. 69.657,00
	1	uffici	mq. 1.219,20	€. 620,00	€. 755.904,00
		depositi	mq. 1.184,00	€. 620,00	€. 734.080,00
2401	T	cabina elettrica	mq. 5,90	€. 620,00	€. 3.658,00
TOTALE					€. 8.095.309,00
A detrarre coefficiente 5,00% per mancanza di garanzia per vizi e difetti					€. 404.765,45
A detrarre coefficiente 17,00% per vendita liquidatoria					€. 1.376.202,53
A sommare capacità edificatoria residua mq. 3.221,00 x €. 62,00/mq.					€. 199.702,00
TOTALE in arrotondamento					€. 6.514.000,00

2.4.1. - Determinazione del valore dell'impianto fotovoltaico: sulla copertura del compendio immobiliare è stato installato un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica avente potenza nominale di 996,87 Kwp; suddetto impianto è stato messo in esercizio in data 22/04/2011 e opera in regime di tariffa incentivata a seguito di apposita convenzione (N. I01L28716707) sottoscritta con il Gestore dei Servizi Energetici (GSE) in data 09/12/2011.

La tariffa incentivata, nel caso in specie pari a €. 0,391/Kw, viene convenzionalmente riconosciuta per 20 anni con termine in data 21/04/2031.

In data 15/12/2022 la società [REDACTED] (oggi FDR89 S.p.A.) ha venduto il diritto reale di usufrutto dell'impianto fotovoltaico alla società [REDACTED] con scadenza al 31/12/2032.

Considerato che l'originaria vita tecnica degli impianti fotovoltaici, originariamente stabilita in 20 anni, a seguito della continua produzione di energia da parte di impianti in esercizio da più di 25 anni, è ragionevolmente attestabile a 30 anni di vita tecnica, lo scrivente perito ritiene di potere, seppure prudenzialmente, determinare un valore dell'impianto successivamente alla data del 2032 attualizzandolo alla data odierna.

Lo scrivente perito, dalla disamina della documentazione prodotta dalla società e a seguito di sopralluogo ha potuto rilevare la composizione dell'impianto e delle caratteristiche dello stesso al fine della determinazione del suo valore.

Considerato che l'impianto garantisce una rendita economica per tutto il periodo della sua vita tecnica, per il periodo successivo alla scadenza del diritto di usufrutto (2032-2041) pari a 9 (nove) anni, ai fini della determinazione del suo valore si ritiene corretto utilizzare il valore unitario di €. 0,0782/Kw (pari al 20% dell'attuale tariffa Convenzionale).

La determinazione del valore dell'impianto viene effettuata in applicazione della metodologia estimativa dell'analisi del flusso di cassa scontato, o **discounted cash flow analysis (DCFA)**.

Suddetta metodologia estimativa considera la serie di tutti i costi e tutti i ricavi dal momento dell'acquisto a quello della successiva vendita del bene da valutare, inserendo tra i ricavi anche la previsione di un valore di mercato finale.

• Dati

Potenza nominale impianto fotovoltaico

Vita utile ai fini della piena efficacia produttiva

Anno di messa in esercizio dell'impianto

Produzione media annua potenziale

Produzione media annua (annualità 2011-2023)

Perdita produzione media annua – percentuale (2032-2041)

996,87 Kwp
30 anni
2011
966.964 Kw
1.061.160 Kw
7,00%

RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI GORLE (BG)

Proprietà: FDR89 S.p.A. in liquidazione – L.G. 92/2024

• Costi

Manutenzione contratto indicizzato (canone annuo)	€. 4.500,00
Assicurazione contratto indicizzato (canone annuo)	€. 1.000,00
Spese generali ed imposte – €. 1,50/Kwp	€. 1.450,00
tasso di indicizzazione annuale	1,50%

• Tassazione

IRES società	24,00%
IRAP	3,90%

Tasso di sconto

Riferito a rendimento titolo di stato decennale al netto dell'inflazione attesa - (interesse 3,87% - inflazione attesa 2,00%)	1,87%
---	-------

Una volta determinati i parametri tecnici ed economici, si può procedere alla determinazione del valore dell'impianto utilizzando la metodologia estimativa dell'analisi del flusso di cassa scontato, o discounted cash flow analysis (DCFA), così come meglio specificato nella tabella che segue.

