

TRIBUNALE DI BERGAMO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. 00111 / 2009 - Reg. Es. Imm.

N. 481 / 2009 - Reg. Inc.

All' Ill.mo Dott. Marino MARONGIU Giudice nella Procedura esecutiva

promossa dal Creditore procedente:

-- Sigg. 

rappresentati dall' Avv. Ernesto ALEMANI con studio in via S. Benedetto 3 24122 Bergamo

contro

RIF. / UDIENZA DEL 05.02.2010

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE

Beni immobiliari ipotecati siti nel Comune di TREVIGLIO BG – PIP 1 -Via Rossaro 19 A B

- **CAPANNONE** industriale / deposito con uffici operativi e direzionali annessi ed area esterna a cortile, spazi di manovra, parcheggi privati e giardino.

PREMESSA

- Il Dott. Marino MARONGIU Giudice nella Procedura esecutiva ha conferito con decreto di nomina l'incarico quale C.T.U. al sottoscritto Arch. Marco M. MARIDATI, libero professionista in 24047 Treviglio BG, via L. Da Vinci, 46, fax 0363.48859 – e.mail info@architrevi.it,
 - nella udienza del 16.10.2009 il CTU ha accettato l'incarico, ha prestato il giuramento di rito, gli sono stati conferiti i quesiti di seguito trascritto per capitoli,
 - lo scrivente CTU ha svolto le debite indagini documentali di rito presso i vari Enti (catastali e comunali, ecc.),
 - nell'udienza, in pari data, è stato comunicato al C.T.U. di procedere alle operazioni peritali, ciò premesso, esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria (considerata parte integrante e sostanziale della presente relazione),
- il sottoscritto, esperto perito valutatore, a seguito dell'analisi degli elementi oggettivi emersi e completate le operazioni peritali, si pregia esporre quanto segue:

~~l'Esperto prima di ogni altra attività controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567/2° comma del codice di procedura civile segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei.~~

Contro la Ditta [REDACTED]

1- Creditori procedenti all'esecuzione immobiliare:

[REDACTED]
[REDACTED], e per un importo di € 18.752,80 oltre ad interessi legali e spese (ingiunzione con decreto 782/08 –RGN 2360/08 del 16.12.08), [REDACTED]

[REDACTED] per un importo di € 24.274,30 oltre ad interessi legali e spese (ingiunzione con decreto 717/08 –RGN 2232/08 del 26.11.08),

–atto depositato in Cancelleria del Tribunale il **04.02.2009**, entrambi rappresentati dall'Avv. Ernesto Alemani di Bergamo,

2- Creditore intervenuto:

[REDACTED]
atto depositato in Cancelleria del Tribunale il **03.04.2009** oltre ad interessi legali e spese – rappresentata dall'Avv. Paolo Pozzetti di Bergamo,

3- Creditore intervenuto:

[REDACTED] per un importo di €. 18.299,12 oltre ad interessi legali e spese -atto depositato in Cancelleria del Tribunale il **04.04.2009** --rappresentata dall'Avv. Nora Bussini di Treviglio,

4- Creditore intervenuto:

EQUITALIA ESATRI SPA (già Equitalia Bergamo spa) domiciliata in Bergamo Via Moretti 11, per un importo di €. 80.123,08 oltre ad interessi legali e spese, atto depositato in Cancelleria del Tribunale il **08.06.2009** --rappresentata dal Funzionario delegato [REDACTED]

5- Creditore intervenuto:

CASSA RURALE BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SCRL di Treviglio con sede in Treviglio Carcano 6, per un importo di €. 380.767,12 oltre ad interessi legali e spese, atto depositato in Cancelleria del Tribunale il **19.06.2009** --rappresentata dall'Avv. Aldo Rivoltella di Treviglio,

I beni immobiliari sono stati oggetto, con atto giudiziario --pignoramento immobili- notificato alla Ditta Esecutata in data 02.02.2009, regolarmente trascritto nei RR. II. di Bergamo n. 4523 Reg. Part. ed al n. 8522 Reg. Gen. -depositato in Cancelleria il 04.02.2009 al rep n. 89 Pubblico ufficiale Tribunale di Bergamo, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] residente in Treviglio BG

-- il COMUNE DI TREVIGLIO a firma del Sindaco pro-tempore [REDACTED] in data 09.05.1995 -Rep. n. 1906, trascritto in Conservatoria di Bergamo il 01.08.1995 --n.24209/17749, concedeva nel rispetto della Convenzione del 09.05.1995 n. 1906 di rep. (approvata ai sensi dell'art.35 della legge 22.10.1971) il **diritto di superficie di area** individuata catastalmente ai mapp.li 12019, 11941, 12015, 11939 per una superficie totale catastale di mq. 4.995 e reali mq. 5.014, ricadente nell'ambito del piano per gli insediamenti produttivi, di cui ai lotti n. 87 e 88 del citato P.I.P. ai fini della edificazione di un capannone industriale con uffici [REDACTED]

-- Con atto pubblico Notaio Luosi Elio di Caravaggio BG in data 09.09.2004 --Rep. n. 56273 la [REDACTED] ha assunto la denominazione [REDACTED]

-- Con atto pubblico di acquisto il COMUNE DI TREVIGLIO a firma del segretario Generale in data 16.11.2004 Rep. n. 450, trascritto all'Agenzia del territorio di Bergamo in data 14.12.2004 --reg. Gen. n. 68557 --reg. Part. n. 45427, concedeva alla [REDACTED]

[redacted] rappresentata dal Socio
Accomandatario e Legale Rappresentante [redacted]

la trasformazione del titolo di godimento da diritto di superficie a diritto di proprietà dei cespiti immobiliari, ora in esecuzione, quali un capannone industriale, uffici ed aree esterne, individuate catastalmente ai mapp.li 12019, 11941, 12015, 11939 per una superficie totale catastale di mq. 4.995, che poi a seguito di tipo mappale n. 703813 del 13.10.1997 sono stati tutti riuniti in unico mapp. 12902 del foglio 34, ente urbano,

Precisamente i cespiti immobiliari oggetto della procedura esecutiva sono ubicati nei Comune di

TREVIGLIO BG -Via Rossaro 11 – P.I.P.

- **CAPANNONE INDUSTRIALE** con **UFFICI ANNESSI** identificato e descritto al NCEU alla Sez. Urbana U –foglio 34 –particella 12902 (ex 12015) –sup. catastale mq. 2.241 –cat. D 7 –piano T – R.Cat. €. 17.260,00 –Treviglio Via Rossaro 19,

- **TERRENO** - **AREE ESTERNE** identificato e descritto al Nuovo Catasto Terreni –foglio 9 – particella 12902 –superf. catastale mq. 4995 - Treviglio Via Rossaro 19,

A tutt'oggi di proprietà intera 1/1 della citata [redacted]

vedasi anche la visura societaria rilasciata dalla Camera di Commercio I.A.ed A. di Bergamo allegata,

A fronte delle visure ipocatastali del 17.11.2009 (allegate), relativamente al cespite su elencato ed in questione, gravano i seguenti vincoli

a--- **atto esecutivo - pignoramento** di immobili siti in Treviglio BG Via Rossaro 19, a seguito di atto giudiziario trascritto il 07.02.2009 nei RR. II. di Bergamo -al n. 8522 Reg.Gen. ed -al n. 4523 Reg. Part.

a favore di [redacted]
[redacted]
[redacted]

contro [redacted]
[redacted]

b---**ipoteca legale** su immobili siti in Treviglio iscritta il 04.12.2008 –reg. Part. 14704 –reg. Gen. 75630 a favore EQUITALIA ESATRI SPA – rep. 41879 / 2008 del 03.12.2008,

contro [redacted]
[redacted]

c--- ipoteca giudiziale su immobili siti in Treviglio derivante da decreto ingiuntivo iscritta il 04.07.2008 -reg. Part. 8732, **a favore** della Cassa Rurale Banca di Credito Cooperativo di Treviglio SCRL con Sede in Treviglio Via Carcano,

contro [REDACTED]
[REDACTED]

d--- atto pignoramento di immobili siti in Treviglio, a seguito di atto giudiziario trascritto il 30.06.2008 -al n. 42311 Reg.Gen. ed -al n. 24571 Reg. Part. -Pubblico Ufficiale Giudiziario di Bergamo, rep. 1006 del 24.06.2008, **a favore** della [REDACTED]

contro [REDACTED]
[REDACTED]

e--- atto pignoramento di immobili siti in Treviglio, a seguito di atto giudiziario trascritto il 01.02.2008 -al n. 7969 Reg.Gen. ed -al n. 5228 Reg. Part.-Pubblico Ufficiale Giudiziario di Bergamo, rep. 139 del 29.01.2008, **a favore** di [REDACTED]

contro [REDACTED]
[REDACTED]

f--- atto pignoramento di immobili siti in Treviglio, a seguito di atto giudiziario trascritto il 14.09.2007 -al n. 57303 Reg.Gen. ed -al n. 32990 Reg. Part.-Pubblico Ufficiale Giudiziario di Bergamo, rep. 139 del 29.01.2008, **a favore** di [REDACTED]

contro [REDACTED]
[REDACTED]

g--- ipoteca volontaria su proprietà superficiale siti in Treviglio derivante da decreto ingiuntivo iscritta il 21.06.2003 -Reg. Part. 8516 - Reg gen. 32448 -, **a favore** della Cassa Rurale Banca di Credito Cooperativo di Treviglio SCRL con Sede in Treviglio Via Carcano,

contro [REDACTED]

h--- ipoteca volontaria su proprietà superficiale siti in Treviglio derivante da decreto ingiuntivo iscritta il 25.09.1997 -Reg. Part. 6597 - Reg gen. 29681 -, **a favore** della Cassa Rurale Banca di Credito Cooperativo di Treviglio SCRL con Sede in Treviglio Via Carcano,

contro [REDACTED]

i--- ipoteca volontaria su proprietà superficiaria siti in Treviglio derivante da decreto ingiuntivo iscritta il 27.03.1996 -Reg. Part. 1842 - Reg gen. 9653 -, a favore della Cassa Rurale Banca di Credito Cooperativo di Treviglio SCRL con Sede in Treviglio Via Carcano,

contro [REDACTED]

l--- ipoteca volontaria su proprietà superficiaria siti in Treviglio derivante da decreto ingiuntivo iscritta il 14.02.1996 -Reg. Part. 936 - Reg gen. 5254 -, a favore della Cassa Rurale Banca di Credito Cooperativo di Treviglio SCRL con Sede in Treviglio Via Carcano,

contro [REDACTED]

m--- atto cessione di diritti reali - pignoramento di immobili siti in Treviglio, a seguito di atto giudiziario trascritto il 14.12.2004 -al n. 68557 Reg.Gen. ed -al n. 45427 Reg. Part.-Pubblico Ufficiale del Comune di Treviglio, rep. 450 del 16.12.2004, contro [REDACTED]

INCOMBENTI

1- Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione ove opportuno di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

I beni immobili oggetto di pignoramento e, come da visure ed accertamenti del 17.11.2009 presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo, sono così identificati,

Catasto Fabbricati

Capannone industriale -Sez. Urbana -Foglio 34 - particella 12902 -cat. D / 7 - Rendita €.

17.260,00 -Via Rossaro 19 A -19 B- piano T -intestato a [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà intera 1/1 - atto pubblico del 16.11.2004 - voltura n. 449.1/2005 in atti dal 14.01.2005 (prot. n. BG0009034) -rep. [REDACTED]

Segretario del Comune di Treviglio -

Catasto Terreni

Area di enti urbani –foglio 9 –particella 12902 – Ente Urbano –superf. catastale di are 50 e ca. 00 –rif. tipo mappale del 15.10.1997 –n. 703813.1/1997 in atti dal 15.10.1977

CONFINI dell'area: a nord Via Rossaro, ad est mappali 12274 e 12275 e 12276, a sud mappali 12794 e 12021; ad ovest mappale 1196, (salvo i più precisi confini e come meglio in fatto).

