N_1187/16 SIGP
N 2012/16

CONSULENZA TECNICA

STIMA DEI BENI COSTITUENTI IL COMPENDIO LIQUIDATORIO

^^^^^^^^^^

La sottoscritta Dott.ssa Valentina De Marco, nata a Foggia il 25.09.1985 cod. fisc. DMRVNT85P65D643G, Dottore commercialista e Revisore legale dei conti, iscritta all'Albo dei Dottori Commercialisti di Foggia Sezione A al nr. 1725, con studio in Lucera alla Via Michele Ardito n. 29, avendo ricevuto incarico in data 07 gennaio 2016 dal Commissario Liquidatore Dott. Saverio NARDUCCI, ha proceduto alla valutazione (avvalendosi, per gli aspetti tecnici, della collaborazione della Dott.ssa Assunta Cutruzzolà nata a Foggia il 26.10.1981 ed iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Foggia con il titolo di Architetto, con matricola 1170 dalla data 12/01/2011) del compendio liquidatorio della GREENCOOP Società Cooperativa Agricola Professionale in liquidazione coatta amministrativa, in relazione al quale si rassegna il presente elaborato peritale.

1. PREMESSA

L'oggetto della valutazione estimativa immobiliare è costituito da un opificio industriale con denominazione sociale SMEB srl, costituito da:

-capannone con annessa palazzina uffici funzionale all'attività svolta;

-cisterna per la riserva idrica e locale pompe;

-cabina elettrica dismessa;

-servizi sociali (servizi igienici, spogliatoi e mensa);

-centrale termica dismessa con tettoia;

-alloggio custode;

-tettoia.

-piazzale di manovra dei mezzi pesanti impiegati per il carico e scarico dei prodotti commercializzati.

Esso è ubicato in agro di Lucera c.da D'Aloia via per Pietramontecorvino s.n.c.

2. ATTINENZE INFORMATIVE

Il fondo agricolo su cui insistono le accessioni immobiliari, innanzi annoverate, costituenti, nel loro insieme, l'opificio industriale esecutato, è allibrato in catasto rustico ai seguenti identificativi: F.21 p.lla 614 sub 1 - cat. D/7; F.21 p.lla 614 sub 2 - cat. A/4; F.21 p.lla 648 sub 2 - cat. C/3.

Esso è parzialmente delimitato da recinzione costituita da muro sormontato da ringhiera metallica in cui l'accesso è costituito da cancello scorrevole, di luce di ca. mt. 6,00. I piazzali di manovra tra le accessioni di ca. mq. 3.500 sono asfaltati, mentre la restante estensione del fondo, di ca. mq. 6.000, è lasciata incolta.
Più precisamente.

-Capannone ed annessa palazzina uffici

Il capannone di ca. mq. 1.084 è stato realizzato con l'impiego modulare di travature reticolari poggianti su travi trasversali di estremità, cadenzati con passo di ca. mt. 4. L'altezza all'imposta è risultata di mt. 4,00 e quella all'intradosso di colmo di mt. 8,60. La tamponatura è stata realizzata con l'impiego di mattoni forati e intonaco al civile dello spessore di cm. 25. La copertura è in pannelli ondulati in eternit e il suo stato di conservazione risulta pessimo, poiché comprovato dalla mancanza di un'ampia zona di essa in conseguenza dell'abbandono e del degrado in cui versa l'immobile.
Tuttavia è emerso che le parti strutturali sono risultate esenti da significative ed importanti fessurazioni, ovvero da altri specifici elementi apparenti di crisi, tali da destare il minimo sospetto in merito a una sua possibile sofferenza statica, pregressa o in atto. Sui lati lunghi sono presenti delle finestrature con inferriate esterne di altezza di. mt. 1,50 poste a mt. 2,15 dalla sistemazione esterna, tranne nella zona della sala pesa dove le finestre sono collocate a mt. 1,00 da terra. Il capannone è diviso in tre grandi ambienti, due di questi (celle frigo) sono separate da una parete termicamente coibentata munita di apertura di passaggio; il terzo vano è separato dagli altri due da una parete di mattoni forati intonacate al civile. I divisori tra i vari ambienti hanno altezza pari a quelle d'imposta del capannone di mt 4,00. Sulla facciata prospiciente il piazzale vi sono gli accessi al capannone; altro ingresso è posto a tergo di esso. Sul lato opposto all'ingresso è stato realizzato un soppalco in latero-cemento della profondità di ca. mt 5,15 destinato a deposito. All'interno del capannone sono presenti dei locali adibiti a sala pesa e servizi igienici, nonché il vano scala che conduce alla palazzina uffici e vari macchinari ed attrezzature specifiche per la lavorazione ed essiccazione dei pomodori. In ogni caso si affida la comprensione di ogni altro utile dettaglio alla consultazione delle tavole grafiche e della comparata rassegna fotografica, esplicative dei luoghi, che, meglio di ogni ulteriore descrizione, rendono bene l'idea.

