Geom. Gelinda Cerea
24062 Costa Volpino (Bg) – via L.M. Wortley n° 25 – Tel. / Fax 035/988492
e-mail:gelinda.cerea@alice.it

TRIBUNALE DI BERGAMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

NELLA CAUSA n. 22/2017 Reg. Es. Imm.

Giudice Dott.ssa GELATO ELENA

Esecuzione Immobiliare

Promossa da

==========

Contro

==========

Bene in CAVERNAGO (BG) Via Giacomo Leopardi n. 1

Prossima udienza 25.05.2018 ore 11.00

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Sommario:

01. IDENTIFICAZIONE DEL BENE
02. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE
03. COSTRUZIONI ANTERIORI 1° SETT. 1967
04. COSTRUZIONI SUCCESSIVE 1° SETT. 1967
05. TERRENI
06. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE
07. ACCERTAMENTO PROPRIETA' AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO
08. PROVENIENZA DEL BENE, GRAVAMI NEL VENTENNIO ANCORA IN ESSERE
09. DETERMINAZIONE VALORE DEL BENE
10. FORMAZIONE DI LOTTI OMOGENEI
11. DIVISIBILITA' DEL BENE
12. ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO, ONERI , SERVITU', VINCOLI
13. PROCEDURE ESPROPRIATIVE
14. PLANIMETRIE, FOTOGRAFIE
15. VOLTURA CATASTALE
16. SEPARATA DESCRIZIONE LOTTO DI VENDITA

In data 10 maggio 2017, innanzi al Giudice Dott.ssa Gelato Elena, compariva il sottoscritto già nominato con decreto in data 02.03.2017, il quale dichiarava di accettare l'incarico e prestava il giuramento di rito.
In data 13 giugno 2017 il sottoscritto CTU dava notizia a mezzo di Raccomandata "1", alla società ...omissis... (esecutato), a mezzo posta certificata alla società ...omissis... (creditore procedente) domiciliata presso lo studio legale degli Avvocati ...omissis... e ...omissis... in ...omissis..., dell'avvio delle operazioni peritali in data 26 giugno 2017 alle ore 9.00 presso l'immobile di proprietà dell'esecutato in via Giacomo Leopardi n. 1 Comune di Cavernago (Bg). (Allegato n. 01)
Il sottoscritto in data 26 giugno 2017 alle ore 9.00 ha proceduto alla visita dell'immobile di cui si allega il verbale. (Allegato n. 02)
Per effettuare alcune misurazioni di controllo il sottoscritto ha fissato telefonicamente con la parte esecutata un secondo sopralluogo in data 24 luglio 2017 alle ore 9.00 di cui si allega il verbale. (Allegato n. 03)
Assunte tutte le informazioni presso gli uffici competenti, in ottemperanza all'incarico conferito, si redige la presente relazione di stima.

Quesito n°1: IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

Proprietà società ...omissis... per la quota di 1/1 del seguente bene:

- unità immobiliare, sita in Comune di Cavernago (Bg) in via Giacomo Leopardi n. 1, costituita da albergo al piano terra e primo con locali accessori al piano interrato.

Quesito n°2: DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

Caratteristiche zona: l'immobile è posto in Comune di Cavernago in un'area periferica rispetto al centro del paese, in corrispondenza dell'incrocio tra Via Giacomo Leopardi e Via Giuseppe Ungaretti, in prossimità della strada provinciale ex S.S. 498.
La zona è a destinazione prevalentemente residenziale ed è caratterizzata da tipologia costruttiva mista con case unifamiliari e plurifamiliari.
Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali con destinazione degli immobili ad abitazione principale.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: municipio, farmacia, ufficio postale, negozi al dettaglio, scuola materna, scuola primaria, scuola secondaria di primo grado, spazi verdi nel raggio di 1 km.
Principali collegamenti pubblici: autobus.
Caratteristiche del fabbricato: il bene in esame fa parte di un complesso edilizio sviluppato su tre piani fuori terra e uno interrato, costituito complessivamente da un albergo/ristorante con locali accessori e due unità residenziali.
L'ingresso alla proprietà avviene da Via Giacomo Leopardi; è presente inoltre un accesso secondario lungo Via Giuseppe Ungaretti.
L'edificio è dotato di un ampio cortile comune costituito da aree di transito, parcheggio e aree a verde piantumate.
Le strutture portanti ed i collegamenti verticali interni del fabbricato sono in cemento armato e muratura, i solai sono in latero-cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate.
L'immobile è inserito nel P.G.T. vigente in zona "R02 - Tessuto residenziale integrato - Lotti già edificati e lotti liberi" normata dall'art. 58 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (Allegato n. 04).