Il bene immobiliare –capannone con uffici annessi ed area a contorno-, costituiscono formalmente e sostanzialmente un unico lotto, ma considerata la consistenza, potrebbe rendersi divisibile o frazionabile.

Si ritiene tuttavia poco opportuno procedere ad una nuova costituzione di due o più lotti dello stesso., anche in considerazione della tipologia, della morfologia e degli accessi (in particolare del unico carrale).

Ciò detto, si ritiene di confermare la situazione di fatto, configurandosi così il cespite un unico e singolo lotto.

2- ad una sommaria descrizione del bene:

Il cespite immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, è stato edificato in regime di **Piano Attuativo** convenzionato P.I.P. (piani di insediamenti produttivi) in prima vendita del solo diritto di superficie ad edificare, in seconda vendita con trasformazione dell'area del titolo di godimento in diritto di proprietà piena, e si può così descrivere:

a) CAPANNONE industriale– deposito costituito da un unico corpo di fabbrica di H. interna netta di mt. 7,00 senza piani interrati con uffici annessi (operativi e direzionali) di un solo piano f.t., e con **area esterna** a contorno utilizzata a parcheggi auto private, area di sosta e manovra, cortile, e giardini, il tutto inserito in vasta lottizzazione prevalentemente destinata a strutture artigianali con tipologia a capannoni, in zona semiperiferica completamente urbanizzata, ben servita ed a ridosso di infrastrutture (in particolare si evidenzia che a breve verrà servita, a poche centinaia di metri, dal casello "Treviglio ovest" della autostrada in costruzione "Brebemi".

Il cespite immobiliare, edificato ed ultimato nel 1997, si presenta in normale stato manutentivo e conservativo (anche se poco utilizzato il capannone a deposito), il capannone e gli uffici, ubicati nel corpo di fabbrica fronte strada, sono in struttura prefabbricata di piacevole architettura, e con i tamponamenti perimetrali in mattoni di cls di vari colori e con paramento bugnato,

Le finiture interne del capannone sono tipiche, e si configurano con pavimenti in cemento e finitura superiore al "quarzo", copertura a "shed" e lucernari, impianti elettrico e riscaldamento con aerotermi, uscite di emergenza, impianto antincendio, e n. 10 (di cui n. 5 a culisse) porte di accesso carraio carico-scarico, del tipo "sezionali" meccanizzate saliscendi con piano sopraelevato, i prospetti si presentano con finitura in graniglia fine di inerte, rete interna fognaria completa, delle acque bianche e nere, direttamente collegata con quella pubblica,

Si rileva che nel cortile con aree di manovra degli automezzi è presente e funzionante un distributore privato con pompa di erogazione di gasolio per mezzi pesanti, regolarmente assentita con licenza del R.L.

b) uffici, direzionali ed operativi, posti al solo piano terra hanno accesso diretto da Via Rossaro e sono direttamente collegati con il capannone, le loro finiture interne si configurano con pavimenti in grès porcellanato, pareti parte intonacate a civile e tinteggiate, e parte rivestite, i locali sono tutti dotati di controsoffitto acustico in fibra, rivestimenti nei bagni in ceramica, porte interne in alluminio verniciato, i serramenti esterni in alluminio verniciato con doppi vetri (le grandi luci sono dotate anche di serrande in metallo); sono presenti tutti gli impianti (-elettrico, allarme, illuminazione, telefonico, riscaldamento con centrale termica a gas-metano con accesso diretto esterno da cortile, condizionamento con ventilcovettori, antincendio) sono funzionanti e ben mantenuti, anche se parzialmente da adeguare alle recenti norme.

Il Comune di Treviglio elenca circa 30.000 abitanti, è ubicato in pianura a sud del Capoluogo, il suo territorio ha prevalente vocazione industriale-agricolo; il tessuto urbano residenziale, presenta numerose attività commerciali, ed è anche dotato di tutti i servizi ed infrastrutture; dista Km. 20 ca da Bergamo, è servito da linea Ferroviaria con due stazioni, presenti anche trasporti locali su gomma.

~~3. per le costruzioni iniziate anteriormente al 01.09.1967, omissis, indichi anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse;~~

Il **capannone industriale** è stato edificato e completamente ultimato successivamente al 01.09.1967, cioè nel 1997, ed agibile con licenza d'uso rilasciata il 22.01.1998, vedasi in merito il successivo punto 4.

4. per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia, evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994, nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, quantificarne i costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.

Il cespite immobiliare in esecuzione è stato edificato in forza dei sotto elencati provvedimenti autorizzativi assentiti (documentazione presente presso gli Uffici tecnici-urbanistici Comunali preposti), reperiti ed allegati in copia:

- **convenzione urbanistica** sottoscritta dal Segretario Generale del Comune [redacted] ai sensi dell'art. 35 della legge n.865 del 22.10.1971 per la realizzazione di fabbricati industriali, per la **concessione del diritto di superficie** di area ricadente nel Piano di Insempiamenti Produttivi -P.I.P.- (assegnazione a [redacted] dei lotti n. 87 e 88) con atto del 09.05.1994 -rep n. 1906 registrato a Treviglio il 31.05.1995 al n. 1146 serie1^, trascritto in Conservatoria RR.II. di Bergamo il 01.08.1995 ai nn. 24209 R.G. e 17748 R.Part., approvata con delibera del C.C. di Treviglio n.28 del 24.05.1994,
- deliberazione del Consiglio Comunale di Treviglio (assunta ai sensi dell'art. 3 della legge n. 662 del 28.12.1996) n. 71 del 18.12.1997 con individuazione delle aree soggette alla possibilità di **trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà**, con possibilità di trasferimento e con determinazione del prezzo del lotto in questione, perfezionato poi con l'atto del 16.11.2004 -rep. 450 a firma Segretario Generale del Comune ([redacted]) registrato il 17.11.2004 -e trascritto il 14.12.2004 -R.G. 68557 -R.P. 45427
- **concessione edilizia** con contributo N. 169 -rilasciata il 26.06.1995,
- **concessione edilizia** con contributo N. 257 -rilasciata il 15.12.1995, -prot.gen. 36588
-prot.urb. 3120 -
- **D.I.A.** denuncia inizio attività- --con presa d'atto del 24.11.1995,
- **D.I.A.** denuncia inizio attività- -- con presa d'atto del 02.11.1995,
- **D.I.A.** denuncia inizio attività- -- con presa d'atto del 04.03.1996,
- **D.I.A.** denuncia inizio attività- -- con presa d'atto del 19.03.1997, prot. gen. 8893 -prot urb. 1555,
- l'immobile ha avuto l'**inizio dei lavori** in data 17.07.1995 -prot. 20789 / 2284,
- l'immobile è stato dichiarato ultimato con **fine dei lavori** presentata il 09.10.1997 -prot. 30998 / 6129,

-- Il **Comando Provinc. dei VV. Fuoco di Bergamo** in data 01.12.1995 –prot. 1946 /67469 ha rilasciato il visto edilizio all'edificazione, con prescrizione dei mezzi antincendio da adottare,

-- Il **Comando Provinc. dei VV. Fuoco di Bergamo** in data 25.09.1997 –prot. 67469 ha poi rilasciato il C.P.I. –certificato di prevenzione incendi-,

-- Il **collaudo delle strutture in c.a.** è stato determinato con certificato del 20.03.1997 sottoscritto dall'arch. [redacted] depositato al Genio Civile di Bergamo in data 17.04.1997 –pos. n. 137494,

-- ai sensi della legge 05.03.1990 n. 46 e ss.m..e il. le dtt [redacted]

[redacted] hanno rilasciato le **rispettive dichiarazioni di conformità,**

-- **concessione edilizia** n. 32 rilasciata in data 26.03.1996 per l'allacciamento in fognatura pubblica, successiva autorizzazione allo scarico da parte del Settore LL.PP. in data 11.09.1997,

-- l'immobile ha ottenuto la **licenza d'uso** (agibilità) in data 22.01.1998 –reg. 118 –P.E. n. L197 / 0055 con destinazione d'uso produttivo, ed uffici in palazzina annessa – superficie coperta mq. 2257 – superficie lorda di piano mq. 2241 – volumetria totale mc. 15.039,

Si precisa che **l'immobile non ha più possibilità edificatoria volumetrica**, perchè il lotto si presenta con cubatura già saturata ed indici di fabbricabilità pienamente soddisfatti, parimenti la superficie coperta dell'edificio rapportata a tutto il sedime; rimane solamente la possibilità di incrementare (per mq. 750 massimi) la superficie lorda di pavimento degli uffici, però nel solo ambito interno del capannone, con ovvia riduzione degli spazi destinati a deposito/produttivo.

-- **rif. urbanistici**

-- il **P.R.G.** vigente è stato approvato dalla Giunta Regionale della Lombardia in data 02.07.1999 con deliberazione n. VI / 44017, successivamente integrato da varianti e definitivamente approvato il 29.02.2000 con deliberazione n. VI / 48758

Lo stesso inserisce l'area in questione in **zona omogenea B9** – "*zone per insediamenti produttivi di completamento*"

In tali zone le norme tecniche di attuazione del PRG prevedono la edificazione di lotti liberi nei seguenti limiti di edificabilità –indice di sfruttamento 0,5 mq/mq. – rapporto di impermeabilizzazione 85%-, altezza massima degli edifici mt. 10,00 comunque nel rispetto della convenzione urbanistica di cui al P.I.P. sottoscritta e deliberata,

-- il **P.G.T. (piano di governo del territorio)** è tutt'ora in fase di elaborazione e stesura, pertanto non ancora adottato.

A fronte delle visure e verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo e **dell'accertamento degli atti** (relativi all'ufficio e cantina in esecuzione) **assentiti dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Treviglio**, si può attestare la regolarità e conformità edilizia delle le opere eseguite con gli atti autorizzativi.

Si sono inoltre accertate le condizioni manutentive e conservative del cespite immobiliare, che sono risultate buone.

Non si rilevano danneggiamenti interni, gli impianti tecnologici risultano funzionanti, per i quali però devono essere previsti ed eseguiti lievi interventi di completamento, adeguamento ed aggiornamento alle recenti norme vigenti.

L'edificio non rientra, né si può ampliare, ai sensi delle recenti norme del "piano casa" legge R.L. n. 13 del 16.07.2009.

~~5- per i terreni allegati il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.~~

Non si rende necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica "C.D.U.", trattandosi di cespiti immobiliari edificati, che risultano poi utilizzati ed occupati nella sola porzione ad uffici.

Trattasi di unità urbane che non fanno parte di terreni edificabili o agricoli.

~~6- all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per la eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante, provveda in caso di mancanza o difformità di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.~~

Il cespite immobiliare oggetto della procedura esecutiva, a seguito di accertamenti e visure eseguite in data 17.11.2009 presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo, è così censito ed identificato,

Catasto Fabbricati

Capannone industriale -Sez. Urbana -Foglio 34 - particella 12902 -cat. D / 7 - Rendita €.

17.260,00 -Via Rossaro 19 A -19 B- piano T -intestato a [REDACTED] con

[REDACTED] - proprietà intera 1/1 - atto pubblico del

16.11.2004 - voltura n. 449.1/2005 in atti dal 14.01.2005 (prot. n. BG0009034) -rep. [REDACTED]

Segretario generale del Comune di Treviglio -

Catasto Terreni

Area di enti urbani – foglio 9 – particella 12902 – Ente Urbano – superf. catastale di are 50 e ca. 00 – rif. tipo mappale del 15.10.1997 – n. 703813.1/1997 in atti dal 15.10.1977, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] – proprietà intera 1/1 – atto pubblico del 16.11.2004 – voltura n. 449.1/2005 in atti dal 14.01.2005 (prot. n. BG0009034) – rep. [REDACTED]

[REDACTED] Segretario Generale del Comune di Treviglio -

CONFINI dell'area: a nord Via Rossaro, ad est mappali 12274 e 12275 e 12276, a sud mappali 12794 e 12021; ad ovest mappale 1196, (salvo i più precisi confini e come meglio in fatto).

