



Giovanni Lupo
Ingegnere
Via Duca di Genova, 29 - 74023 - GROTTAGLIE (TA)
e_mail: giovannilupo@tiscali.it / giovanni.lupo@ingpec.eu
Partita I.V.A.: 02686280732

TRIBUNALE DI TARANTO
SEZIONE FALLIMENTARE



PERIZIA DI STIMA DEL COMPLESSO INDUSTRIALE SITO IN PALAGIANO (TA)
- contrada Lupini Lamaderchie -

Procedimento fallimentare n. 5539/01 della [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO DOTT. [REDACTED]

CURATORE AVV. BARBARA APRICO



Giovanni Lupo
Ingegnere
Via Duca di Genova, 29 - 74023 - GROTTOGLIE (TA)
e_mail: giovannilupo@tiscali.it / giovanni.lupo@ingpec.eu
Partita I.V.A.: 02686280732



Premessa

In data 27 aprile 2023, in virtù di provvedimento in pari data del G.D. al fallimento, Dott. [REDACTED], il sottoscritto Ing. Giovanni Lupo, iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Taranto al n. 58 sez. B, è stato nominato quale Consulente Tecnico nel procedimento fallimentare della società [REDACTED] n. 5539/01 del tribunale di Taranto, con l'incarico di redigere una perizia di stima della consistenza immobiliare già in proprietà della Società fallita ed appresa alla citata procedura fallimentare.

Adempiendo all'incarico conferito, il sottoscritto ha eseguito dei sopralluoghi, ai necessari accertamenti ed a taluni riscontri diretti ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi ed informativi, esplicitamente utili per la stesura della presente.

Ciò premesso si redige la presente relazione, con riferimento alla data del 04 maggio 2023, con l'individuazione e descrizione degli immobili, la quantificazione del più probabile valore di mercato ad oggi secondo le procedure previste dal Codice di Valutazioni Immobiliari.

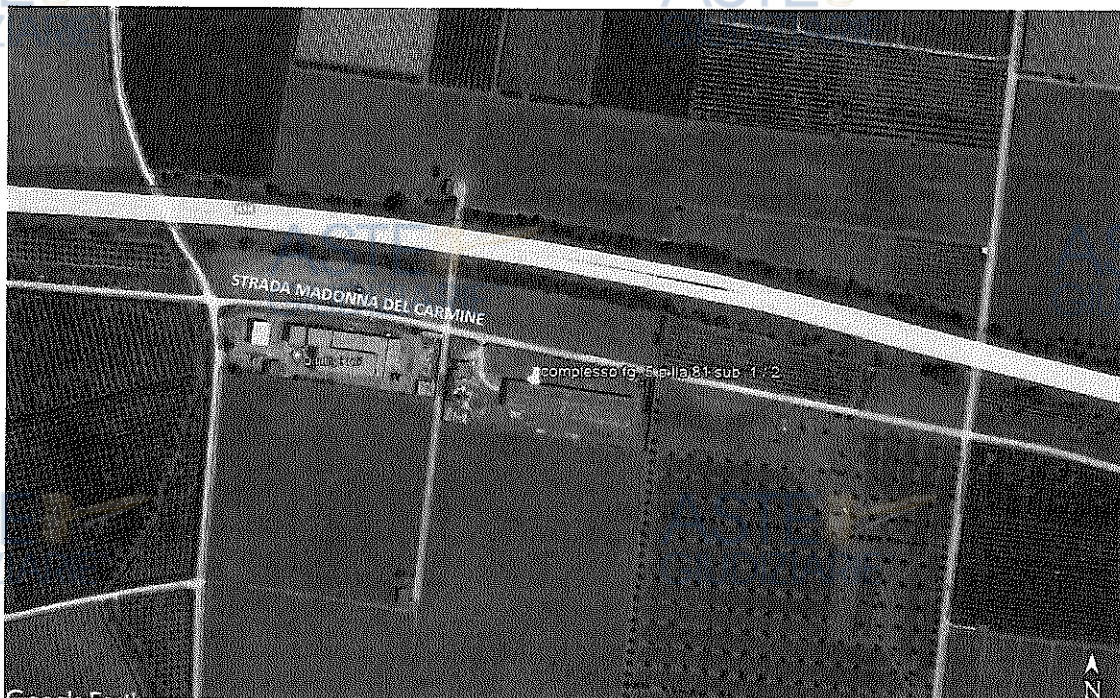
La presente relazione include i seguenti limiti:

- non sono stati effettuati collaudi strutturali e/o impiantistici;
- non si sono fatte verifiche di presenza di campi elettromagnetici nocivi, sostanze nocive e/o cancerogene;
- i corpi di fabbrica sono stati considerati all'attuale situazione rinveniente dalla documentazione acquisita e nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano;
- la determinazione delle superfici è stata effettuata dalla documentazione reperita (catastale e progettuale);
- nel corso dei sopralluoghi è stata effettuata una verifica sommaria della corrispondenza tra le destinazioni ed uso effettivo delle superfici che dello stato di conservazione e di manutenzione degli immobili;
- il valore di stima è in assenza della garanzia per vizi del bene.

Ubicazione ed identificazione catastale

Il complesso industriale è ubicato nel Comune di Palagiano (TA) alla contrada Lupini Lamaderchie e costeggia la strada vicinale ora denominata "Strada Madonna del Carmine" (vedasi ortofoto sotto riportata).

Dalla consultazione della visura per immobile espletata presso l'Ufficio Catasto Edilizio Urbano il complesso industriale in oggetto risulta ancora censito in ditta della vecchia denominazione sociale [REDACTED] come segue (cfr Allegato 1):



Ingegnere e Consulente
Giovanni Lupo
 Ingegnere
 Via Duca di Genova, 29 - 74023 - GROTTAGLIE (TA)
 e-mail: giovannilupo@tiscali.it / giovanni.lupo@ingpec.eu
 Partita I.V.A.: 02686280732

Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
Proprietà per 1000/1000	Palagianò (TA) Strada Madonna del Carmine n. 7 piano t	5	81	1	Cat.D/1			€ 18.720,00
Proprietà per 1000/1000	Palagianò (TA) Strada Madonna del Carmine n. 7 piano 1	5	81	2	Cat.A/3	03	5,5 vani	€ 468,68

Descrizione

Il lotto è ubicato in contrada "Lupini Lamaderchie" Palagianò e allo stesso si perviene dopo aver percorso 250 mt, circa, su una strada vicinale (non riportata in mappa catastale) che si apre a destra sulla "strada vecchia comunale Mottola" a Km 1,800, circa, dall'incrocio con la S.S. n. 7 Appia (coordinate G.P.S. 40°35'56.64"N; 17°02'21.36" E).

Nella sua interezza, confina: ad ovest con strada vicinale, derivante dalla servitù di transito gravante sulla stessa particella fondiaria come da atto del [redacted] registrato al n. [redacted] a Taranto (rinveniente dalla certificazione notarile a firma del Notaio [redacted]), non riportata in catasto e con le particelle nn. 83, 17, 107, a Nord è costeggiata dalla strada vicinale ora denominata Strada Madonna del Carmine.

Lo stabilimento è stato edificato con concessione edilizia n° 32/89 intestata ad [redacted], volturata alla ditta [redacted] il 2 marzo 1991, ora [redacted].

Il complesso è costituito da:

- 1) Il terreno di forma rettangolare con lati di circa metri 176 x 69 e superficie catastale di circa mq 12.064, recintato lungo la strada (Nord) con muretto in c.c. e sovrastante grigliato in acciaio, a Est con muratura in blocchi di calcestruzzo (vedasi foto n. 1), dell'altezza di circa mt 2.80, a Sud con muretto con sovrastante rete metallica (vedasi foto n. 2), e ad Ovest con rete metallica e paletti in ferro



Foto 1: lato Nord - Est



Giovanni Lupo
Ingegneria
Via Duca di Genova, 29 - 74023 - GROTTAGLIE (TA)
e-mail: giovannilupo@tiscali.it / giovanni.lupo@ingpec.eu
Partita I.V.A.: 02686280732