La norma di zona prevede che nelle aree già edificate sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione ed ampliamento salvo il mantenimento degli indici e dei parametri ed eventualmente l'incremento del 10% del volume (volume perequativo) purché contenuto nella volumetria massima di 8.000,00 mc disponibile.

Il volume di incremento deve essere considerato nel complesso e nel rispetto del 50% commerciale e 50% residenziale ed è acquisibile dal Comune di Cavernago ad un costo pari ad € 80,00 al mq.

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è un albergo composto da:

- ingresso, hall, bar, sala ristorante, cucina, corridoio, palestra con sauna, nove camere, nove bagni, undici balconi, locali accessori (guardaroba, ripostiglio, lavanderia e w.c.) al piano terra;
- corridoio, undici camere, undici bagni, undici balconi, locali accessori (lavanderia) al piano primo;
- taverna-degustazione vini, ripostiglio, disimpegno, w.c., lavanderia-deposito, cantina, centrale termica, sala pompe, locale contatori al piano interrato.

L'edificio presenta caratteristiche signorili e si qualifica positivamente sia per il grado di finitura che per lo stato di conservazione e manutenzione.

Il fabbricato è dotato di un impianto centralizzato per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, costituito da quattro generatori a condensazione collocati in un apposito box esterno posto nell'area comune, a servizio sia dell'albergo che degli appartamenti.

Nel subalterno 1 (oggetto di esecuzione) ricadono alcuni sistemi di impianto a servizio anche degli appartamenti: nella centrale termica sono presenti infatti le linee di distribuzione, le pompe di ricircolo e il serbatoio di accumulo per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria, mentre nel sottoscala a piano interrato sono presenti i contatori elettrici di tutte e tre le unità immobiliari.

Al piano terra, nella zona bar, è presente una scala a chiocciola interna che collega direttamente l'albergo all'appartamento posto a piano primo e secondo identificato con il subalterno 3 (non oggetto di esecuzione).

01 albergo/ristorante

Destinazione	Sup. netta Mq.	Sup. Lorda Mq .	coeff.	Sup. Comm. Mq.	esposizione	condizioni
piano terra	-	624,55	1	624,55	Nord, Est, Sud, Ovest	buone
sala ristorante p.t. (veranda)	-	111,30	0,70	77,91	Nord, Est, Sud	buone
piano primo	-	313,60	1	313,60	Nord, Est, Sud, Ovest	buone

Destinazione d'uso dei locali: Ingresso

Strutture verticali (struttura perimetrale): materiale: muratura in laterizio, intonacata al civile e tinteggiata; condizioni: buone.

Divisori interni: materiale: muratura in laterizio, intonacata al civile e tinteggiata; condizioni: buone.

Porte interne: legno e vetro; condizioni: buone.

Infissi esterni (componente edilizia): materiale: ingresso costituto da doppio serramento, il primo in legno e il secondo in vetro; condizioni: buone.

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: granito.

Termico (impianto): presente; corpi riscaldanti costituiti da radiatori a parete in alluminio.

Elettrico (impianto): presente, a norma.

COLLEGIO GEOMETRI BERGAMO N. 2603

Destinazione d'uso dei locali: hall

Strutture verticali (struttura perimetrale): materiale: muratura in laterizio, intonacata al civile e tinteggiata; condizioni: buone.

Divisori interni: materiale: muratura in laterizio, intonacata al civile e tinteggiata; condizioni: buone.

Porte interne: in vetro; condizioni: buone.

Infissi esterni (componente edilizia): materiale: serramenti in legno con vetro doppio; condizioni: buone.

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: granito.

Termico (impianto): presente; corpi riscaldanti costituiti da radiatori a parete in alluminio.

Elettrico (impianto): presente, a norma.

Destinazione d'uso dei locali: bar

Strutture verticali (struttura perimetrale): materiale: muratura in laterizio, intonacata al civile e tinteggiata; condizioni: buone.

Divisori interni: materiale: muratura in laterizio, intonacata al civile e tinteggiata; condizioni: buone.

Porte interne: in legno tamburato; condizioni: buone.

Infissi esterni (componente edilizia): materiale: serramenti in legno con vetro doppio; condizioni: buone.

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: granito.

Termico (impianto): presente; corpi riscaldanti costituiti da ventilconvettori a parete.

Sanitario (impianto): presente, acqua calda alimentata da caldaia a gas metano centralizzata.