PROSPETTO VALORE IMPIANTO FOTOVOLTAICO - POTENZA NOMINALE 1067,43 KWp									
	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
	1° ANNO	2° ANNO	3° ANNO	4° ANNO	5° ANNO	6° ANNO	7° ANNO	8° ANNO	9° ANNO
COSTI									
contratto manutenzione	4 500,00 €	4 567,50 €	4 636,01 €	4 705,55 €	4 776,14 €	4 847,78 €	4 920,49 €	4 994,30 €	5 069,22 €
contratto di assicurazione	1 000,00 €	1 015,00 €	1 030,23 €	1 045,68 €	1 061,36 €	1 077,28 €	1 093,44 €	1 109,84 €	1 126,49 €
spese generali e imposte	1 450,00 €	1 471,75 €	1 493,83 €	1 516,23 €	1 538,98 €	1 562,06 €	1 585,49 €	1 609,28 €	1 633,41 €
Totale costi	6 950,00 €	7 054,25 €	7 160,06 €	7 267,46 €	7 376,48 €	7 487,12 €	7 599,43 €	7 713,42 €	7 829,12 €
RICAVI									
stima produzione energia Kw	1 061 160,00	986 878,80	917 797,28	853 551,47	793 802,87	853 551,47	793 802,87	738 236,67	686 560,10
valore unitario energia prodotta	0,07820 €	0,07820 €	0,07820 €	0,07820 €	0,07820 €	0,07820 €	0,07820 €	0,07820 €	0,07820 €
Ricavi Lordi	82 982,71 €	77 173,92 €	71 771,75 €	66 747,73 €	62 075,38 €	66 747,73 €	62 075,38 €	57 730,11 €	53 689,00 €
Ricavi ante tassazione	76 032,71 €	70 119,67 €	64 611,68 €	59 480,26 €	54 698,91 €	59 260,60 €	54 475,95 €	50 016,69 €	45 859,88 €
IRES Società - 24%	18 247,85 €	16 828,72 €	15 506,80 €	14 275,26 €	13 127,74 €	14 222,54 €	13 074,23 €	12 004,00 €	11 006,37 €
IRAP - 3,90%	2 965,28 €	2 734,67 €	2 519,86 €	2 319,73 €	2 133,26 €	2 311,16 €	2 124,56 €	1 950,65 €	1 788,54 €
Ricavi netti	54 819,59 €	50 556,28 €	46 585,02 €	42 885,27 €	39 437,91 €	42 726,89 €	39 277,16 €	36 062,03 €	33 064,97 €
ATTUALIZZAZIONE									
Attualizzazione Ricavi (1,87%)	0,9813	0,9626	0,9439	0,9252	0,9065	0,8878	0,8691	0,8504	0,832
TOTALE	53 794,46 €	48 665,48 €	43 971,60 €	39 677,45 €	35 750,47 €	37 932,94 €	34 135,78 €	30 667,15 €	27 510,06 €
TOTALE									€ 276 677,47
Valore Impianto arrotondato									€ 277 000,00

Lo scrivente perito a definizione di quanto precedentemente esposto, dichiara che il corretto valore del succitato cespite immobiliare comprensivo dell'impianto fotovoltaico, risulta essere pari a **€. 6.791.000,00 (euro seimilionisettecentonovantunmila//00)**.