-cisterna per la riserva idrica e locale pompe

Il manufatto di mq. 61,35 è stato realizzato in muratura da cm. 40 ed è composto dal piano seminterrato e dal sovrastante piano rialzato.

Nel piano seminterrato sono sistemate le cisterne di riserva per l'approvvigionamento idrico ed il pozzo ad esse connesso; nel piano rialzato vi sono le pompe. Gli infissi esterni sono in ferro e lo stato di conservazione risulta scadente per la presenza di uno stato apparente che attesta il degrado raggiunto.

L'immobile è ubicato lateralmente al fabbricato del capannone e palazzina uffici. La struttura portante è stata realizzata con mattoni semipieni e fodera interna con forati dello spessore di totale di cm. 40, la copertura è costituita da solaio piano in latero-cemento; gli infissi esterni sono di ferro e vetro e il rivestimento esterno in intonaco al civile rifinito a idropittura. La pavimentazione è in battuto di cemento e le pareti ed il soffitto sono stati lasciati al rustico. L'altezza interna risulta essere di mt 2,60; lo stato di conservazione nel suo insieme è risultato scadente. Il piano seminterrato risulta essere di mt. 15,40 e la larghezza di 4,95 mt., il piano rialzato di lunghezza di mt. 12,20 e larghezza di mt. 4,95. Per la valutazione di questo corpo di fabbrica non si è considerato il piano interrato, poiché è assimilabile ad un volume di risulta e quindi non rilevante ai fini della stima; si è tenuto conto, in ogni caso, della presenza del pozzo e delle cisterne sottostanti, essendo esse funzionali all'opificio.

-cabina elettrica dismessa

Il manufatto edilizio di mq. 24,25 è stato realizzato in muratura portante del tipo "faccia a vista" da cm. 30. La copertura è a solaio piano oramai in stato di fatiscenza, indotto dalle progressive infiltrazioni pluvie, conseguenti a carenza di manutenzione e al successivo distacco e caduta di materiale, anche strutturale, degradato in aperture passanti a contorno irregolare che hanno accelerato il deterioramento dell'orizzontamento fino allo stato in cui oggi è osservabile.

Lo stato di manutenzione, quindi, è pessimo per intervenuta fatiscenza.

-servizi sociali

Il manufatto edilizio di mq. 174,05 è stato realizzato con struttura portante di tipo misto, con pilastri in mattoni semipieni a tre teste cm. 40x40 e cordolo trasversale in cemento armato. La tamponatura e le pareti divisorie tra un deposito e l'altro sono state realizzate con mattoni semipieni di spessore complessivo pari a cm. 26; la copertura è costituta da solaio piano, a esigua pendenza, in latero-cemento e travetti gettati in opera tipo "Celersap".

Esso è costituto da n. 3 locali deposito di varie dimensioni e n. 2 vani adibiti a servizi igienici e spogliatoi.

-centrale termina e tettoia pertinenziale

La centrale termine di mq. 57 risulta dismessa ed utilizzata a deposito. La costruzione è stata realizzata con muratura faccia vista di spessore di cm. 30. La copertura è a solaio piano in latero

cemento. L'accesso è costituito da porta metallica scorrevole ed ai suoi lati vi sono delle finestrature metalliche a nastro. La pavimentazione è del tipo industriale in battuto di cemento lasciato al rustico. L'altezza interna è di 3,30. Lo stato di conservazione più definirsi mediocre, poiché non si sono evinti elementi peggiorativi tali da giustificare una diversa valutazione delle cose osservate. Per quanto concerne la tettoia pertinenziale di mq. 23,22, essa è stata realizzata in travetti di ferro e tavelloni con tegumento di tegole del tipo marsigliese; ha un lato ancorato alla muratura della centrale e il lato opposto poggia su pilastri circolari in metallo; la lunghezza è pari a mt. 8,80 e la larghezza è di mt. 2,70.