Raffrescamento (impianto): presente; corpi raffrescanti costituiti da ventilconvettori a parete.

Elettrico (impianto): presente, a norma.

Destinazione d'uso dei locali: sala ristorante (in muratura)

Strutture verticali (struttura perimetrale): materiale: muratura in laterizio, intonacata al civile e tinteggiata; condizioni: buone.

Divisori interni: materiale: muratura in laterizio, intonacata al civile e tinteggiata; condizioni: buone.

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: granito.

Termico (impianto): presente; corpi riscaldanti costituiti da ventilconvettori a parete.

Raffrescamento (impianto): presente; corpi raffrescanti costituiti da ventilconvettori a parete.

Elettrico (impianto): presente, a norma.

Destinazione d'uso dei locali: sala ristorante (veranda)

Strutture verticali (struttura perimetrale): materiale: muratura in termolaterizio, intonacata al civile e tinteggiata, e chiusura effettuata con serramenti; condizioni: buone.

Copertura: orditura in legno e manto di copertura in tegole ardesiate; condizioni: buone.

Divisori interni: materiale: tavolati in laterizio, intonacati al civile e tinteggiati; condizioni: buone.

Porte interne: in legno tamburato; condizioni: buone.

Infissi esterni (componente edilizia): materiale: serramenti in alluminio con vetro doppio; condizioni: buone.

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: ceramica.

Termico (impianto): presente; corpi riscaldanti costituiti da ventilconvettori a parete.

Raffrescamento (impianto): presente; corpi raffrescanti costituiti da ventilconvettori a parete.

Elettrico (impianto): presente, a norma.

Destinazione d'uso dei locali: cucina

Strutture verticali (struttura perimetrale): materiale: muratura in laterizio, intonacata al civile e tinteggiata; condizioni: buone.

Divisori interni: materiale: muratura in laterizio, intonacata al civile e tinteggiata; condizioni: buone.

Porte interne: in legno tamburato; condizioni: buone.

Infissi esterni (componente edilizia): materiale: serramenti in legno con vetro doppio; condizioni: buone.

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: ceramica.

Rivestimento (componente edilizia): materiale: ceramica.

Termico (impianto): privo di riscaldamento.

Sanitario (impianto): presente, acqua calda alimentata da caldaia a gas metano centralizzata.

Elettrico (impianto): presente, a norma.

Destinazione d'uso dei locali: w.c. e anti w.c.

Strutture verticali (struttura perimetrale): materiale: muratura in laterizio, intonacata al civile e tinteggiata; condizioni: buone.

Divisori interni: materiale: muratura in laterizio, intonacata al civile e tinteggiata; condizioni: buone.

Porte interne: in legno tamburato; condizioni: buone.

Infissi esterni (componente edilizia): materiale: serramenti in legno con vetro doppio; condizioni: buone.

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: ceramica.

Rivestimento (componente edilizia): materiale: ceramica.

Termico (impianto): presente; corpi riscaldanti costituiti da radiatori a parete in alluminio.

Sanitario (impianto): presente, acqua calda alimentata da caldaia a gas metano centralizzata.

Elettrico (impianto): presente, a norma.

Sanitari: buoni.

Destinazione d'uso dei locali: guardaroba

Divisori interni: materiale: in parte muratura in laterizio, intonacata al civile e tinteggiata, in parte parete attrezzata; condizioni: buone.

Porte interne: in legno tamburato; condizioni: buone.

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: granito.

Termico (impianto): privo di riscaldamento.

Elettrico (impianto): presente, a norma.

Destinazione d'uso dei locali: locali accessori piano terra e piano primo (lavanderie, ripostiglio)

Strutture verticali (struttura perimetrale): materiale: muratura in laterizio, intonacata al civile e tinteggiata; condizioni: buone.

Divisori interni: materiale: parete in legno; condizioni: buone.

Porte interne: in legno tamburato; condizioni: buone.

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: ceramica/moquette.

Termico (impianto): presente; corpi riscaldanti costituiti da radiatori a parete in alluminio.

Elettrico (impianto): presente, a norma.

Destinazione d'uso dei locali: corridoio di accesso alle camere piano terra e piano primo
Divisori interni: materiale: muratura in laterizio, intonacata al civile e tinteggiata; condizioni: buone.
Pavim. interna (componente edilizia): materiale: moquette.
Termico (impianto): privo di riscaldamento.
Elettrico (impianto): presente, a norma.