Vedasi in proposito gli allegati: visura e planimetria catastale.

Si accerta l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Non si riscontrano difformità delle planimetrie catastali con lo stato dei luoghi, non di deve pertanto procedere alle variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento e/o classamento all'Agenzia del Territorio di Bergamo, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39.

~~7- all'accertamento in base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio se all'atto della notifica del pignoramento il debitore esecutato risultava intestatario degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto indicando gli eventuali comproprietari indivisi;~~

Sulla base della documentazione ottenuta dall'Agenzia del Territorio in data 17.11.2009 e vista la documentazione rilasciata dagli Enti preposti, nonché l'atto di trasformazione del titolo di godimento da diritto di superficie a diritto di proprietà sottoscritto in data 16.11.2004 Rep. n. 450 registrato il 17.11.2004, e trascritto il 14.12.2004 Rrgg. 68557 / 45427 a firma del Segretario Generale del Comune di Treviglio, si conferma che alla data dell'atto di notifica di pignoramento, **i beni immobiliari risultano in proprietà intera 1/1 della Ditta esecutata** [REDACTED] –partita [REDACTED] rappresentata dal Socio Accomandatario e Legale Rappresentante sig. [REDACTED]

Per quanto attiene i pignoramenti precedenti, vedasi il successivo voce 8.

Relativamente ai soli uffici alla data del sopralluogo si precisa che gli stessi risultavano locati ed occupati da terzi, vedasi in merito il successivo punto 12.

~~8- all'accertamento della esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al~~

~~pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.~~

Si richiamano in proposito, relativamente al bene oggetto della presente procedura esecutiva, le visure storiche per immobile e le trascrizioni degli atti notarili accertate in data 17.11.2009, relative al **ventennio precedente**, in sintesi:

Intestazioni –provenienze – trascrizioni:

Catasto Fabbricati

-- dal **09.12.2004** variazione di classamento n. 20597.1/04 –prot. BG 0306984 del **Capannone Industriale** –Sez. Urbana -Foglio 34 – particella 12902 –cat. D / 7 – Rendita €. 17.260,00 –Via Rossaro 19 A -19 B- piano T –intestato

proprietà intera 1/1 – atto pubblico del 16.11.2004 – voltura n. 449.1/2005 in atti dal 14.01.2005 (prot. n. BG0009034) –rep. Segretario del Comune di Treviglio -

-- dal **07.06.2004** variazione per diversa distribuzione degli spazi interni –n. 9453.1/04 –prot. BG0142220 del capannone su descritto,

-- dal **16.11.2004** vendita-trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà intera 1/1 del **Capannone Industriale** –Sez. Urbana -Foglio 34 – particella 12902 –cat. D / 7 – Rendita €. 17.260,00 –Via Rossaro 19 A -19 B- piano T – alla

con atto pubblico del 16.11.2004 – voltura n. 449.1/2005 in atti dal 14.01.2005 (prot. n. BG0009034) –rep. Segretario del Comune di Treviglio -

-- dal **13.11.2001** variazione di classamento n. 13351.1/01 –prot. 371779 del **Capannone Industriale** –Sez. Urbana -Foglio 34 – particella 12902 –cat. D / 7, alla

-- dal **22.12.1997** cosituzione-accatastamento del **Capannone Industriale** n. C03567.1/97–Sez. Urbana -Foglio 34 – particella 12902 –cat. D / 7, alla

Catasto Terreni

-- dal **15.10.1997** inserimento dell'area in tipo mappale n. 703813.1/97 -foglio 9 –particella 12902 – Ente Urbano –superf. catastale di are 50 e ca. 00 –rif. tipo mappale del 15.10.1997 –n. 703813.1/1997 in atti dal 15.10.1977

-- dal **15.10.1007 variazione d'ufficio** (catastale) n. 703813.2/1997 - foglio 9 -particella 12015 - SEM.IRR.ARB. -classe 2 -superf. catastale di are 50 e ca. 00 - Redd. Dom. £. 77.500 -Redd. Agr. £. 82.500 - partita 2372,

-- dal **15.10.1997 variazione geometrica** (catastale) per migliore precisazione - n. 703813.1/1997 - foglio 9 -particella 12015 - SEM.IRR.ARB. -classe 2 -superf. catastale di are 50 e ca. 00 - Redd. Dom. £. 77.500 -Redd. Agr. £. 82.500 - partita 2372,

-- dal **26.10.1993 frazionamento** (catastale) - n. 379636.1/1993 - foglio -9 -particella 12015 - SEM.IRR.ARB. -classe 2 -superf. catastale di are 17 e ca. 30 - Redd. Dom. £. 26.815 -Redd. Agr. £. 28.545 - partita 2372,

-- dal **26.10.1993 variazione** con atto pubblico del 09.05.1995 -voltura n. 2704.1/2002 Rogante Segretario Generale del Comune di Treviglio -rep. 1906 -registrato il 31.05.1995 -n. 1146 - proprietà del terreno 1/1 fino al 15.10.1997 Comune di Treviglio -codice fiscale 00230810160- diritto di superficie per 1/1 fino al 15.10.1997 [REDACTED],

-- dal **24.09.1993 frazionamento** (catastale) - n. 360563.2/1993 - foglio -9 -particella 11941 - SEM.IRR.ARB. -classe 2 -superf. catastale di are 54 e ca. 90 - Redd. Dom. £. 85.095 -Redd. Agr. £. 90.585 - partita 2372, di proprietà [REDACTED]

-- dal **28.02.1992 proprietà** [REDACTED] foglio -9 -particella 2213 - SEM.IRR.ARB. -classe 2 -superf. catastale di are 84 e ca. 25 - Redd. Dom. £. 130.588 -Redd. Agr. £. 139.013 - partita 2372,

-- dal **30.12.1983 proprietà 1/1** - Comune ndi Treviglio -codice fiscale 00230810160 - con atto pubblico del 28.09.1992 -voltura n. 3372.3/1995 -rep. 63530 [REDACTED]

-- dal **07.07.1966 proprietà 1/1** [REDACTED] con atto pubblico del 30.12.1983 -voltura n. 2457.2/1985 -rep. 12715 - Rogante Notaio Giordano di Milano - registrato il 18.01.1984 -n. 2914,

-- dal **07.07.1966 proprietà 1/1** [REDACTED] -voltura d'ufficio del 07.07.1966 -n. 4457.2/1996 -rep. 61524 - Rogante Notaio Guasti di Milano - registrato il 08.08.1966 - n. 11694,

iscrizioni ipotecarie - formalità pregiudizievoli

a- atto esecutivo - pignoramento di immobili siti in Treviglio BG Via Rossaro 19,a seguito di atto giudiziario trascritto il 07.02.2009 nei RR. II. di Bergamo -al n. 8522 Reg.Gen. ed -al n. 4523 Reg. Part.

a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

b---ipoteca legale su immobili siti in Treviglio iscritta il 04.12.2008 -reg. Part. 14704 -reg. Gen. 75630 **a favore** EQUITALIA ESATRI SPA – rep. 41879 / 2008 del 03.12.2008, contro [REDACTED]

[REDACTED]
contro [REDACTED]
[REDACTED]

c---ipoteca giudiziale su immobili siti in Treviglio derivante da decreto ingiuntivo iscritta il 04.07.2008 -reg. Part. 8732, **a favore** della Cassa Rurale Banca di Credito Cooperativo di Treviglio SCRL con Sede in Treviglio Via Carcano,

contro [REDACTED]
[REDACTED]

d--- atto pignoramento di immobili siti in Treviglio, a seguito di atto giudiziario trascritto il 30.06.2008 -al n. 42311 Reg.Gen. ed -al n. 24571 Reg. Part. -Pubblico Ufficiale Giudiziario di Bergamo, rep. 1006 del 24.06.2008, **a favore** della [REDACTED]

contro [REDACTED]
[REDACTED]

e--- atto pignoramento di immobili siti in Treviglio, a seguito di atto giudiziario trascritto il 01.02.2008 -al n. 7969 Reg.Gen. ed -al n. 5228 Reg. Part.-Pubblico Ufficiale Giudiziario di Bergamo, rep. 139 del 29.01.2008, **a favore** di [REDACTED]

contro [REDACTED]
[REDACTED]

f--- atto pignoramento di immobili siti in Treviglio, a seguito di atto giudiziario trascritto il 14.09.2007 -al n. 57303 Reg.Gen. ed -al n. 32990 Reg. Part.-Pubblico Ufficiale Giudiziario di Bergamo, rep. 139 del 29.01.2008, **a favore** di Studio LEGALE [REDACTED]

[REDACTED]
contr [REDACTED]
[REDACTED]

g--- ipoteca volontaria su proprietà superficiale siti in Treviglio derivante da decreto ingiuntivo iscritta il 21.06.2003 -Reg. Part. 8516 - Reg gen. 32448 -, a favore della Cassa Rurale Banca di Credito Cooperativo di Treviglio SCRL con Sede in Treviglio Via Carcano,

contro [REDACTED]

h--- ipoteca volontaria su proprietà superficiale siti in Treviglio derivante da decreto ingiuntivo iscritta il 25.09.1997 -Reg. Part. 6597 - Reg gen. 29681 -, a favore della Cassa Rurale Banca di Credito Cooperativo di Treviglio SCRL con Sede in Treviglio Via Carcano,

contro [REDACTED]

i--- ipoteca volontaria su proprietà superficiale siti in Treviglio derivante da decreto ingiuntivo iscritta il 27.03.1996 -Reg. Part. 1842 - Reg gen. 9653 -, a favore della Cassa Rurale Banca di Credito Cooperativo di Treviglio SCRL con Sede in Treviglio Via Carcano,

contro [REDACTED]

l--- ipoteca volontaria su proprietà superficiale siti in Treviglio derivante da decreto ingiuntivo iscritta il 14.02.1996 -Reg. Part. 936 - Reg gen. 5254 -, a favore della Cassa Rurale Banca di Credito Cooperativo di Treviglio SCRL con Sede in Treviglio Via Carcano,

contro [REDACTED]

m--- atto cessione di diritti reali - pignoramento di immobili siti in Treviglio, a seguito di atto giudiziario trascritto il 14.12.2004 -al n. 68557 Reg.Gen. ed -al n. 45427 Reg. Part.-Pubblico Ufficiale del Comune di Treviglio, rep. 450 del 16.12.2004, contro [REDACTED]

9- alla determinazione del valore degli immobili pignorati

Previa comunicazione a mezzo di raccomandata A.R. alla Ditta Esecutata, in data 24.11.2009 si è proceduto ad esperire il sopralluogo presso l'immobile - capannone, uffici ed aree esterne, nel quale si sono anche accertate le misurazioni, conteggiate le consistenze ed eseguite riprese fotografiche.

Per la determinazione del valore del cespite immobiliare, oggetto della procedura, si è tenuto conto, in correlazione ed in ordine alle caratteristiche tipologiche e morfologiche, in edilizia di mercato libero, è

stata pure considerata la ubicazione, la esposizione e la vetustà del fabbricato, riscontrando poi l'andamento normale tra la domanda e l'offerta.

La valutazione

Viene definita in rapporto ai valori medi di mercato correnti in zona per immobili similari, adottando il metodo della stima analitica diretta comparativa, quindi con **parametro a mq. di superficie lorda commerciale** che tiene anche conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, delle consistenze, della localizzazione, della conservazione, dello stato manutentivo e di conservazione, nonché delle finiture interne ed esterne.