-alloggio custode

Il fabbricato costituente l'alloggio custode di mq. 97,20 è stato realizzato con muratura portante e mattoncino faccia vista, con copertura a solaio piano; l'unità immobiliare è costituita da due vani e accessori, ad essa sono annesse le seguenti pertinenze:

-recinzione, che perimetra lo spazio attorno alla costruzione, è realizzata con basamento continuo in muratura da cm. 25, sormontato da ringhiera metallica (altezza totale mt. 1,85);

-una tettoia posta in corrispondenza del cancello e del portone d'ingresso all'appartamento (3,80 x 4,25 mt.)

-un locale riserva idrica e un pollaio posti in adiacenza all'alloggio, realizzati con struttura precaria, si è rilevata anche la presenza di vasca interrata per la raccolta e lo smaltimento dei reflui domestici.

- tettoia di recente costruzione

Il manufatto (8,70 x 5,00 mt. ed altezza interna di mt. 2,60) è ubicato all'interno della recinzione; esso è stato realizzato in aderenza al muro di cinta, con pilastri di mattoni 40x40 cm. e copertura in pannelli di lamiera grecata sostenuta da arcarecci metallici. Le due aperture laterali adiacenti alla recinzione sono delimitate da una ringhiera metallica fino all'altezza di ca. mt. 2,50, mentre quello prospettico è aperto. Lo stato manutentivo può essere definito buono.

3. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA

Dalla comparazione tra lo stato dei manufatti osservati e la relativa documentazione ad essi afferente, si è rilevato quanto segue.

- Capannone:

diversità rispetto:

-alla L.E. n. 2151/67;

- al Decreto di trasferimento del 1991

- all'accatastamento del 1999.

• Cisterna per riserva idrica e locale pompe

-diversità rispetto al Decreto di trasferimento

-conformità all'accatastamento

• Cabina elettrica dismessa

-diversità rispetto al Decreto di trasferimento

-conformità rispetto all'accatastamento.

• Servizi sociali

-diversità rispetto al Decreto di trasferimento

-conformità rispetto all'accatastamento.

• Centrale termina e tettoia pertinenziale

-diversità rispetto al Decreto di trasferimento

-conformità rispetto all'accatastamento.

• Alloggio custode

-nulla di rilevare

• Tettoia di recente costruzione

-realizzata con iniziativa autonoma e indipendente.

4. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

L'unità immobiliare ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria, derivante da contratto di finanziamento, iscritta a Foggia in data 31/12/2002 ai nn. 10897/1347 a favore di Banca di Roma Spa c/ Greencoop Soc. Coop. a r.l.;

- Ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo, iscritta a Foggia in data 17/12/2007 ai nn. 11037/1938 a favore di Banca di Roma Spa c/ Greencoop Soc. Coop. a r.l.;

- Ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo, iscritta a Foggia in data 17/12/2007 ai nn. 11038/1939 a favore di Banca di Roma Spa c/ Greencoop Soc. Coop. a r.l.;

- Ipoteca legale, derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 Dpr 602/73, iscritta a Foggia in data 25/06/2008 ai nn. 5576/868 a favore di Equitalia Foggia Spa c/ Greencoop Soc. Coop. a r.l.;

- Verbale di pignoramento immobiliare, trascritto a Lucera in data 18/06/2009 ai nn. 5872/3870 a favore di Unicredit – Banca di Roma Spa c/ Greencoop Soc. Coop. a r.l.;

5. CRITERIO UTILIZZATO PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI SPECIFICI DEI MANUFATTI ESECUTATI.

> **Capannone**

Sulla base di un'indagine di mercato condotta sul territorio e dalla consultazione di riviste di settore, è stato possibile determinare che l'attuale situazione della domanda e dell'offerta, che regola il mercato immobiliare di compravendita di manufatti industriali nell'agro di Lucera, in condizioni standard, tenuto conto della crisi economica generale che ha coinvolto anche il settore produttivo, può mediamente oscillare, tra i seguenti limiti € 200,00 e € 400,00/mq., molto vicina al costo di produzione.