Destinazione d'uso dei locali: palestra
Strutture verticali (struttura perimetrale): materiale: muratura in laterizio, intonacata al civile e tinteggiata; condizioni: buone.
Divisori interni: materiale: tavolati in laterizio, intonacati al civile e tinteggiati; condizioni: buone.
Porte interne: in vetro; condizioni: buone.
Infissi esterni (componente edilizia): materiale: serramenti in legno con vetro doppio e ante in legno; condizioni: discrete.
Pavim. interna (componente edilizia): materiale: resina.
Termico (impianto): presente; corpi riscaldanti costituiti da radiatori a parete in alluminio con valvole termostatiche.
Raffrescamento (impianto): presente; impianto autonomo con unità esterna e unità interna tipo splitsystem.
Elettrico (impianto): presente, a norma.

Destinazione d'uso dei locali: sauna
Strutture verticali (struttura perimetrale): materiale: muratura in laterizio, intonacata al civile e tinteggiata; condizioni: buone.
Divisori interni: materiale: tavolati in laterizio, intonacati al civile e tinteggiati; condizioni: buone.
Porte interne: in legno tamburato laccato bianco; condizioni: buone.
Pavim. interna (componente edilizia): materiale: ceramica.
Rivestimento (componente edilizia): materiale: ceramica.
Elettrico (impianto): presente, a norma.

Destinazione d'uso dei locali: camere piano terra e piano primo
Strutture verticali (struttura perimetrale): materiale: muratura in laterizio, intonacata al civile e tinteggiata; condizioni: buone.
Divisori interni: materiale: tavolati in laterizio, intonacati al civile e tinteggiati; condizioni: buone.
Porte interne: in legno tamburato; condizioni: buone.
Infissi esterni (componente edilizia): materiale: serramenti in legno con vetro doppio e ante in legno; condizioni: discrete.
Pavim. interna (componente edilizia): materiale: moquette.
Termico (impianto): presente; corpi riscaldanti costituiti da radiatori a parete in alluminio con valvole termostatiche.
Raffrescamento (impianto): presente; impianto autonomo con unità esterna e unità interna tipo splitsystem.
Elettrico (impianto): presente, a norma.

Destinazione d'uso dei locali: bagni delle camere piano terra e piano primo

Strutture verticali (struttura perimetrale): materiale: muratura in laterizio, intonacata al civile e tinteggiata; condizioni: buone.

Divisori interni: materiale: tavolati in laterizio, intonacati al civile e tinteggiati; condizioni: buone.

Porte interne: in legno tamburato; condizioni: buone.

Infissi esterni (componente edilizia): presenti solo nei bagni con parete libera; materiale: serramenti in legno con vetro doppio; condizioni: discrete.

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: ceramica.

Rivestimento (componente edilizia): materiale: ceramica.

Impianto di aspirazione forzata: presente in tutti i bagni.

Termico (impianto): presente; corpi riscaldanti costituiti da radiatori a parete in alluminio con valvole termostatiche.

Sanitario (impianto): presente, acqua calda alimentata da caldaia a gas metano centralizzata.

Elettrico (impianto): presente, a norma.

Sanitari: buoni.

02 locali accessori piano interrato

Destinazione	Sup. Netta Mq.	Sup. Lorda Mq.	coeff.	Sup. Comm. Mq.	esposizione	condizioni
taverna e servizi	-	131,00	0,70	91,70	-	buone
locali di servizio	-	90,90	0,50	45,45	-	buone
locali tecnici	-	46,55	0,25	11,64	-	buone

Destinazione d'uso dei locali: taverna-degustazione vini

Strutture verticali (struttura perimetrale): materiale: muratura in cemento armato, intonacata e tinteggiata, condizioni: buone.

Strutture orizzontali: materiale: presenza di controsoffitto decorativo in cartongesso, tinteggiato, con inserimento di canalizzazione per dotare il locale del raffrescamento necessario alla conservazione dei vini; condizioni: buone.

Divisori interni: materiale: tavolati in laterizio, intonacati al civile e tinteggiati; condizioni: buone.

Infissi esterni (componente edilizia): materiale: serramento in ferro con vetro singolo in bocca di lupo; condizioni: discrete.

Porte interne: in legno tamburato; condizioni: buone.

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: ceramica.

Termico (impianto): presente; pompa di calore con canalizzazioni a soffitto.

Raffrescamento (impianto): presente; pompa di calore con canalizzazioni a soffitto.

Sanitario (impianto): presente, acqua calda alimentata da caldaia a gas metano centralizzata.

Elettrico (impianto): presente, a norma.

Destinazione d'uso del locali: disimpegno

Strutture verticali (struttura perimetrale): materiale: muratura in cemento armato, intonacata e tinteggiata, condizioni: buone.