(n.b. / importi comparativi e di riferimento: *Agenzia del Territorio* – osservatorio del mercato immobiliare – quotazioni; *Camera di Commercio di Bergamo* – valori immobiliari - listino prezzi).

valutazione

a- **CAPANNONE** -piano terra – di H. mt. 7,00 - valore stimato a mercato libero

Parametri di riferimento (rapporati anche alla vetustà): min. €/mq 700,00 –Max €/mq 1.000,00 – utilizzato €/mq 800,00 () -*

-tot. volumetria mc. 11.007 – destinazione produttivo/deposito - superf. Commerciale Lorda

mq. 1.893,00 x €/mq 800,00 € 1.514.400,00

b- UFFICI (direzionali ed operativi) - piano terra – h. mt. 2,70 / 3,50,

Parametri di riferimento (rapporati anche alla vetustà): min. €/mq 800,00 –Max €/mq 1.100,00 – utilizzato €/mq 1.000,00

-tot. volumetria mc. 1.032 - superf. commerc. lorda mq. 348 x €/mq 1.000,00 € 348.000,00

c- AREE scoperte -cortili, spazi di manovra, parcheggi auto, giardini

- superficie totale mq. 2.757 x 2% x €/mq 800,00 € 44.112,00

sommano € **1.906.512,00**

Si assume pertanto come valore arrotondato l'importo totale stimato € 1.910.000,00

Euro unmilionenovecentodiecimila/00

(*) –parametro utilizzato da analisi del valore di mercato unitario a mq. di edificio nuovo pari ad €/mq 1.000; ridotto con coefficiente di vetustà del 20 % = €/mq 800 assunto.

10. alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente indicando per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.

Si ritiene che il cespite immobiliare capannone, uffici ed aree esterne a contorno- sito in Comune di Treviglio Via Rossaro 19 A, 19 B, considerata la tipologia e la continuità, sia formalmente e sostanzialmente un unico lotto omogeneo anche se di fatto, vista la consistenza, potrebbe essere divisibile o frazionato con sensibili spese, in più unità o gruppi omogenei; da valutarsi e da approfondire tuttavia anche la logistica degli accessi.

E' di tutta evidenza la inopportunità di procedere alla costituzione di più lotti, valutata anche la tipologia, la morfologia ed in particolare l'unico accesso carrale.

Ciò premesso si ritiene di confermare la situazione di fatto, configurandosi così il cespite un'unica e singola unità.

11- all'accertamento della comoda divisibilità dei beni

Come detto trattandosi, nella specie, di unico ed omogeneo lotto, si ritiene che lo stesso non possa prestarsi ad una costituzione di unità immobiliari.

Si conferma pertanto la situazione di fatto.

Vedasi comunque in merito quanto esposto al punto 10-

12- accertamento dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Laddove essi siano occupati in base al contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, la eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attività edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Alla data del sopralluogo esperito il 24.11.2009 presso il cespite imm.re in esecuzione, si è accertato quanto segue:

- il **capannone** risultava di fatto pressocchè vuoto e libero, salvo il parcheggio di alcuni automezzi leggeri di movimento interno delle merci, e le scaffalature metalliche,

di contro la quasi totalità degli uffici, risultavano occupati ed utilizzati in parte dalla Ditta [REDACTED]

[REDACTED] eseguita, ed in parte locata a terzi.

In data 01.11.2009 veniva sottoscritto un contratto di locazione di immobile (allegato in copia) tra la

[REDACTED] (conduttrice) rappresentata

dalla sig.a [REDACTED]

[REDACTED] regolarmente registrato in data 23.11.2009 – n. 164 serie 3T – per una durata stabilita di anni sei, cioè dal 01.11.2009 al 31.10.2015, e tacitamente prorogato per ulteriori anni sei. Il canone per il 1° anno ammonta ad €. 12.000,00, incrementato per gli anni successivi dalle variazioni ISTAT, e da maggiorazioni con importi già concordati e definiti.

Alla data delle verifiche e degli accertamenti del 24.11.2009- l'immobile era singola proprietà, e non a carattere condominiale

13- accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica utilità

Il cespite immobiliare in trattazione è di fatto un fabbricato privato consolidato, agibile e non ampliabile: a seguito di informazioni assunte presso i competenti Uffici Comunali e viste le previsioni del P.R.G. vigente del Comune di Treviglio, si dichiara che lo stesso non risulta oggetto di alcuna procedura di esproprio in rapporto alla pubblica utilità, ed è anche libero da vincoli urbanistici e/o paesistici specifici.

14- all'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Si allegano in merito,

- i tipi grafici progettuali, assentiti con provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune, nelle varie scale che risultano di fatto conformi con lo stato di fatto dei luoghi, (rif. visita-sopralluogo del 24.11.2009),
- riprese fotografiche degli interni ed esterni.

15- proceda in caso di vendita degli immobili, a redigere e presentare la nota di voltura catastale.

Le incombenze, in caso di vendita, relative alle note di voltura catastale verranno svolte ad aggiudicazione avvenuta, ed a seguito del ricevimento, allo scrivente della documentazione pertinente (dati anagrafici e fiscali della Parte aggiudicatrice) a cura della Cancelleria del Tribunale.

16. al deposito di separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o terzi con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Vedasi in merito l'allegata sintesi volta anche alla pubblicazione del Bando per vendite immobiliari.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto, in relazione a quanto sopra descritto, effettuate le necessarie verifiche, accertamenti e sopralluoghi, ed eseguiti gli opportuni conteggi per le valutazioni,

è in grado di condermare il sottodescritto valore commerciale di mercato del cespite immobiliare, oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare, che è sito nel Comune di

TREVIGLIO BG -Via Rossaro 19

- CAPANNONE -piano terra – di H. mt. 7,00 - valore stimato a mercato libero

-tot. volumetria mc. 11.007 – destinazione produttivo/deposito - superf. Commerciale Lorda

mq. 1.893,00 x €/mq 800,00 € 1.514.400,00

- UFFICI (direzionali ed operativi) - piano terra – h. mt. 2,70 / 3,50,

-tot. volumetria mc. 1.032 - superf. commerc. lorda mq. 348 x €/mq 1.000,00 € 348.000,00

- AREE scoperte -cortili, spazi di manovra, parcheggi auto, giardini

- superficie totale mq. 2.757 x 2% x €/mq 800,00 € 44.112,00

Valore arrotondato l'importo totale stimato € 1.910.000,00

Euro unmlionenovecentodiecimila/00

e ritiene così di avere assolto l'incarico fiduciario conferitogli dalla III.mo Sig. Giudice dell'esecuzione – Dott. Marino MARONGIU, al solo scopo di far conoscere la verità, e rimane a disposizione per ogni chiarimento che si rendesse necessario.

La presente relazione, che si compone di n. 21 pagine dattiloscritte e da n. 94 allegati, viene depositata in Cancelleria unitamente ai fascicoli di causa delle parti, per i quali era stato autorizzato dal Giudice per il prelievo.

Bergamo, 18.12.2009

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Marco M. Maridati

.....

Allegati:

- visure catastali, rilasciate il 17.11.2009, planimetrie catastali, estratto di mappa,
 - copie delle concessioni edilizie, complete di tipi grafici progettuali approvati, certificato di agibilità,
 - stralcio del PRG con le relative norme tecniche,
 - copia dei contratti di compravendita (diritto di superficie e di proprietà),
 - riprese fotografiche (tot. n.60),
 - visure ipocatastali dei beni immobiliari alla data del 17.11.2009, e storico ventenante,
 - copia raccomandata del 02.11.09- di convocazione del soprall. tecnico presso i cespiti immobiliari,
 - copia lettere raccomandate inviate alle Parti creditrici ed alla Esecutata.
 - contratto di locazione sottoscritto con la conduttrice [REDACTED]
 - visura camerale del 19.11.2009 della [REDACTED]
 - documentazione pertinente ed integrativa.
-

DICHIARAZIONE

Il sottoscritto MARIDATI Arch. Marco M. **dichiara** di avere **trasmesso a tutte le Parti creditrici ed alla Esecutata** - (vedasi lettere raccomandate allegate) la copia della presente relazione-perizia, completa degli allegati e di CD-ROM (quest'ultimo alla sola procedente).

In fede

Bergamo, 19.12.2009

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Marco M. Maridati

.....

COMUNE DI TREVIGLIO BG - PIP 2- VIA ROSSARO 19 -

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FOTO 1 – il capannone da Via Rossaro