Nel caso di specie appare giusto assumere del range il valore mediato pari a €.300/mq. in considerane sia dello stato di manutenzione del manufatto e sia degli interventi interni conseguenti alla realizzazione di celle frigorifere ed altro, a nulla rileva la eventuale riconversione del capannone in altri impeghi, con la conseguente spesa suppletiva per liberare la superficie da ingombri e divisori, ritenuti dall'assegnatario non utilizzabili.

Inoltre si fa rilevare ai fini estimativi, che la copertura è costituita da lastre ondulate di Eternit, della estensione complessiva di mq. 1.084.

A questo riguardo, la legge fondamentale che disciplina la messa al bando dell'amianto è la Legge 257/1992 che, oltre a vietare la commercializzazione di prodotti di amianto, contiene anche le misure di decontaminazione e di smaltimento delle aree interessate dall'inquinamento da amianto.

In ragione di quanto sopra, discende che per questo immobile emerge, ai fini estimativi, la necessità di considerare l'incidenza del costo di sostituzione della sua copertura, previo smaltimento di quella esistente, attraverso l'impegno di imprese che operano nel settore specifico, da scegliere tra quelle iscritte in una speciale sezione dell'Albo nazionale delle imprese esercenti servizi di smaltimento dei rifiuti classificati speciali, tossici e nocivi.

Dal coacervo comparativo delle informazioni acquisite nel settore specifico è emerso che il costo di smaltimento di coperture da eseguire su immobili industriali, posti in aree che consentono agevolmente il carico del prodotto inquinante sui mezzi di trasporto all'uopo allestiti, risulta essere pari a €. 15,00/mq. Mentre il costo della fornitura e posa in opera su capannoni industriali di copertura leggera economica opaca del tipo onduline, in sostituzione di quella smaltita, risulta essere mediamente pari a €. 25,00/mq. Di talché si ha motivo di valutare la bonifica globale e radicale della copertura del capannone nella misura di €.40/mq. La bonifica naturalmente incide negativamente sulla stima specifica del capannone che presenta questo problema. In questi casi, quindi il suo valore specifico diventa pari a:

Val./mq. = €.300,00/mq. - €.40,00/mq. = €. 260,00/mq.

> **Fabbricati in muratura**

Per quanto riguarda i manufatti, in struttura edilizia convenzionale, destinati ad uffici, locali per servizi sociali, abitazione custode..ecc.., la scrivente attribuisce un valore di €. 380/mq. poiché esso può essere ritenuto del tutto rappresentativo del valore medio specifico di mercato degli stessi. Mentre per i manufatti tecnici, in considerazione della essenzialità costruttiva, che caratterizza questo tipo di costruzioni, confacenti alla loro destinazione d'uso, appare del tutto giusto abbattere il valore attribuito ai fabbricati del 30%, pari alle economie derivanti dalla essenzialità delle finiture lasciate allo stato sostanziale, senza ulteriore trattamento estetico, quindi avremo che il valore specifico di questi ultimi manufatti può essere quantificato nella misura di €. 380 – 30% (€. 115/mq) = €. 266/mq.

> **Tettoie**

Per le tettoie in metallo con copertura leggera, il valore specifico si identifica nella misura di circa €. 100,00/mq.

> **Area libera**

L'area agricola non ha destinazione edificatoria, quindi, il valore si identifica con quello agricolo, e per la parte di essa resa carrozzabile, si terrà conto della sistemazione in opera di massetto cementizio, da cui avremo:

- valore agricolo.....2,00 mq.
- valore sovrastruttura.....10,00 mq.

Totale valore specifico.....12,00 mq.

Fatta questa preliminare precisazione di propedeutica valenza, discende il seguente computo economico per la definizione dei valori delle accessioni che concorrono alla stima del compendio esecutato.