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 2: Lato Sud - Est

- 2) Dal capannone (vedasi foto n. 3), con cinque accessi carrabili protetti da portoni scorrevoli in lamiera, con una superficie di circa mq 2.500, ha forma rettangolare con lati di mt 110 x 22,60 e altezza, sotto trave, di mt 6,00; a struttura è in c.c.a. precompresso, con copertura in tegoli in c.a.p. a doppia falda, intervallati da lastre ondulate,



Foto 3: capannone



Giovanni Lupo
Ingegnere
 Via Duca di Genova, 29 - 74023 - GROTTAGLIE (TA)
 e_mail: giovannilupo@tiscali.it / giovanni.lupo@ingpec.eu
 Partita I.V.A.: 02686280732

ASTE
GIUDIZIARIE®

traslucide, in fibra di vetro; le pareti laterali sono realizzate con elementi prefabbricati in calcestruzzo presso vibrati con sovrastanti finestrone per l'illuminazione (*vedasi foto n. 4*).

La pavimentazione interna è del tipo industriale, in calcestruzzo liscio, ove sono presenti le canaline per la raccolta dei liquidi provenienti dal processo di essiccazione degli ortaggi e i basamenti in c.c.a.



Foto 4 : interno del capannone

Nell'angolo sud-est, vi sono i resti dei locali adibiti a servizi igienici, il capannone si presenta, non in uso da molti anni, con impianti non funzionali e/o inesistenti, mostra piccoli fenomeni vandalici sulle pareti e la rottura di alcuni vetri delle finestrature laterali, nonché interessato da alcuni fenomeni d'umido.

- 3) Dalla palazzina, a due livelli (*vedasi foto n. 5*), destinata ad uffici e alloggio custode, collegati da scala interna; il piano terra composto da un ufficio, della superficie di circa mq 160, distribuito da un ampio vano da cui si accede, direttamente, a due stanze e, tramite corridoio di disimpegno, in altri due ambienti e nel bagno, tutti gli ambienti sono illuminati ed areati direttamente.

Il secondo livello accessibile dal vano scala, è diviso in due aree, la prima, di circa 60 mq utili, adibita ad uffici, altra, di circa mq 90, ad abitazione custode, composta da: un ampio ingresso - soggiorno (*vedasi foto n. 6*), cui seguono, distribuiti da un corridoio, la cucina (*vedasi foto n. 7*), due stanze (*vedasi foto n. 8*), il bagno ed un ripostiglio.

La palazzina necessita di alcuni interventi di manutenzione straordinaria che dovranno interessare le strutture e gli impianti, in parte non funzionanti e privi di certificazioni.

- 4) Dalla Cabina elettrica (*vedasi foto n. 9*), ubicata sul confine ovest, di circa mq 52, con lati da mt 9,40 x 5,50 circa, realizzata in muratura di conci di tufo e solaio piano di copertura, inutilizzabile ed in precarie condizioni statiche.
- 5) Dal locale pozzo artesiano (*vedasi foto n. 10*), a protezione dell'impianto di sollevamento del pozzo artesiano, di pianta rettangolare, lati mt 3 x 3, in muratura con copertura in soletta piana di c.c.a. è inutilizzabile ed in precarie condizioni statiche.
- 6) Da una tettoia (*vedasi foto n. 11*), in aderenza al lato Sud dell'abitazione, utilizzata a ricovero animali da cortile;
- 7) Da delle vasche seminterrate, in calcestruzzo, dell'ex-impianto di depurazione all'angolo nord-est.



Giovanni Lupo
Ingegnere
Via Duca di Genova, 29 - 74023 - GROTTAGLIE (TA)
e_mail: giovannilupo@tiscali.it / giovanni.lupo@ingpec.eu
Partita I.V.A.: 02686280732

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 5: Palazzina uffici e casa del custode



Foto 6: ingresso casa del custode

Firmato Da: GIOVANNI LUPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4dfb32405a3a59c6



Giovanni Lupo
Ingegnere
Via Duca di Genova, 29 - 74023 - GROTTAGLIE (TA)
e_mail: giovannilupo@tiscali.it / giovanni.lupo@ingpec.eu
Partita I.V.A.: 02686280732