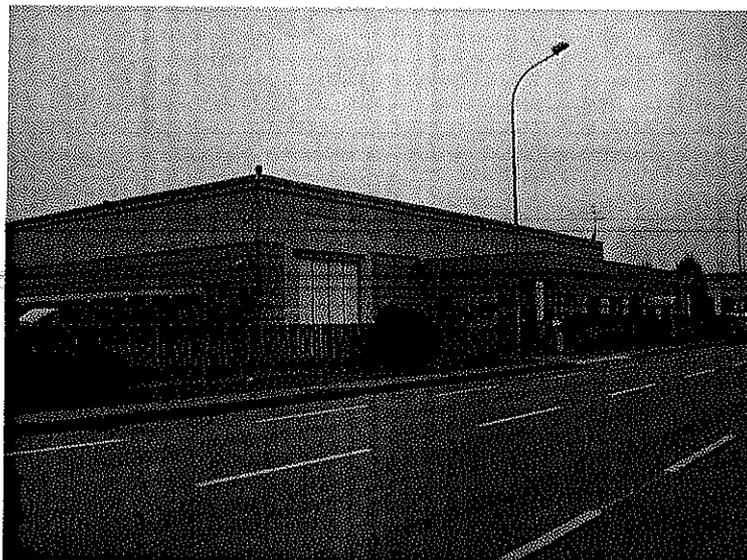


FOTO 2 – corpo uffici da via Rossaro

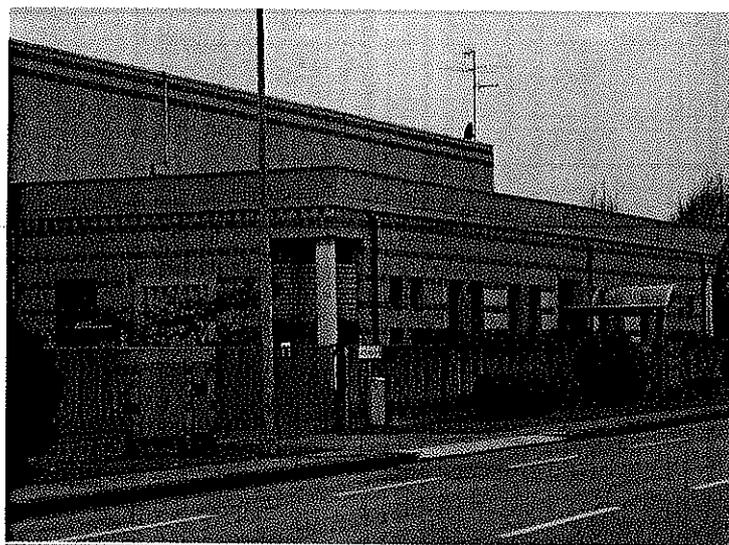


FOTO 3 – corpo uffici da via Rossaro

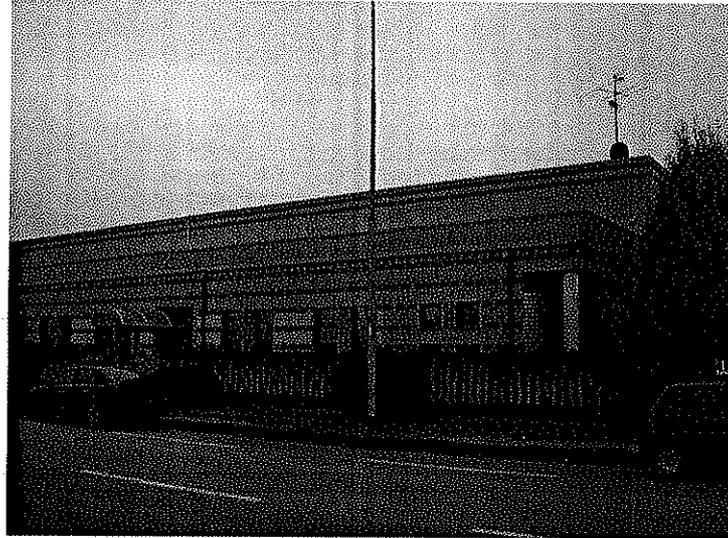


FOTO 4 –particolare uffici



FOTO 5 – particolare da via Rossaro

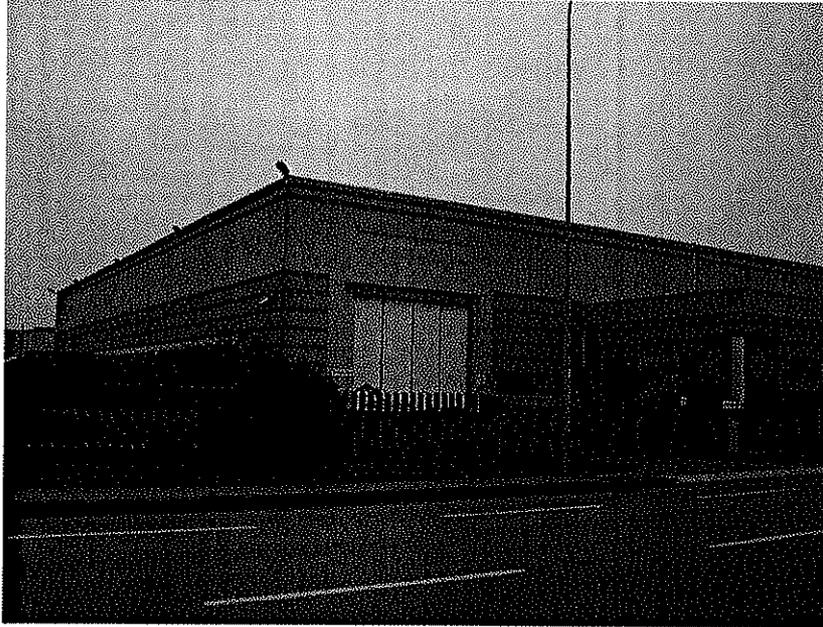


FOTO 6 – ingresso uffici - civ. 19



FOTO 7- parcheggio auto e corpo uffici e centrale termica

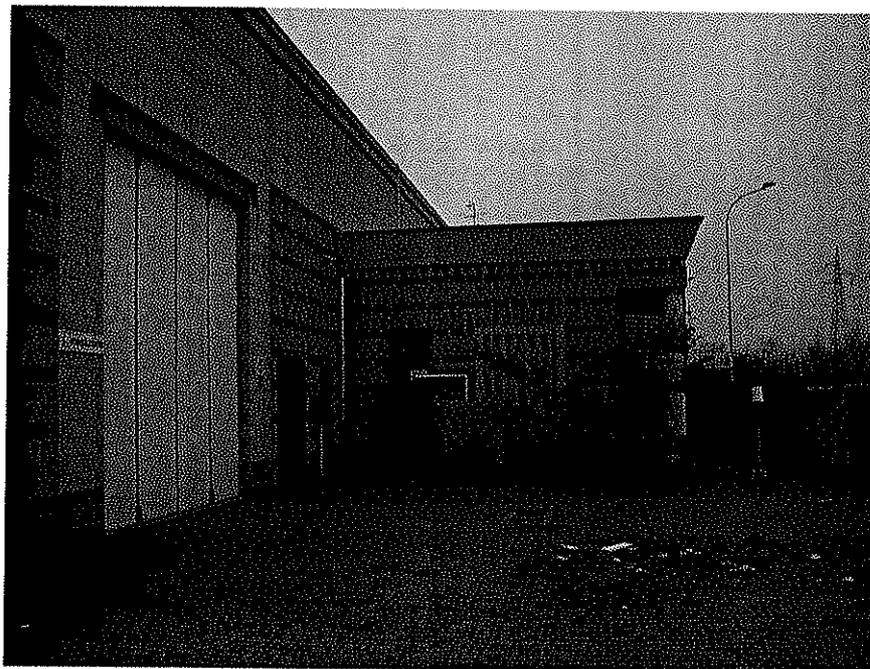


FOTO 8 – accesso centrale termica



FOTO 9 – interno centrale termica

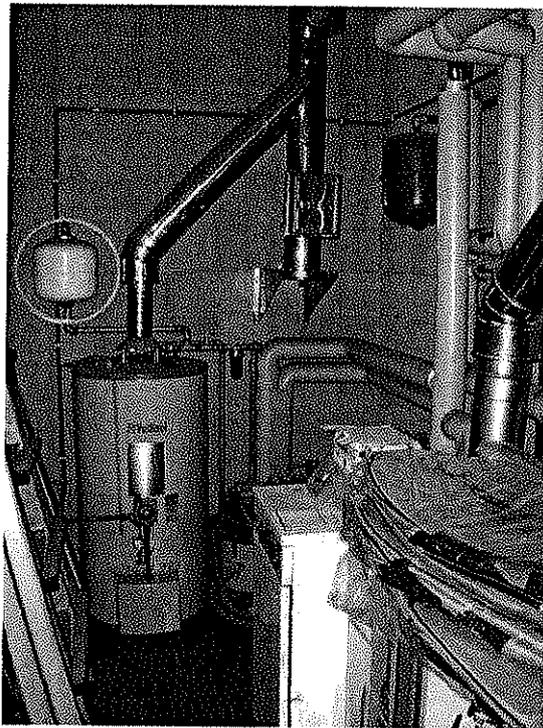


FOTO 10 – parcheggio auto

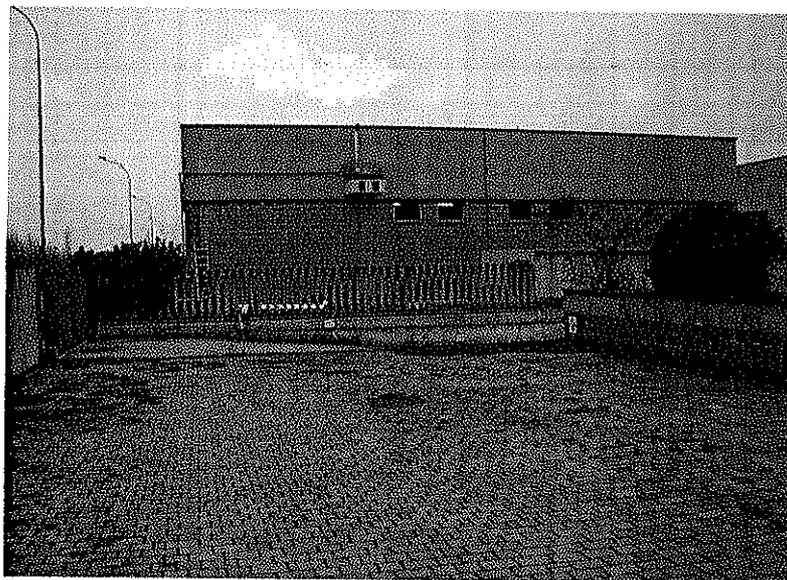


FOTO 11 – parcheggio auto ed uffici



FOTO 12 – ingresso carraio e corte – spazio di manovra

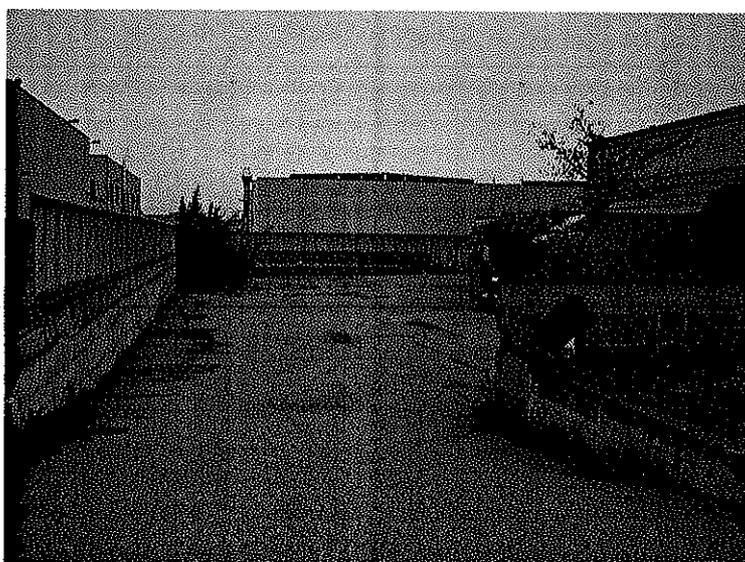


FOTO 13 – capannone con accessi carico-scarico



FOTO 14 – area retro capannone



FOTO 15 – distributore interno gasolio per automezzi