MANUFATTO		VALORE
Capannone	mq.1.084 x €.260/mq	€. 281.840,00
Palazzina Uffici	mq.(192+192) x €. 380/mq	€. 145.920,00
Tettoie	mq.(260+23,2+46,1) x €. 100/mq	€. 32.930,00
Cisterna riserva idrica e	mq. 61,35 x €. 266/mq	€. 16.319,10

locale pompe		
Cabina elettrica	mq. 24,25 x €. 266/mq	€. 6.450,50
Servizi sociali	(mq.(147,65+26,4) x €. 380/mq	€. 66.139,00
Centrale termica	mq. 57,45 x €. 266/mq	€. 15.281,70
Alloggio custode	mq. 97 x €. 380/mq	€. 36.860,00
Area scoperta (piazzale)	mq. 3.535 x € 12,00/mq	€. 42.420,00
Area scoperta (verde incolto)	mq. 5.990 x € 2,00/mq	€. 11.980,00
	TOTALE VALORE	**€.656.140,30**

Il valore del compendio esecutato testé determinato, naturalmente, si riferisce alla immediata disponibilità del bene; nel caso di specie grava su di esso un atto pregiudizievole costituito dal contratto di "comodato atipico per ospitalità gratuita" che il debitore esecutato ha stipulato con terzi in data 02/02/2009; è notevole evidenziare dalla lettura dell'atto, che non risulta convenuta la sua scadenza, quindi deve intendersi applicata quella di legge (ex art. 1810 del cc.) che recita:
"Se non è stato convenuto un termine né questo risulta dall'uso a cui la cosa doveva essere destinata, il comodatario è tenuto a restituirla non appena il comodatario la richiede."

E' anche rilevante evidenziare che tra le parti è stato stabilito (al p. 4):
"il contratto potrà essere risolto con un preavviso non inferiore a ventiquattro mesi".

Quindi, si può asserire che la disponibilità fisica del bene a favore dell'aggiudicatario si concretizza **non prima di anni due** dalla richiesta formale di rilascio.

Per quanto innanzi, il deprezzamento economico del compendio esecutato, per il periodo di indisponibilità e, quindi, di negata redditività, si identifica nei canoni annui non incassati, coacervati naturalmente all'attualità, calcolati su tutto il periodo temporale pari a due anni, esso deprezzamento si determina attraverso l'applicazione del seguente noto algoritmo tratto dalla matematica attuariale che riguarda la sommatoria delle periodicità anticipate:

Depr. economico = F q[(q^n – 1)/rq^n)]

Dove:

F = Fitto annuo del compendio esecutato, pari al 5% del suo valore risultato essere di 656.140,30 x 5%=32.807,01;

r = tasso interesse pari al 2%;

q = (1 + r)/100;

n = n. 2 annualità.

Passando ai numeri si ha:

Depr.= 32.807,01 x 1,02[(1,02^2–1)/(0,02x1,02^2)]= €. 63.696,81

Da cui discende che il valore del bene esecutato è pari a:

Val. = €. 656.140,30 - €. 63.696,81 = €. 592.443,49

Che considerata la finalità del calcolo, risulta lecito arrotondare l'importo ottenuto all'intero più prossimo di €. 592.500,00.

Si segnala altresì l'esistenza di una scrittura privata (non autenticata né mai registrata, mancante di data certa) fornita dall'amm.re unico dell'azienda, redatta tra la Greencoop Soc. Coop. a r.l. e l'Azienda Agricola F.lli Rossi S.S. in data 13.01.2006; nella stessa, la Grencoop concedeva in uso esclusivo alla Azienda Agricola F.lli Rossi S.S. nr. 1 cella frigorifera di proprietà della Società cooperativa.

All'uopo la Grencoop riconosceva all'usuario il diritto di transito e passaggio nonché di servitù attiva sul proprio fondo e consegnava all'Az. Agr. F.lli Rossi S.S. le chiavi dello stabilimento in cui sono tuttora ubicate le attrezzature concesse alla stessa in uso.

La mancata trascrizione e autenticazione delle firme del detto documento nulla rileva ai fini estimativi, poiché tale documento non è opponibile ai terzi.