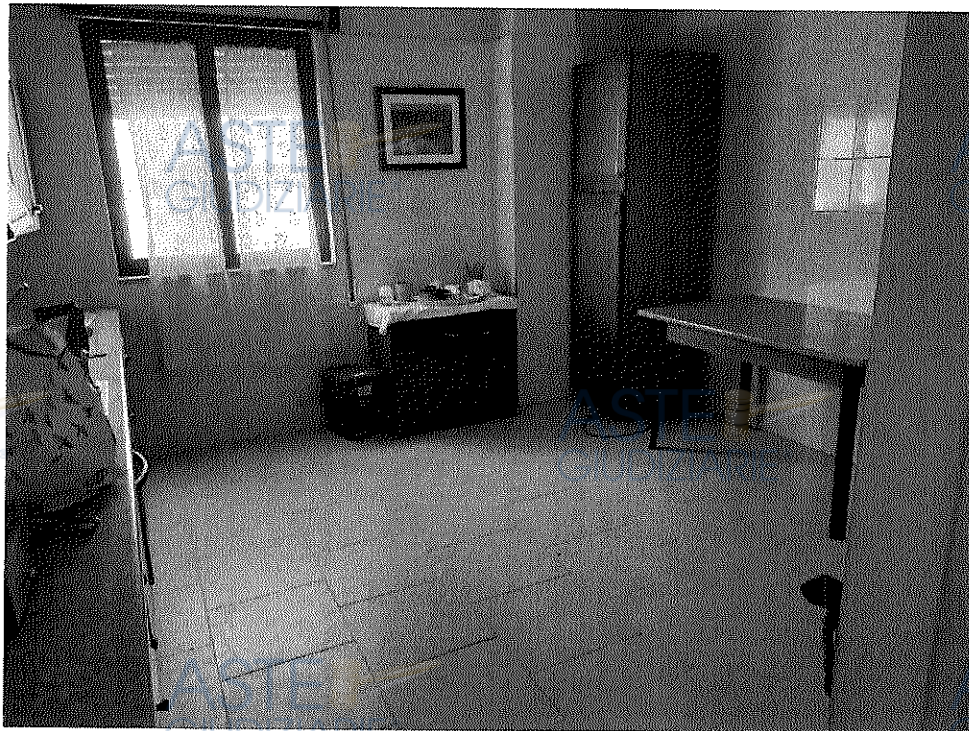


Foto 7: cucina



Foto 8: camera da letto



Giovanni Lupo
Ingegnere
Via Duca di Genova, 29 - 74023 - GROTTAGLIE (TA)
e_malligiovannilupo@tiscali.it / giovanni.lupo@ingpec.eu
Partita I.V.A.: 02686280732



Foto 9: cabina elettrica



Foto 10: locale pozzo artesiano



Giovanni Lupo
Ingegnere
Via Duca di Genova, 29 - 74023 - GROTTOLE (TA)
e_mail: giovannilupo@riscall.it / giovanni.lupo@ingpec.eu
Partita I.V.A.: 02686280732



Foto 11: tettoia

Difformità e condonabilità

Il lotto è ubicato in contrada "Lupini Lamaderchie" Palagiano e si perviene dopo aver percorso 250 mt, circa, su una strada vicinale

In data non nota ma, antecedente al 1993, furono apportate varianti (aumenti di superficie e di volumetria) non autorizzate e comportanti:

- 1) l'ampliamento di mq 1.237,35 del capannone, ottenuto tamponando, con pannelli in conglomerato cementizio, una tettoia concessionata;
- 2) la chiusura del vano scala della palazzina con elementi in laterizio alveolato (mq 32,16);
- 3) la costruzione della cabina elettrica, di mq 51,70,
- 4) la costruzione della cabina protezione del pozzo artesiano di mq 9,00;

Per le difformità, fu presentata, il 31 marzo 1995, richiesta di condono edilizio ai sensi della legge 724/95 (protocollo n° 256), la pratica, non conclusasi, a seguito della dichiarazione di fallimento (cfr allegato 2).