FOTO 16 – cortile – spazio manovra con accesso carraio

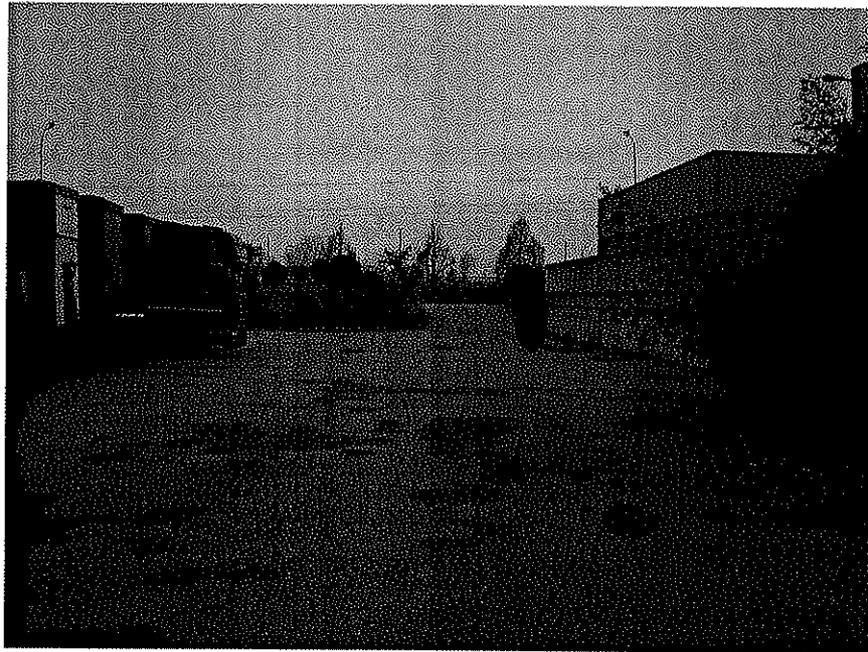


FOTO 17– giardino perimetrale lato nord



FOTO 18– giardino perimetrale lato ovest



FOTO 19– giardino perimetrale lato nord



FOTO 20- giardino perimetrale lato nord

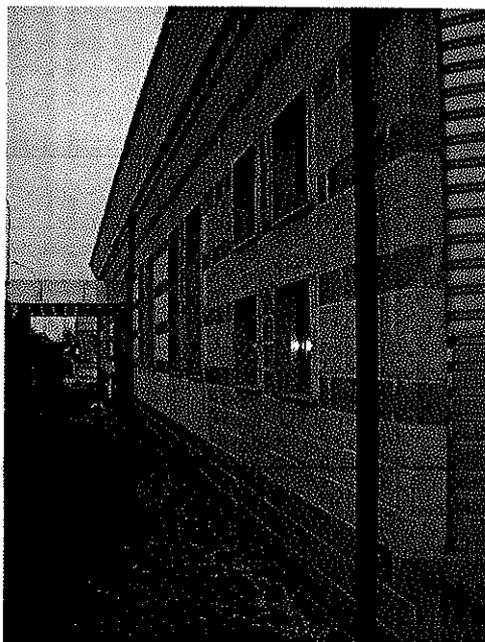


FOTO 21 – corpo uffici fronte strada

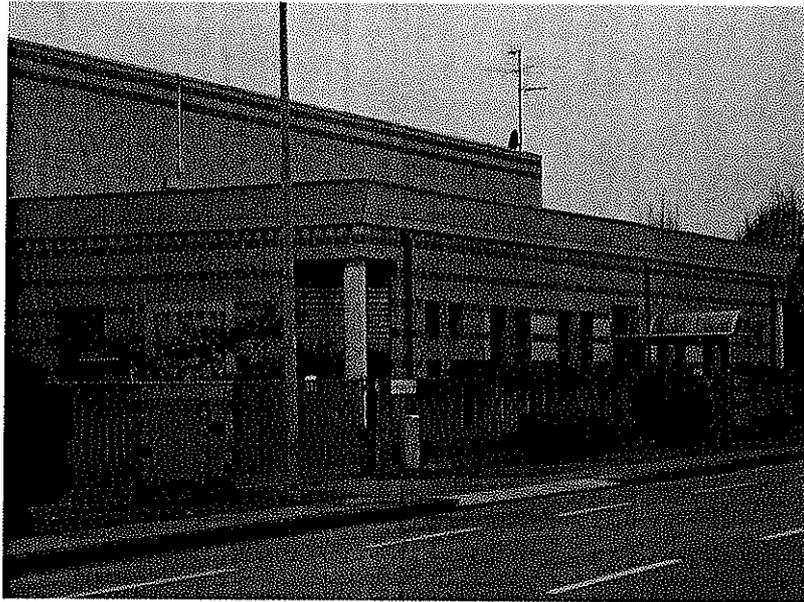


FOTO 22- accesso carraio

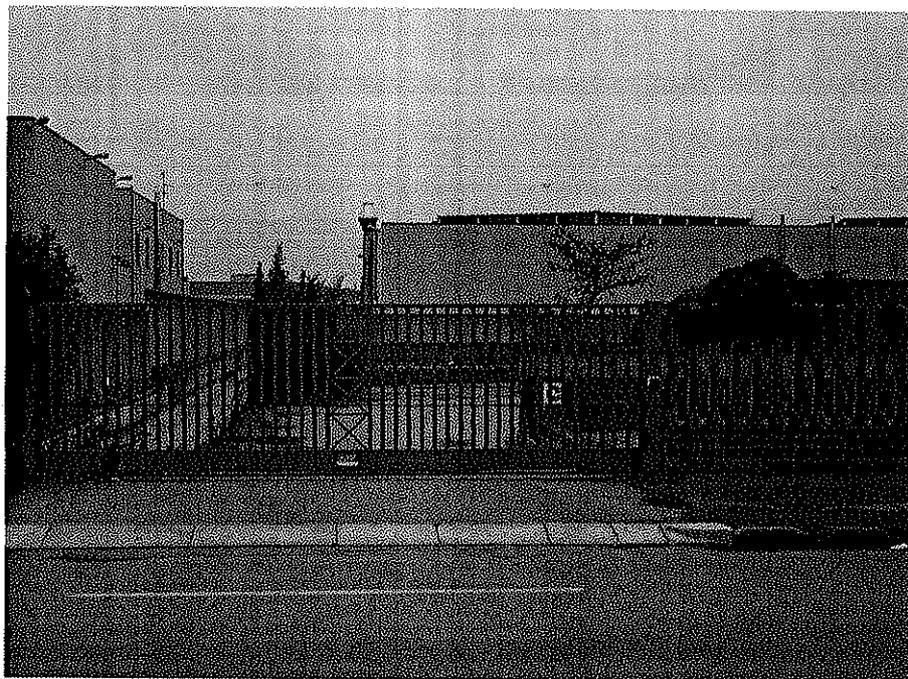


FOTO 23- parcheggio auto



FOTO 24 – ingresso vista interna

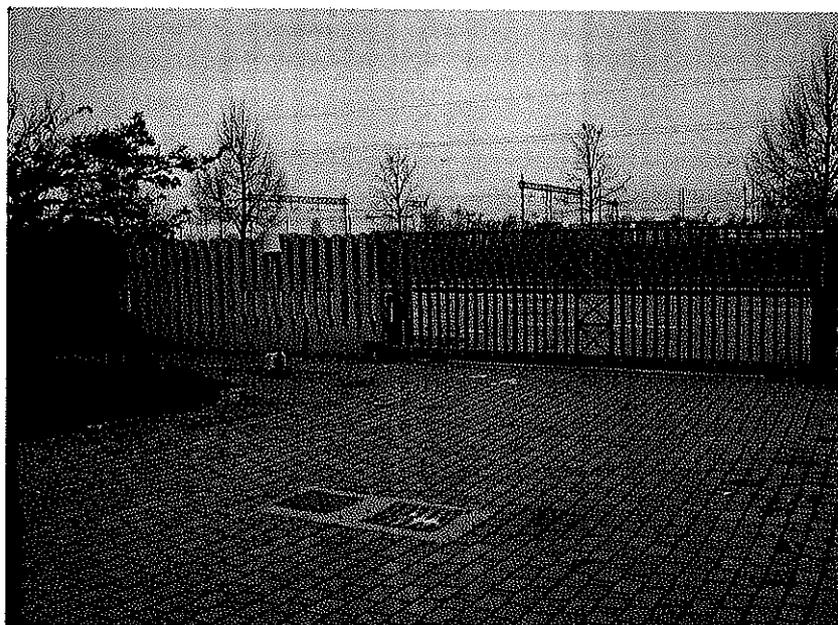


FOTO 25 – ingresso pedonale

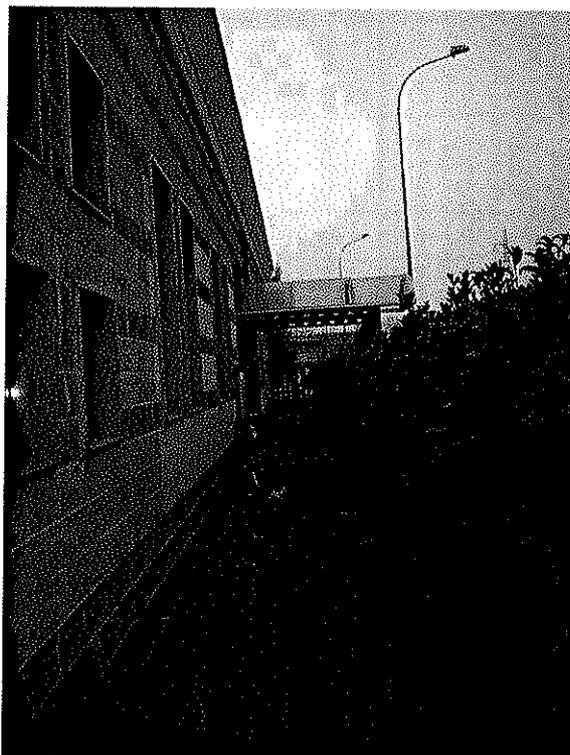


FOTO - 26 – corpo uffici lato nord



FOTO - 27 – giardino a contorno lato ovest



FOTO - 28- particolare uffici

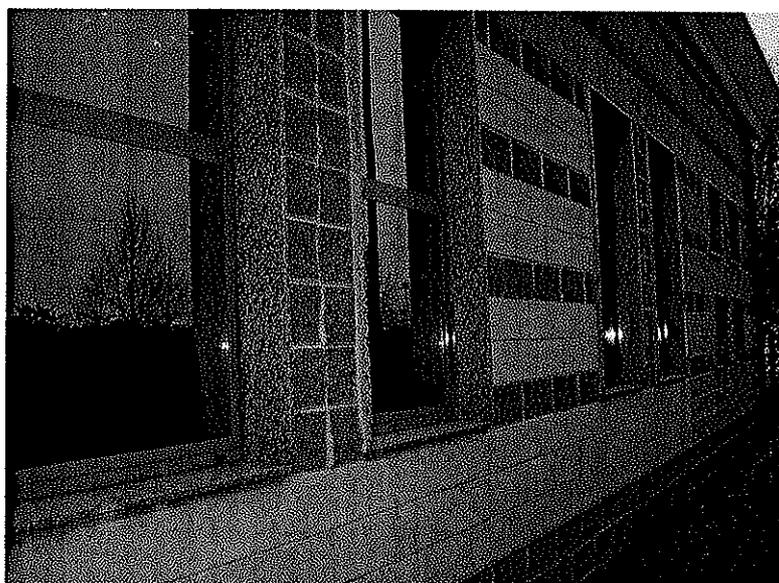


FOTO - 29 – giardino a contorno lato ovest



FOTO 30 – uscita emergenza uffici



FOTO 31 –ingresso pedonale - particolare