Con riferimento alla predetta cella, si dà atto che dai libri contabili risulta la presenza di una fattura datata 12 gennaio 2010 avente ad oggetto anche la cella di cui sopra e, dalla quale, dunque, si desume la cessione della stessa da parte della Greencoop all'Az. Agr. F.lli Rossi S.S..

Fanno parte del compendio industriale anche alcuni beni mobili, così come risulta da inventario del commissario liquidatore del 20 maggio 2014. Trattasi di attrezzatura agricola e di un pc con

relativo software custoditi presso la sede legale della Greencoop e di proprietà della stessa. L'attrezzatura agricola è costituita da n. 360 pile composte ciascuna da 5 rotoli da 400 metri lineari per ciascun rotolo oltre a 30 rotoli da 400 metri lineari per ciascun rotolo di "ala gocciolante", per complessivi 732.000 metri lineari.

Il materiale osservato è risultato inefficiente e non più convenientemente riutilizzabile, poiché sostanzialmente obsoleto e fuori mercato. In particolare, con riferimento all'attrezzatura agricola, è ormai diffuso l'utilizzo di impianti di irrigazione monouso.

Per tali motivi, quindi, il valore residuale del materiale può ritenersi ragionevolmente irrisorio.

6. CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IM- MOBILE ATTRAVERSO LA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO D'AZIENDA

Il valore dell'azienda de quo testé determinato afferisce, quindi, a quello delle accessioni che la costituiscono e prescinde dalla considerazione della redditualità derivante dall'esercizio della sua attività economica (attesa e potenziale), che la vocazione industriale e commerciale del sistema aziendale è capace di assicurare.

Se si tiene conto dei volumi edilizi destinati allo stoccaggio e alla conservazione a temperatura controllata dei prodotti agricoli trattati, della organizzazione funzionale alla commercializzazione di essi e della capacità quantitativa che il sistema aziendale nel suo complesso è capace di trattare e gestire, con l'impegno di uomini e l'uso di specifiche attrezzature ed impianti all'uopo destinati, discende, in via del tutto prudenziale, che l'utile netto giornaliero che il sistema è capace di assicurare, può quantificarsi, con estrema prudenza detrattiva, nella misura giornaliera di €.200,00. Detta entità numericamente irrisoria (che tiene conto anche dell'alea legata all'andamento del mercato legato alla attuale recessione economica) è da intendersi veritiera, poiché è supportata da un ragionevole grado di certezza che la sua stessa entità assicura con largo margine, come d'altronde è facile intendere. Valori minori di essa non sarebbero proponibili per palese irragionevolezza, tenuto conto della potenzialità produttiva e organizzativa del complesso aziendale. Quindi, per quanto sopra, la stima del più probabile valore di mercato, sotto l'aspetto reddituale del bene in esame, può essere determinata attraverso il procedimento del *"valore di capitalizzazione dei redditi"* medi, netti e futuri, considerati ordinari, costanti e continuativi, che ammette l'applicazione del seguente noto algoritmo della matematica attuariale:

$$Vc = R / r \qquad [1]$$

Dove:

Vc = valore reddituale dell'immobile considerato esente da vizi o difetti che possano in qualche modo limitare la sua normale destinazione d'uso;

R = Reddito annuo netto costante con proiezione futura a lungo termine, assicurato dal complesso industriale che risulta essere pari a €. 130,00/gior. x 313 gior. = €. 40.690,00 (dove 313 sono i giorni lavorativi al netto delle festività previste dal CCNL - contratto collettivo nazionale di lavoro);

r = tasso di capitalizzazione pari al 5,5 % evinto dalla consultazione di pubblicazioni di settore accreditate, anche emerografiche.

Passando ai numeri.

Vc = €. 40.690,00/0,055 = €. 739.818,18

Considerata la finalità del calcolo, si può arrotondare il risultato numerico, all'intero più prossimo, pari a €. 740.000,00

Quindi possiamo dire che il più probabile valore di mercato dell'attività produttiva che occupa trova ragione nella media tra i due valori economici surriportati, da cui:

Valore = (€. 740.000,00 + €. 592.500,00)/2 = **€. 666.250,00**

Con la presente disamina la sottoscritta, avvalendosi delle proprie cognizioni professionali, ritiene così di aver onorato compiutamente l'incarico affidatogli.

Lucera 11.06.16

In fede