3. ASSUNZIONI E LIMITAZIONI

A base e supporto della presente relazione peritale, abbiamo assunto tutte le informazioni e la documentazione tecnica ed amministrativa fornitaci dalla società; documentazione successivamente da noi verificata a seguito di accesso e presa visione degli atti depositati presso gli uffici degli enti interessati (Agenzia del Territorio, Agenzia delle Entrate, ecc.).

Le attività di verifica della documentazione tecnico/amministrativa e i sopralluoghi effettuati sui beni, hanno consentito di individuare e accertare i coefficienti e i parametri tecnici ed economici da assumere come fondamento per le analisi che hanno portato alla determinazione del loro valore.

Per quanto attiene alle limitazioni, si evidenzia che:

- le verifiche tecniche hanno riguardato esclusivamente la consistenza superficiale dell'immobile mediante rilievo a campione dello stesso con misuratore laser; non è stata richiesta e pertanto non si è effettuata la restituzione grafica dei rilievi effettuati.
- non sono state richieste e pertanto non si sono effettuate indagini/verifiche in ordine:
 - all'esistenza delle certificazioni di conformità delle parti impiantistiche nonché, verifiche in ordine al rispetto delle vigenti legislazioni in materia antincendio e antisismica;
 - alla natura e composizione dei materiali, con particolare riferimento alla eventuale presenza di amianto negli elementi costitutivi dell'edificio;
 - all'integrità strutturale dell'edificio e delle sue componenti.

La valutazione ha altresì come presupposto l'assenza di una garanzia per eventuali vizi e difetti dell'immobile.

Bergamo, 18 ottobre 2024

Il Perito



RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI GORLE (BG)

Proprietà: FDR89 S.p.A. in liquidazione – L.G. 92/2024

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



VISTA FRONTE SUD COMPENDIO IMMOBILIARE



VISTA FRONTE NORD COMPENDIO IMMOBILIARE



VISTA FRONTE OVEST COMPENDIO IMMOBILIARE



VISTA FRONTE EST COMPENDIO IMMOBILIARE



PARTICOLARE CORPO FABBRICA



VISTA DA PIAZZALE INTERNO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI GORLE (BG)

Proprietà: FDR89 S.p.A. in liquidazione – L.G. 92/2024



ZONA DEPOSITO - SCAFFALATURE



ZONA DEPOSITO - SCAFFALATURE



ZONA CARICO/SCARICO MERCI



UFFICI ZONA CARICO/SCARICO MERCI



SALA ESPOSITIVA



SALA ESPOSITIVA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI GORLE (BG)

Proprietà: FDR89 S.p.A. in liquidazione – L.G. 92/2024



ZONA UFFICI – PRIMO PIANO



ZONA UFFICI – PRIMO PIANO



SALA RUNIONI



SALA ESPOSITIVA



UFFICIO DIREZIONALE – PIANO PRIMO



UFFICIO DIREZIONALE – PIANO PRIMO

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
ufficio provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0141049 del 22/04/2008
Planimetria di u.i.u. in Comune di Gorle
Via Michelangelo Buonarroti