FOTO 32 – particolare ingresso pedonale - interno



FOTO 33 – rivestimento interno uffici- particolare

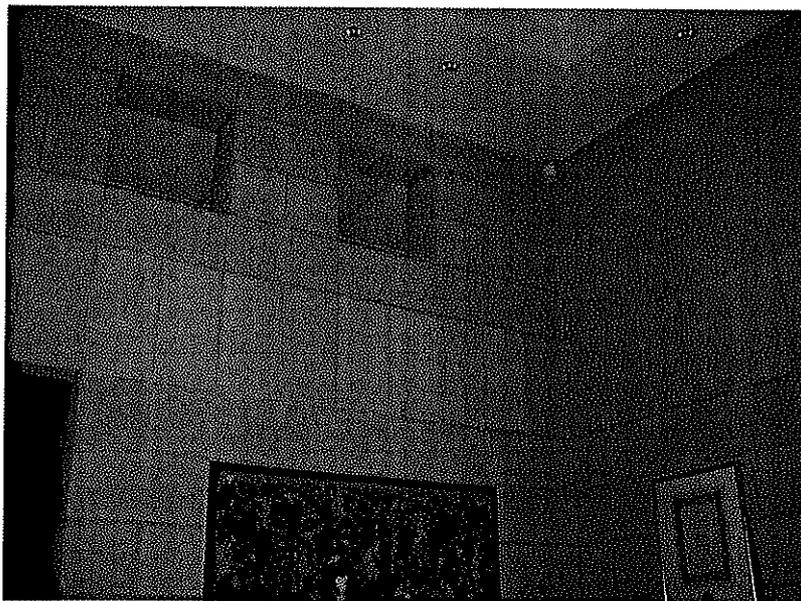


FOTO 34– lucernario ingresso uffici

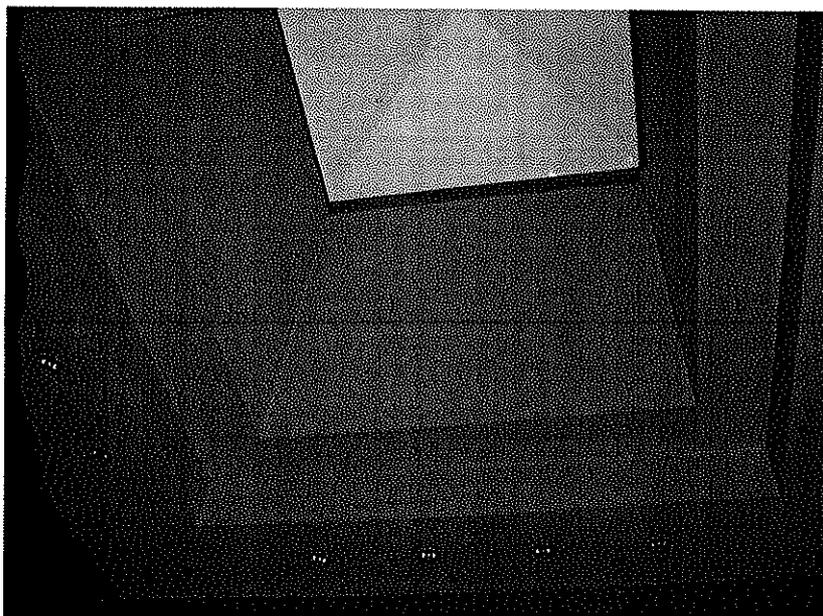


FOTO 35 – bussola d'ingresso



FOTO 36 – interno uffici

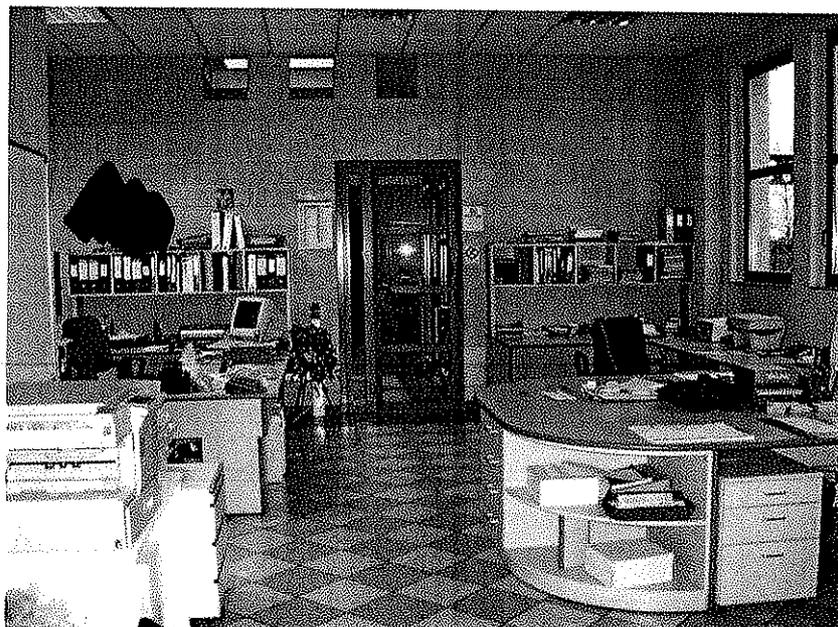


FOTO 37 – interno uffici



FOTO 38 – interno uffici

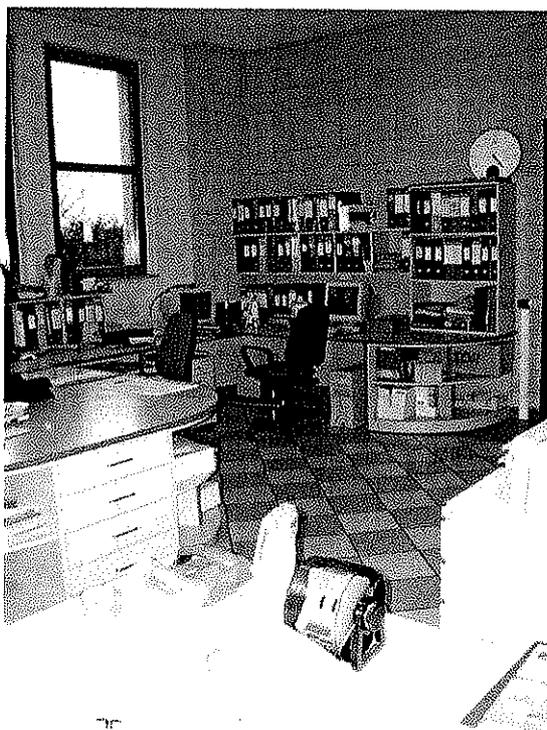


FOTO 39 – interno uffici



FOTO 40 – interno uffici



FOTO 41 – servizi igienici uffici



FOTO 42 - uffici

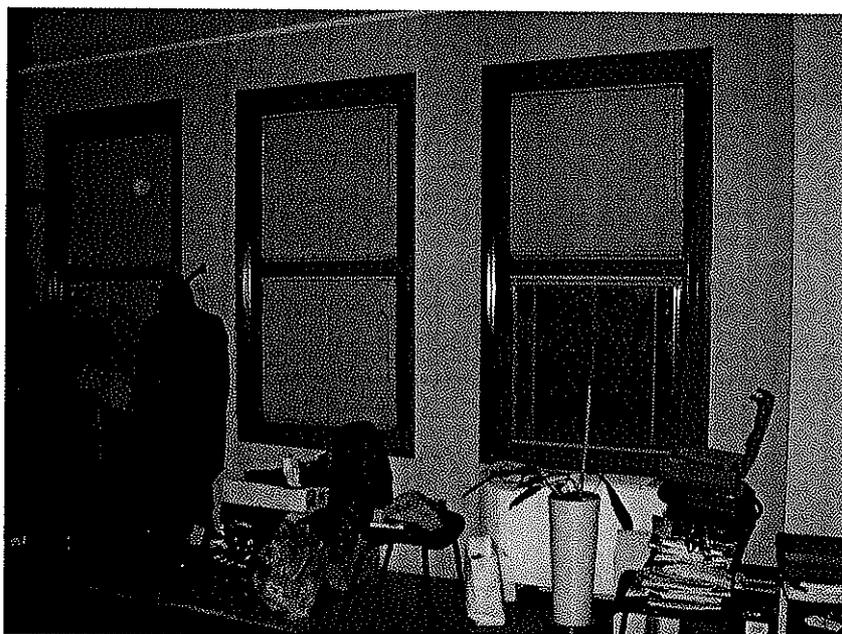


FOTO 43 - quadro trasmissione dati uffici



FOTO 44 – uffici

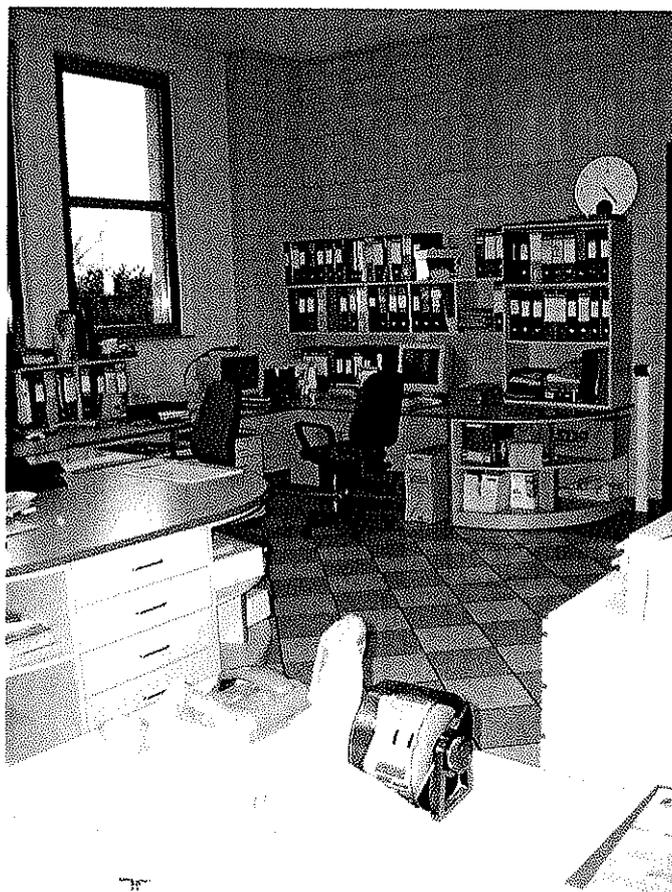


FOTO 45 – particolare uffici

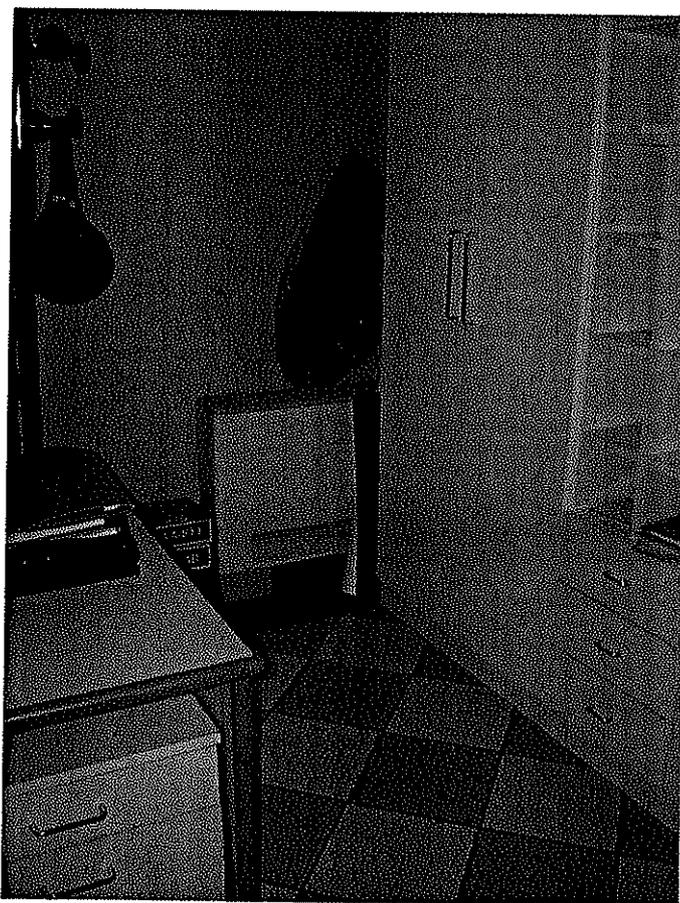


FOTO - 46 – quadro elettrico uffici

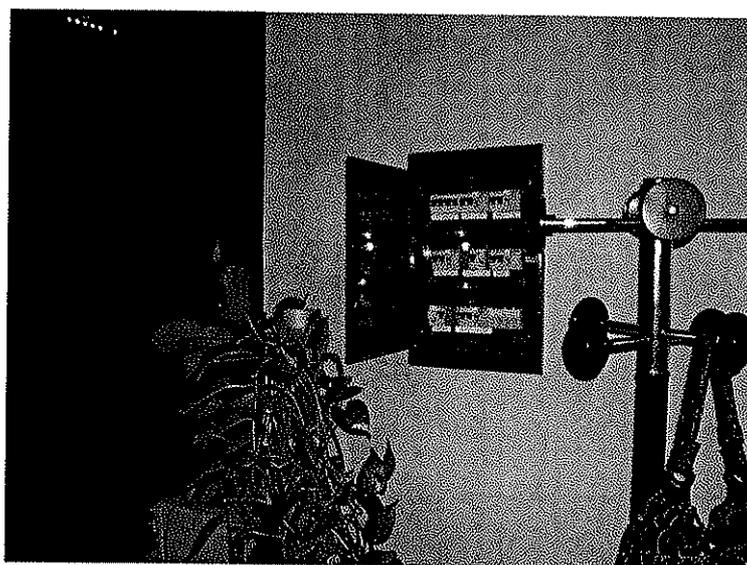


FOTO - 47 --uffici

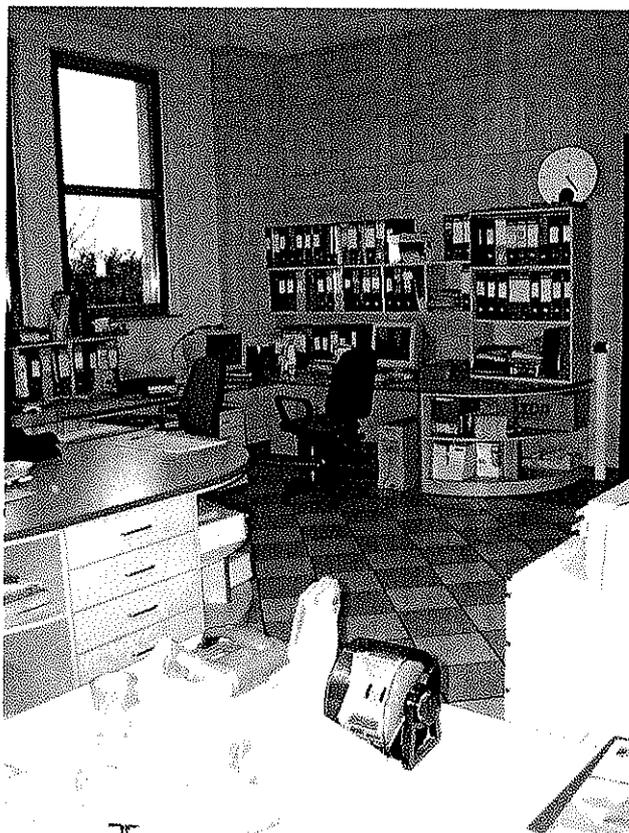


FOTO - 48 - uffici operativi