Non ricadendo il fabbricato su di un'area soggetta a particolari vincoli di inedificabilità assoluta imposti da leggi statali, regionali o comunali previsti dagli articoli numero 32 e 33 della legge 47/85, è possibile il rilascio di concessione edilizia in sanatoria, previa integrazione della pratica di condono, ed abbattimento della tettoia (vedasi foto n.11) adiacente al lato Sud della palazzina.

Nell'elaborazione del giudizio di stima, si terrà conto degli oneri necessari per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria e dell'agibilità, attualmente mancanti, che si stimano, in via cautelativa, salvo conteggi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Palagiano, in € 30.000,00.

Determinazione della superficie vendibile

Per la determinazione della superficie commerciale vendibile, si utilizzerà quanto definito con la Norma UNI 15733/2011 s.m.i. nonché da quanto riportato in merito nelle pubblicazioni dell'O.M.I. e della Tecnoborsa nonché dai criteri di calcolo stabilito dal D.P.R. 138/98.

Calcolo della superficie commerciale

Descrizione	Valore	Coeff. di ragguglio	Superficie commerciale
Capannone industriale	2500,00 mq	100%	2500,00 mq
Palazzina esterna (pertinenza esterna non collegata direttamente):			
Piano terra ufficio	160,00 mq	25%	40,00 mq
Piano primo ufficio	60,00 mq	25%	15,00 mq
Piano primo abitazione	90,00 mq	25%	22,50 mq
Cabina elettrica (pertinenza esterna non collegata direttamente):	52,00 mq	25%	13,00 mq
Superficie pertinenziale esterna (sup. terreno al netto dei corpi di fabbrica) 10% fino a 25 mq oltre il 2% della rimanenza	11678,00 mq	10% ÷ 2%	235,56 mq
Vasche seminterrate (computata come superficie pertinenziale esterna)	210,00 mq	25%	52,50 mq
Totale:			2878,56 mq

Determinazione del valore di mercato del complesso

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del complesso industriale si utilizza il *Metodo dei Costi* o *Cost Approach*.

Il "*Cost Approach*" è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato da determinati fattori correttivi (come di seguito si esplicheranno), è detto anche metodo del Costo di Ricostruzione Deprezzato ed è utilizzato nella stima di immobili speciali tipo industriali, immobili secondari e parti accessorie di immobili complessi che hanno un mercato limitato e spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono destinati.

Il "*Cost Approach*" si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto del deprezzamento dato dai correttivi di vetustà applicati.

Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta in passato rappresenta la somma delle spese che, alla data della stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'uguale o equivalente opera, attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi e ad un dato ciclo realizzativo.

Il costo di ricostruzione a nuovo (*reproduction cost*) di un esatto duplicato (*perfetto sostituto*) dell'opera, stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione, comprende i costi tecnici di costruzione, ovvero i costi diretti (costo di costruzione opere edilizie edificio e costo opere edilizie sistemazione aree scoperte), i costi indiretti (oneri di urbanizzazione, oneri professionali, costi allacciamenti servizi, spese generali, spese commercializzazione), gli oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti ed indiretti e l'utile del promotore sul proprio capitale di rischio.

Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, la perdita di valore per deprezzamento può dipendere da tre fattori principali:

1. Obsolescenza fisica, il grado di usura materiale dell'immobile dipende dalla età dell'edificio, dalla qualità della costruzione, dalla politica di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che dall'uso;
2. Obsolescenza funzionale, perdita di valore che dipende dalla mancanza di funzionalità di un bene rispetto a un immobile costruito alla attualità, tenendo conto degli standard edilizi e delle esigenze di mercato più evoluti;
3. Obsolescenza economica, la più complessa da quantificare: si tratta di valutare se esiste una vera domanda per il tipo di immobile o se alcune caratteristiche, o addirittura la sua attuale destinazione d'uso, non trovano domanda di utilizzo;

L'ammortamento ha, in genere, tre finalità:

- la distribuzione del costo iniziale nel periodo di utilizzo del bene;
- la ricostituzione del valore iniziale di un bene al momento della sua sostituzione;
- la stima del deprezzamento annuale e totale del bene a un certo anno della sua vita economica.