Divisori interni: materiale: tavolati in laterizio, intonacati al civile e tinteggiati; condizioni: buone.
Infissi esterni (componente edilizia): materiale: serramento in ferro con vetro singolo in bocca di lupo; condizioni: discrete.
Porte interne: in legno tamburato; condizioni: buone.
Pavim. interna (componente edilizia): materiale: ceramica.
Rivestimento (componente edilizia): materiale: pietra ricostruita.
Termico (impianto): presente; corpi riscaldanti costituiti da radiatori a parete in alluminio.
Elettrico (impianto): presente, a norma.

Destinazione d'uso dei locali: w.c. e anti w.c.
Strutture verticali (struttura perimetrale): materiale: muratura in cemento armato, intonacata e tinteggiata, condizioni: buone.
Divisori interni: materiale: tavolati in laterizio, intonacati al civile e tinteggiati; condizioni: buone.
Porte interne: in legno tamburato; condizioni: buone.
Pavim. interna (componente edilizia): materiale: ceramica.
Rivestimento (componente edilizia): materiale: ceramica.
Termico (impianto): presente; corpi riscaldanti costituiti da radiatori a parete in alluminio.
Sanitario (impianto): presente, acqua calda alimentata da caldaia a gas metano centralizzata.
Elettrico (impianto): presente, a norma.
Sanitari: buoni.

Destinazione d'uso dei locali: ripostiglio
Strutture verticali (struttura perimetrale): materiale: muratura in cemento armato, intonacata e tinteggiata, condizioni: buone.
Divisori interni: materiale: tavolati in laterizio, intonacati al civile e tinteggiati; condizioni: buone.
Infissi esterni (componente edilizia): materiale: serramento in ferro con vetro singolo in bocca di lupo; condizioni: discrete.
Porte interne: in legno tamburato; condizioni: buone.
Pavim. interna (componente edilizia): materiale: ceramica.
Rivestimento (componente edilizia): materiale: ceramica.
Termico (impianto): privo di riscaldamento.
Elettrico (impianto): presente, a norma.

Destinazione d'uso dei locali: lavanderia-deposito
Strutture verticali (struttura perimetrale): materiale: muratura in cemento armato, intonacata e tinteggiata, condizioni: buone.
Divisori interni: materiale: tavolati in laterizio, intonacati al civile e tinteggiati; condizioni: buone.
Infissi esterni (componente edilizia): materiale: serrande in ferro; condizioni: discrete.
Porte interne: in legno tamburato; condizioni: buone.
Pavim. interna (componente edilizia): materiale: clinker.
Rivestimento (componente edilizia): materiale: ceramica (solo porzione).
Termico (impianto): privo di riscaldamento.

Elettrico (impianto): presente fuori traccia, a norma.

Destinazione d'uso dei locali: cantina

Strutture verticali (struttura perimetrale): materiale: muratura in cemento armato, intonacata e tinteggiata, condizioni: buone.

Divisori interni: materiale: tavolati in laterizio, intonacati al civile e tinteggiati; condizioni: buone.

Infissi esterni (componente edilizia): materiale: serramento in ferro con vetro singolo in bocca di lupo; condizioni: discrete.

Porte interne: in legno tamburato; condizioni: buone.

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: clinker.

Termico (impianto): privo di riscaldamento.

Elettrico (impianto): presente fuori traccia, a norma.

Destinazione d'uso dei locali: locale contatori (sottoscala)

Strutture verticali (struttura perimetrale): materiale: muratura in cemento armato, intonacata e tinteggiata, condizioni: buone.

Divisori interni: materiale: tavolati in laterizio, intonacati al civile e tinteggiati; condizioni: buone.

Porte interne: in legno tamburato; condizioni: buone.

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: ceramica.

Termico (impianto): privo di riscaldamento.

Elettrico (impianto): presente fuori traccia, a norma.

Destinazione d'uso dei locali: centrale termica

Strutture verticali (struttura perimetrale): materiale: muratura in cemento armato, intonacata e tinteggiata, condizioni: buone.

Divisori interni: muratura in cemento armato, intonacata e tinteggiata, condizioni: buone.

Infissi esterni (componente edilizia): materiale: serramento in ferro con vetro singolo; condizioni: discrete.

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: clinker.

Termico (impianto): privo di riscaldamento.

Elettrico (impianto): presente fuori traccia, a norma.

Destinazione d'uso dei locali: sala pompe

Strutture verticali (struttura perimetrale): materiale: muratura in cemento armato, intonacata e tinteggiata, condizioni: discrete.