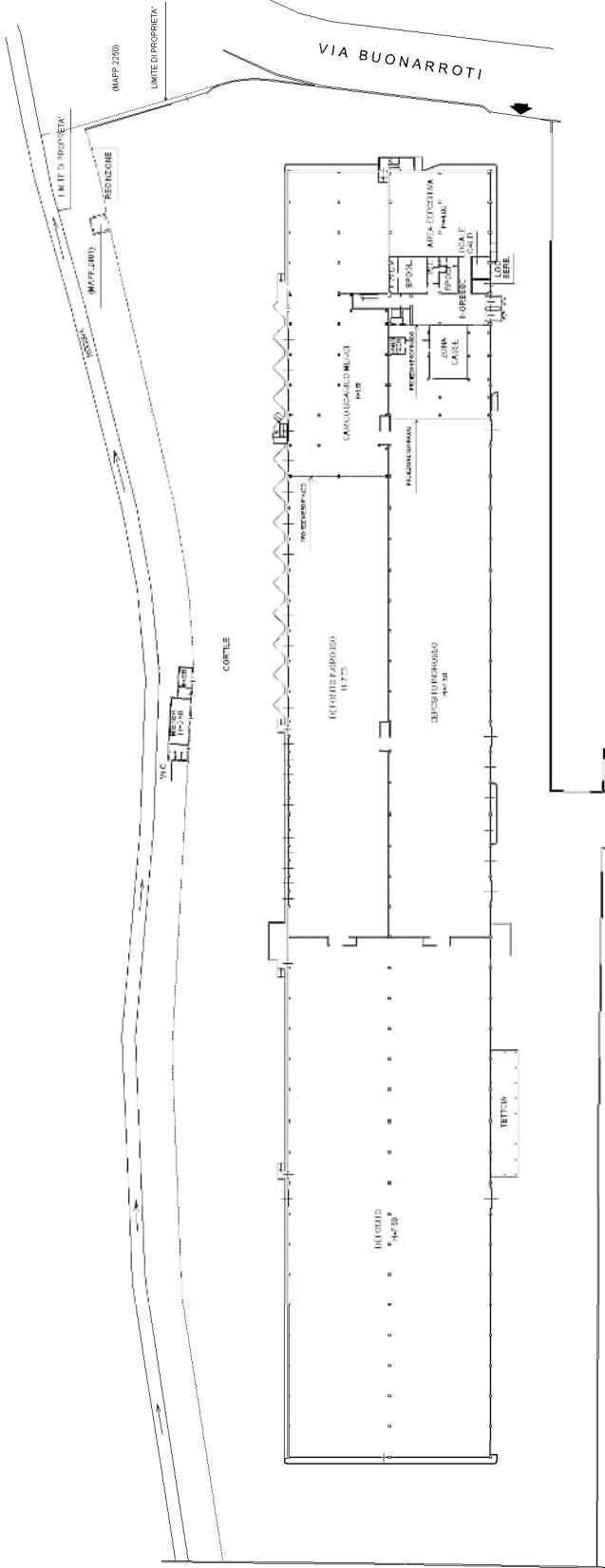
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 4
Particella: 462
Subalterno:

Compilata da:
Arcudi Giovanni
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Bergamo
N. 2713

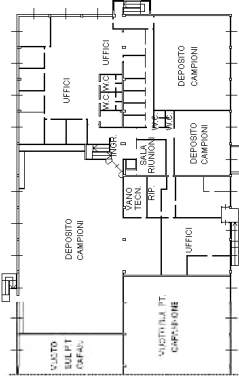
Scala 1: 1000

n. 1

PIANO TERRA



PIANO PRIMO
H=2,70



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Bergamo

Scala 1: 1000

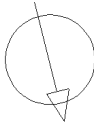
n. 1

Dichiarazione protocollo n. BG0073896 del 10/06/2016
Planimetria di u.i.u. in Comune di Gorle
Via M. Buonarroti

civ. 4

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 4
Particella: 1522
Subalterno: 702

Compilata da:
Patelli Gianluca
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Bergamo
N. 02317