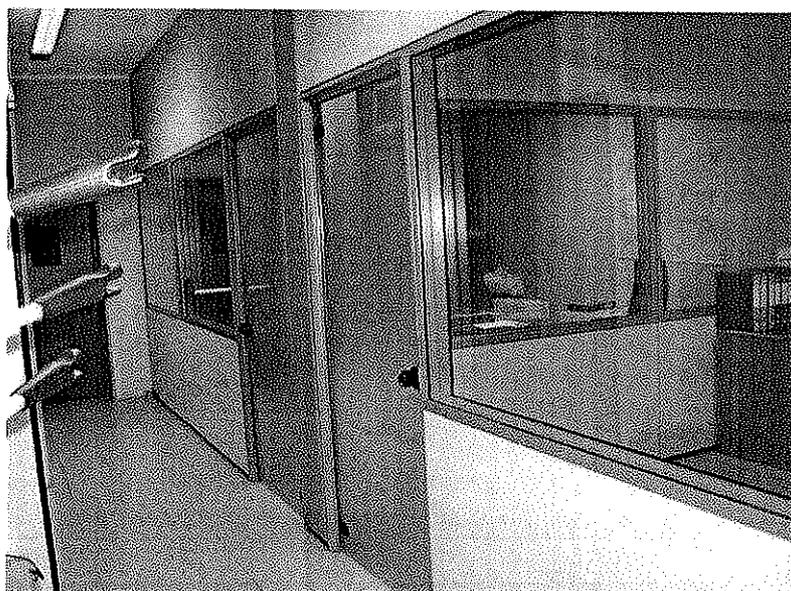


FOTO - 49 – uffici operativi



FOTO 50 – particolare interno capannone



FOTO 51 –ufficio operativo interno capannone



FOTO 52 – ufficio operativo interno capannone

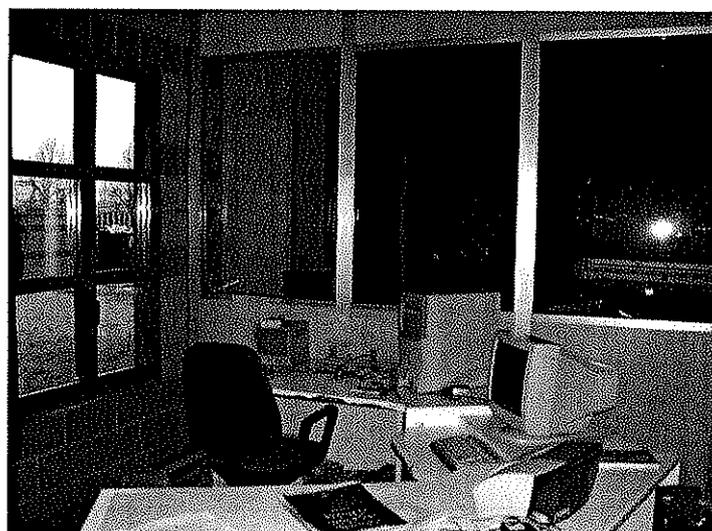


FOTO 53 – interno capannone



FOTO 54 – interno capannone



FOTO 55 – interno capannone



FOTO 56 – interno capannone

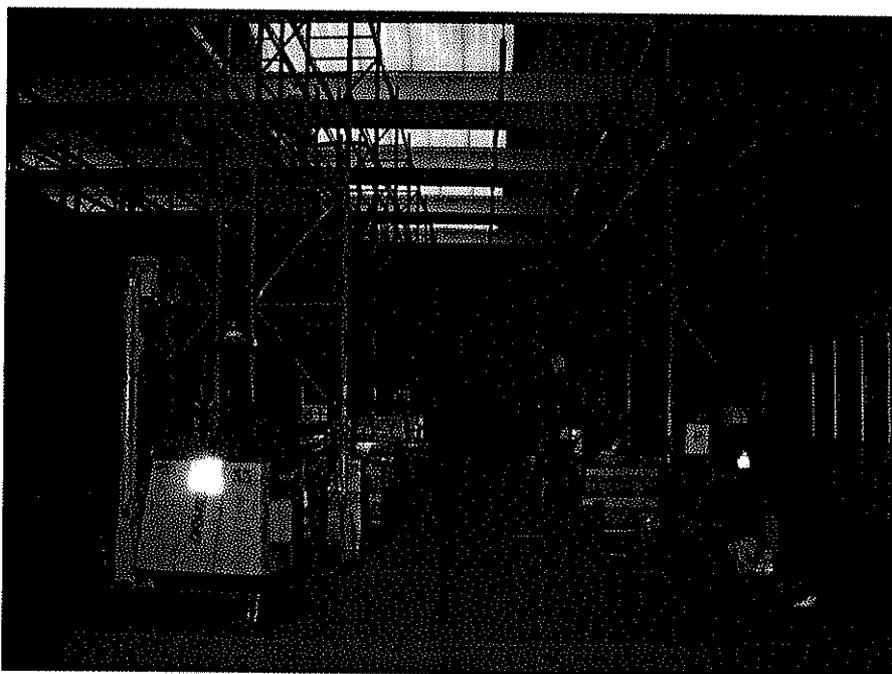


FOTO 57 – interno capannone accessi carico-scarico

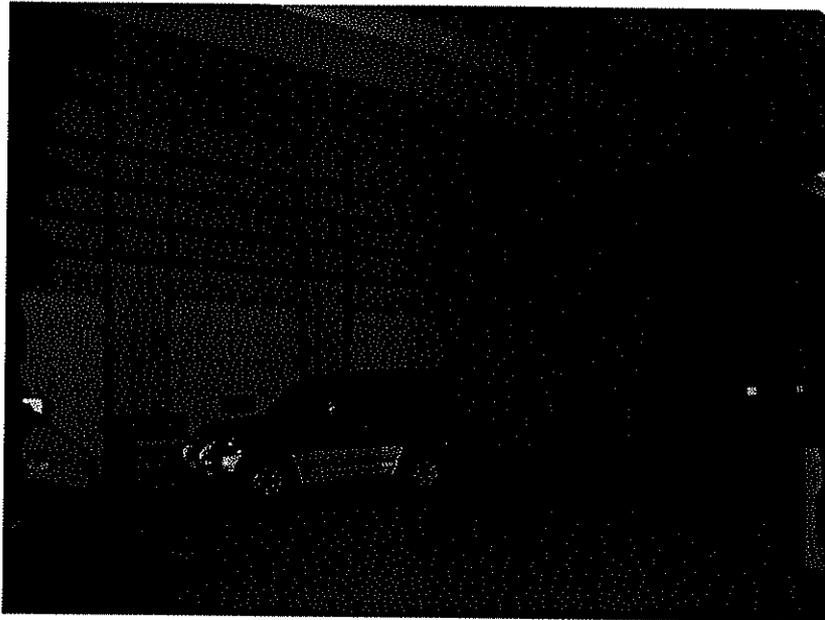


FOTO 58 – interno capannone particolare accessi carico-scarico

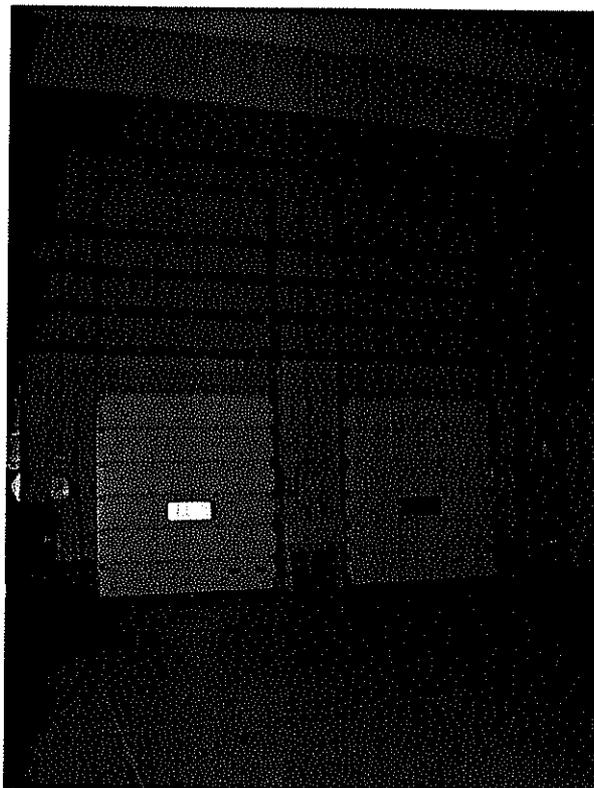


FOTO 59 – interno capannone particolare accessi carico-scarico



FOTO 60 – collegamento uffici – capannone porta REI



FOTO 61 – servizi igienici maestranze

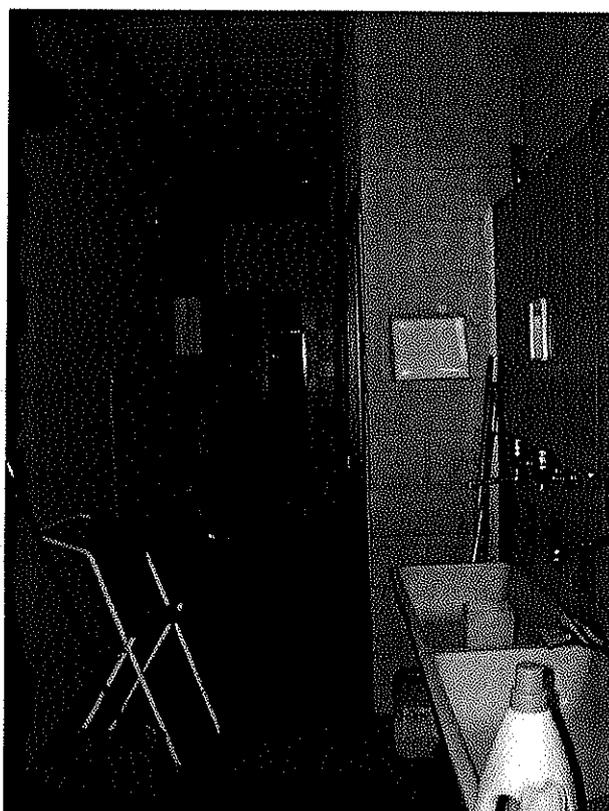


FOTO 62 – interno capannone particolare magazzini



FOTO 63 – quadro elettrico generale capannone