Divisori interni: muratura in cemento armato, intonacata e tinteggiata, condizioni: discrete.

Infissi esterni (componente edilizia): materiale: serramento in ferro con vetro singolo; condizioni: discrete.

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: battuto di cemento.

Termico (impianto): privo di riscaldamento.

Elettrico (impianto): presente fuori traccia, a norma.

03 balconi esterni

Destinazione	Sup. netta Mq.	Sup. Lorda Mq .	coeff.	Sup. Comm. Mq.	esposizione	condizioni
piano terra	-	55,00	0,33	18,15	Est, Ovest	buone
piano primo	-	55,00	0,33	18,15	Est, Ovest	buone

Caratteristiche descrittive:

Parapetti: materiale: muretto in cls con soprastante copertina in granito e barriera in ferro con elementi verticali; condizioni: buone.

Solaio (struttura): tipologia: solaio in cemento armato intonacato e tinteggiato; condizioni: buone.

Pavimento (componente edilizia): materiale: clinker.

Quesito n° 3 COSTRUZIONI INIZIATE ANTERIORMENTE IL 1 SETTEMBRE 1967.

Il fabbricato risulta edificato successivamente al 1 settembre 1967.

Quesito n° 4 COSTRUZIONI INIZIATE SUCCESSIVAMENTE AL 1 SETTEMBRE 1967

Da verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico è stato possibile rilevare che l'edificio è stato costruito con Concessione Edilizia n. 29/79 Registro Costruzioni rilasciata in data 10.02.1979 e successiva Concessione Edilizia in variante n. 65 Registro Costruzioni rilasciata in data 18.07.1980.

L'autorizzazione di abitabilità è stata rilasciata in data 22.01.1983.

In data 25.01.1982 è stata rilasciata la Concessione Edilizia per opere minori n. 4/82 Registro Costruzioni per la recinzione della proprietà.

Il fabbricato è stato interessato in seguito dalla Concessione Edilizia n. 449 Registro Costruzioni, n. 516 protocollo generale, rilasciata in data 18.03.1996 per la copertura e la chiusura perimetrale del pergolato, realizzato con Autorizzazione protocollo n. 1200 del 06.12.1991, per la formazione di una sala ristorante a servizio dell'albergo.

Il relativo certificato di agibilità è stato rilasciato in data 17.01.1998.

In data 08.02.1999 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 458 Registro Costruzioni, n. 372 protocollo generale, per l'ampliamento del ristorante che però non è stato realizzato.

Infine in data 01.12.2006 con protocollo n. 8228 è stata presentata una Denuncia Inizio Attività per modifiche interne alle camere poste al piano terra-rialzato.

Si allegano i titoli edilizi (Allegato n. 05).

Mediante sopralluogo si è riscontrata la parziale difformità dello stato di fatto alle concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Cavernago e la presenza di opere abusive consistenti in ampliamenti (deposito e porzione di veranda del ristorante) realizzati sulla corte comune a tutte le unità immobiliari (subalterni 1, 2 e 3) e quindi su area in comproprietà di terzi.

Si precisa che tali porzioni, non ricadendo fisicamente nel subalterno 1, non sono oggetto di pignoramento; inoltre sono materialmente separabili dall'immobile pignorato mediante la realizzazione di una chiusura in muratura il cui costo viene quantificato in circa 2.500,00 euro.

Le difformità rilevate relative al subalterno 1 consistono principalmente in:

- opere interne consistenti in diversa distribuzione degli spazi interni con creazione di nuovi locali al piano interrato, in lievi spostamenti di tavolati al piano terra e primo;

- variazione della pendenza della copertura delle camere al piano primo e della veranda-ristorante al piano terra.

Per quanto riguarda le opere interne, in applicazione dell'articolo 37 comma 4 del D.P.R. 380/2001, è necessario presentare una S.C.I.A. in sanatoria applicando la sanzione pecuniaria di 516,00 euro.

Per quanto riguarda la variazione delle altezze questa comporta un aumento del volume, ammesso acquisendo il volume perequativo come previsto dall'art. 58 delle N.T.A. del P.G.T. vigente, trattandosi di un lotto saturo.

L'aumento di volume risulta comunque inferiore al volume perequativo ammesso in ampliamento, come dimostrato nell'allegato n. 06.

Il parametro dell'altezza massima di zona risulta rispettato sia all'epoca dell'abuso che ad oggi come dimostrato nell'allegato n. 06.

Le opere risultano quindi sanabili dal punto di vista edilizio e urbanistico mediante un permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 comma 1 del D.P.R. 380/2001.