AREA PANNELLI FOTOVOLTAICI

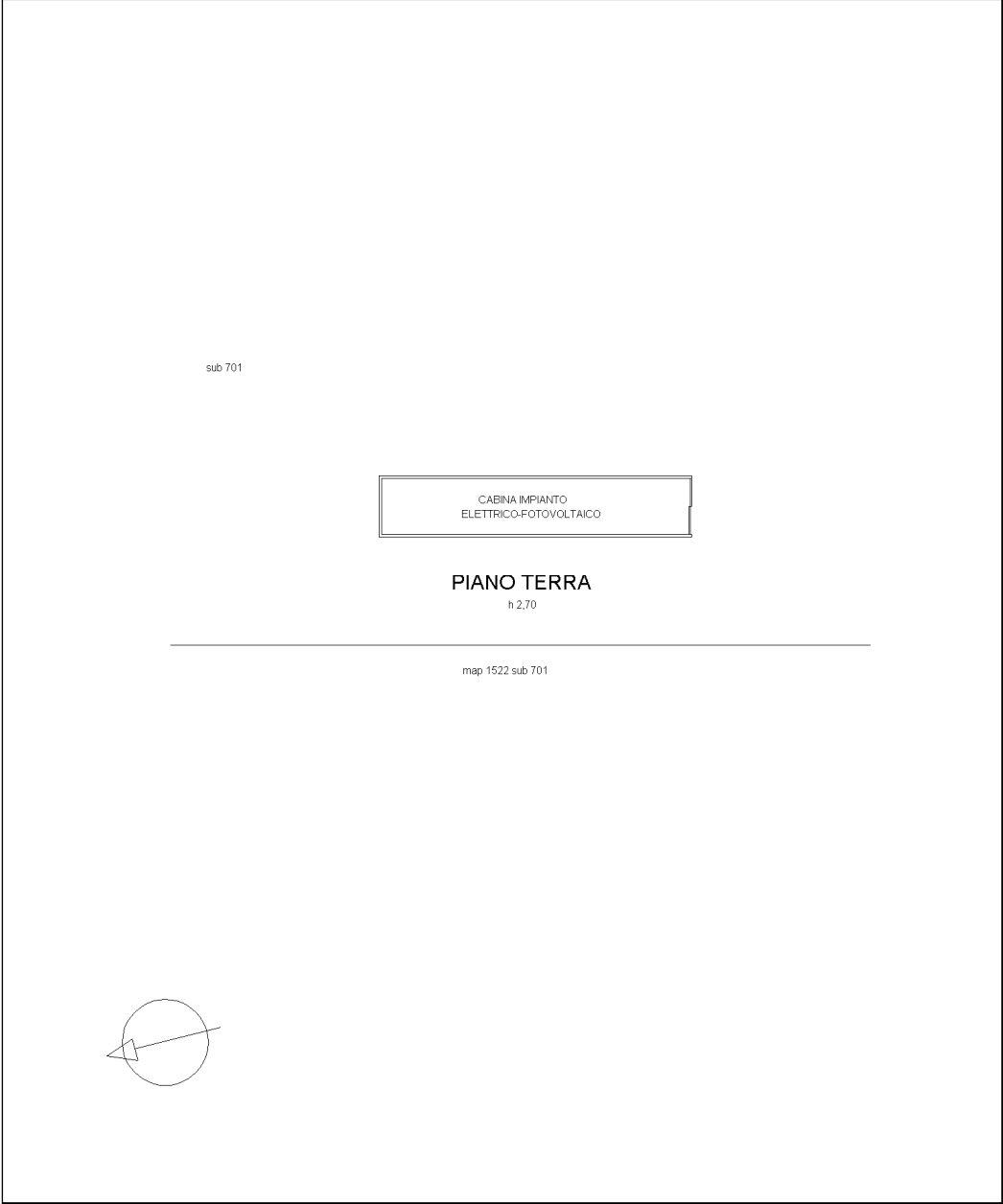
AREA PANNELLI FOTOVOLTAICI

PIANO SECONDO
(PIANO COPERTURA)

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0288897 del 03/12/2012	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Gorle	
Via Michelangelo Buonarroti civ. 4	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Patelli Gianluca
Foglio: 4	Iscritto all'albo:
Particella: 1522	Geometri
Subalterno: 703	Prov. Bergamo N. 02317

Scheda n. 1 Scala 1:200



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. 000232344 del 10/07/2002	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Gorle	
Via Roma	civ. 25
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Arcudi Giovanni
Foglio: 4	Iscritto all'albo:
Particella: 2401	Geometri
Subalterno:	Prov. Bergamo N. 2713