Giovanni Lupo
Ingegneria e Consulenza
Via Duca di Genova, 29 - 74023 - GROTTAGLIE (TA)
e-mail: giovannilupo@triscali.it / giovanni.lupo@ingpec.eu
Partita I.V.A.: 02486280732

Per il costo di costruzione si fa riferimento ai valori medi al mq rilevati dalle pubblicazioni tecniche in materia (in particolare dalle pubblicazioni DEI, pubblicazione ACEN Napoli, pubblicazione degli ordini professionali in merito, ecc...), considerando le variazioni Istat ed i luoghi di riferimento, si stima mediante ponderazione in cifra tonda, a circa 447.00 €/mq per un importo pari a:

$$Cc = 447.00 \text{ €/mq} \times 2878,56 \text{ mq} = \text{€ } 1.286.716,32$$

Costi tecnici:

Per i costi tecnici si fa riferimento ai valori medi rilevati in provincia, nonché da quanto rilevato nelle pubblicazioni specifiche del settore, da indagini eseguiti risultano pari a circa 7% in funzione del costo di costruzione totale e quindi per un importo pari a:

$$Ct = \text{€ } 1.286.716,32 \times 0,07 = \text{€ } 90.070,14$$

Oneri comunali:

Per gli oneri comunali in base alle tabelle vigenti tenendo conto delle indicazioni normative regionali (art. 36 L.R. 6/79 e s.m.i.) in funzione del costo per i Contributi Concessori, per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (in funzione della zona omogenea del P.R.G. vigente e del tipo di insediamento) sono stimati pari a 10.00 €/mq inerente alla superficie ragguagliata e quindi per un importo pari a:

$$Oc = 10.00 \text{ €/mq} \times 2878,56 \text{ mq} = \text{€ } 28.785,60$$

Spese generali:

Vengono determinate in percentuale del 2% rispetto al costo di costruzione ed agli oneri comunali, per un importo pari a:

$$Sg = (\text{€ } 1.286.716,32 + \text{€ } 28.785,60) \times 0,02 = \text{€ } 26.310,04$$

Utile del promotore:

L'utile del promotore sarà valutato in percentuale nella misura del 10%, in considerazione che si tratta di un'opera per il quale il rischio imprenditoriale è legato solo alla fluttuazione dei prezzi delle materie prime, della manodopera e dei tassi di interesse sul debito, in periodo di crisi come quello attuale, nonché all'appetibilità del mercato; rispetto alla somma degli oneri precedentemente determinati, per un importo pari a:

$$Up = (\text{€ } 1.286.716,32 + \text{€ } 90.070,14 + \text{€ } 28.785,60 + \text{€ } 26.310,04) \times 0,10 = \text{€ } 143.188,21$$

Quindi il valore di costruzione a nuovo risulta pari a:

$$Vnc = 1.286.716,32 + \text{€ } 90.070,14 + \text{€ } 28.785,60 + \text{€ } 26.310,04 + \text{€ } 143.188,21 = \text{€ } 1.575.070,31$$

Nel processo di deprezzamento si suppone che il valore di un immobile decresca ogni anno secondo una *funzione matematica valore- tempo*.

Per i fabbricati, come nel caso in esame, strutturali, industriali e commerciali, l'Union Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers (U.E.C.) propone una formula che calcola il deprezzamento percentuale D% in modo che all'inizio, per $t=0$, il deprezzamento percentuale è nullo ed alla fine, per $t=n$, il deprezzamento percentuale è al 100%.

$$D = \sum_i \left[\frac{[A_i + 20]^2}{140} - 2,86 \right] \times Y_i \times Vn \quad \text{con } A_i = \frac{t_i}{n_i}$$

Dove:

D = deprezzamento totale in %;

n_i = vita utile economica della i-esima categoria di opere del fabbricato, intesa non come vita fisica (numero di anni compreso tra la costruzione ed il deperimento totale) bensì come intervallo di tempo durante il quale gli interventi di miglioramento e quelli manutentivi ordinari e straordinari contribuiscono a mantenerne o ad aumentarne il valore;