Ai sensi dell'art. 36 comma 2 del D.P.R. 380/2001 il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia:

- oneri di urbanizzazione primaria = SLP da sanare x 28,15 €/mq = 4,77 mq x 28,15 €/mq = 134,28 €
- oneri di urbanizzazione secondaria = SLP da sanare x 23,00 €/mq = 4,77 mq x 23,00 €/mq = 109,71 €
- costo di costruzione = costo delle opere da sanare da computo metrico x 10% = 11.000,00 € x 10% = 1.100,00 €
- monetizzazione standard = volume / 100 x 18 mq/ab. x 70 €/mq = 14,31 mc / 100 x 18 mq/ab. x 70 €/mq = 180,31 €
- acquisto volume perequativo rapportato in SLP = mc 14,31 : 3 = 4,77 mq x 80 €/mq = 381,60 €
- totale oblazione = (134,28 + 109,71 + 1.100,00 + 180,31 + 381.60) x 2 = 3.811,80 €

All'oblazione deve essere aggiunto l'importo dei diritti di segreteria pari al 2% del contributo di costruzione = 2% di 3.811,80 = 76,24 € per un importo totale di 3.888,04 €.

I costi complessivi delle pratiche di sanatoria vengono riepilogati di seguito:

- sanatoria per opere interne 516,00 €
- sanatoria per ampliamento volume 3.888,04 €
- onorari e spese professionali 5.000,00 €.

per un totale di 9.404,04 €.

Si allegano le planimetrie di raffronto tra la situazione autorizzata e quella realizzata (Allegato n. 07).

Si è rilevato inoltre che l'area cortilizia è stata occupata in parte dalla sede stradale comunale (Via Giuseppe Ungaretti e Via Giacomo Leopardi) e in parte da parcheggio; tali porzioni risultano quindi ad uso pubblico.

Negli atti di acquisto originari del terreno (sul quale è stato edificato il fabbricato), pur non essendo lo stesso oggetto di lottizzazione, era infatti previsto di lasciare una fascia di 4 mt per consentire la realizzazione della strada comunale.

Il Responsabile dell'Area Territorio del Comune di Cavernago ha confermato tramite e-mail pec (Allegato n. 08) che le aree occupate dalla sede stradale e il parcheggio posto lungo Via Leopardi sono aree da cedere a titolo gratuito al Comune mediante atto notarile con spese a carico del Comune.
La cessione al Comune verrà effettuata con procedura di cui all'art. 31 comma 21 Legge 23.12.1998 n. 448 "accorpamento al demanio stradale delle porzioni di terreno utilizzate ad uso pubblico ininterrottamente da oltre vent'anni - previa acquisizione e consenso da parte degli attuali proprietari".
Si allega la planimetria generale con la rappresentazione reale dell'area e con l'indicazione delle porzioni ad uso pubblico (Allegato n. 09).

Quesito n° 5 TERRENI

Fra i beni pignorati non esistono terreni.

Quesito n° 6 IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

L'unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Cavernago con il seguente identificativo:

- foglio 8 mappale n. 472 sub. 1, categoria D/2, rendita Euro 16.016,80.

Si è provveduto all'aggiornamento presso il N.C.E.U di Bergamo della planimetria catastale per diversa distribuzione degli spazi interni, in quanto mediante sopralluogo sono state accertate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 15.05.1997 protocollo n. E2053.
Si allega documentazione catastale. (Allegato n. 10)

Quesito n° 7 ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO:

Alla data del 27.12.2016 (data di notifica dell'atto di pignoramento immobiliare trascritto a Bergamo il 12.01.2017 ai n.ri 1297/885) come risulta dalla documentazione esistente presso la Conservatoria dei Registri l'immobile era di proprietà della società ...omissis..., con sede in ...omissis..., codice fiscale ...omissis..., per la quota di 1/1, mediante atto di acquisto redatto dal Notaio Dott. ...omissis... in data 05.06.2006 n. rep. 117693/39347, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Bg in data 09.06.2006 ai n. 35933/20910.
Allo stato attuale l'immobile, da un accertamento effettuato presso l'Agenzia del Territorio, risulta di proprietà della società ...omissis..., con sede in ...omissis..., codice fiscale ...omissis..., per la quota di 1/1.