Giovanni Lupo
Ingegnere
Via Duca di Genova, 29 - 74023 - GROTTAGLIE (TA)
e_mail: giovannilupo@triscali.it / giovanni.lupo@ingpec.eu
Partita I.V.A.: 02686280732

t_i = età apparente della i-esima categoria di opere del fabbricato, ossia quella legata alle sue condizioni manutentive effettive e non al numero di anni compreso tra l'epoca della sua realizzazione e l'epoca della sua valutazione;

Y_i = incidenza percentuale del costo della i-esima categoria di opere del fabbricato, intesa come percentuale sul costo di costruzione a nuovo complessivo V_{nc}

Pertanto si procede preliminarmente a suddividere le varie componenti edilizie del fabbricato in categorie con diversa vita utile ed incidenza percentuale sul costo:

Categorie edilizie	Strutture (escluso coperture)	Strutture (coperture)	Finiture	Impianti
Vita utile n (in anni)	100	100	30	20
Incidenza Y (in %)	37%	13,50%	44%	5,50%

Applicando la formula sopra descritta ed utilizzando le incidenza determinate nella precedente tabella, si ottiene il deprezzamento per deterioramento fisico dell'edificio oggetto di stima (il complesso risulta realizzato tramite concessione rilasciata nel 1989), si ottiene:

DEPREZZAMENTO	Età apparente (anni)	Vita utile n (anni)	$A = t/n$ (%)	Incidenza Y (%)	Quota
Strutture (escluso coperture)	34	100	34,00%	37,00%	6,65%
Strutture (coperture)	34	100	34,00%	13,50%	2,43%
finiture	30	30	100,00%	44,00%	44,00%
impianti	20	20	100,00%	5,50%	5,50%
Quota deprezzamento totale:					58,58%

Quindi il Valore di ricostruzione risulta pari a:

$$V_r = € 1.575.070,31 \times (1 - 0,5858) = € 652.394,12$$

Che in cifra tonda possiamo considerare pari a: € 652.394,00

Giudizio finale di stima

Da quanto determinato, il complesso immobiliare, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risultante dalla legge e dai titoli, considerando la riduzione per gli oneri necessari alla regolarizzazione urbanistica, nonché l'assenza della garanzia per vizi del bene si ha:

$$V_r = € 652.394,00 - € 30.000,00 \text{ (importo per sanatoria)} - € 10.000,00 \text{ (importo per garanzia per vizi)} = € 612.394,00$$

Con un valore a base d'asta di: € 610.000,00 (seicentodiecimila/00 euro)

Si allega la seguente documentazione:

1) documentazione Ufficio Catasto Edilizio Urbano:

- Visura;
- Stralcio di mappa con identificazione lotto;
- planimetrie piano terra e primo;
- planimetria primo piano casa del custode.

2) Missive intercorse tra il Comune di Palagiano settore tecnico e l'avv. Barbara Aprico:

- raccomandata del 17/05/2015 prot. 7354 inerente la pratica di condono edilizia n. 256 del 31/03/1995 prot. n. 3754 immobili oggetto della procedura fallimentare;
- Comunicazione del 04/11/2019 da parte dell'Avv. Barbara Aprico al Comune di Palagiano Settore Tecnico inerente la pratica di condono degli immobili oggetto di procedura fallimentare;
- Risposta del Comune di Palagiano del 07/11/2019 prot. 16695 inerente alla pratica edilizia n. 256/1995 in riscontro della comunicazione del 04/11/2019.



Giovanni Lupo
Ingegnere
Via Duca di Genova, 29 - 74023 - GROTTAGLIE (TA)
e-mail: giovannilupo@niscali.it / giovanni.lupo@ingpec.eu
Partita I.V.A.: 02686280732

3) Stralci pubblicazioni per la determinazione del costo di costruzione:

- *Prontuario dei valori unitari di costo pubblicato dalla Dir. Prov. Di Bari Agenzia delle Entrate;*
- *Tabella dei costi di costruzione edito dall'OAPPCGR provincia di Grosseto;*
- *Prezzario tipologie edilizie di Napoli e Provincia edito dall'ACEN.*

Taranto 05/05/2023