Quesito n° 8 RICOSTRUZIONE ANALITICA PROVENIENZA DEL BENE E SERVITÙ IPOTECALI VARIE:

Provenienza

Il bene soggetto a pignoramento, identificato catastalmente in Comune di Cavernago con il fg. 8 mappale n.ro 472 sub. 1, risultava alla data del 27.12.2016 (data di notifica dell'atto di pignoramento immobiliare trascritto a Bergamo il 12.01.2017 ai n.ri 1297/885) secondo la documentazione della Conservatoria dei RR. II di proprietà della società ...omissis..., con sede in ...omissis..., codice fiscale ...omissis..., per la quota di 1/1, in forza del susseguirsi delle seguenti formalità pubblicate:

1) Atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. ...omissis... in data 14-20.12.1971 n. rep. 136566-136780/5465, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Bg in data 03.02.1972 ai n. 2509/2079, mediante il quale la società ...omissis... vende ai Sig.ri ...omissis... e ...omissis... il mappale 472.
2) Atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. ...omissis... in data 18.12.1972 n. rep. 146268, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Bg in data 09.03.1973 ai n. 8501/7522, mediante il quale la società ...omissis... vende ai Sig.ri ...omissis... e ...omissis... il mappale 494.
3) Costruzione sui mappali 494 e 472 del fabbricato ad uso albergo e abitazioni, in forza delle concessioni edilizie indicate al quesito n. 4.
4) Atto di donazione redatto dal Notaio Dott. ...omissis... in data 27.09.1993 n. rep. 20593/1876, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Bg in data 21.10.1993 ai n. 30195/22055, mediante il quale il Sig. ...omissis... dona alla Sig.ra ...omissis... la propria quota di proprietà pari ad 1/2 dell'unità immobiliare identificata con il mappale 472 subalterno 1.
5) Atto costitutivo di S.N.C. con conferimento di azienda redatto dal Notaio Dott. ...omissis... in data 27.09.1993 n. rep. 20595/1877, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Bg in data 21.10.1993 ai n. 30196/22056, mediante il quale viene costituita la società ...omissis... e la Sig.ra ...omissis... conferisce nella costituita società l'unità immobiliare identificata con il mappale 472 subalterno 1.
6) Atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. ...omissis... in data 05.06.2006 n. rep. 117693/39347, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Bg in data 09.06.2006 al n. 35933/20910, mediante il quale la società ...omissis... vende alla società ...omissis... l'unità immobiliare identificata con il mappale 472 subalterno 1.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Vincoli ed oneri giuridici

Le iscrizioni ipotecarie esistenti nel ventennio antecedenti il pignoramento e fino alla data del 27.12.2016 (data di notifica dell'atto di pignoramento immobiliare trascritto a Bergamo il 12.01.2017 ai n.ri 1297/885) a carico del sopra descritto bene sono le seguenti:

Costituzione di vincolo di destinazione dell'immobile ad uso alberghiero per un periodo non inferiore alla durata del mutuo (estinto in data 24.03.2010 con annotazione n. 3688/15358), trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Bg in data 04.09.180 ai n. 20602/17130 in forza di atto del Notaio Dott. ...omissis... del 05.08.1980 rep. n. 6325, a favore di ...omissis..., con sede a ...omissis... codice fiscale ...omissis..., contro i Sig.ri ...omissis... e ...omissis....

Costituzione di vincolo di destinazione dell'immobile ad uso alberghiero per un periodo di anni 4 a decorrere dal 19.12.1997, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Bg in data 24.12.1997 al n. 43384/33960 in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Dott. ...omissis... del 19.12.1997 rep. n. 34110, a favore di ...omissis..., con sede a ...omissis..., codice fiscale ...omissis..., contro la società ...omissis..., con sede in ...omissis..., codice fiscale ...omissis..., per la quota di 1/1.

Costituzione di vincolo di destinazione dell'immobile ad uso alberghiero per un periodo di anni 5 a decorrere dal 14.05.2007, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Bg in data 18.05.2007 al n. 31530/17965 in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Dott. ...omissis... del 14.05.2007 rep. n. 70040/31899, a favore di ...omissis..., con sede a ...omissis..., codice fiscale ...omissis..., contro la società ...omissis..., con sede in ...omissis..., codice fiscale ...omissis..., per la quota di 1/1.

Iscrizione ipotecale volontaria, istituita in data 31.05.1982 al n. 13049/1967 in forza di mutuo fondiario a rogito Notaio Dott. ...omissis... del 27.05.1982 rep. n. 85075, a favore di ...omissis..., domicilio ipotecario eletto in ...omissis..., contro ...omissis... e ...omissis..., a garanzia della somma di £ 480.000.000,00.

Si precisa che l'ipoteca è scaduta nel 2007 in quanto aveva durata pari a 25 anni, ma non sono presenti annotazioni né di cancellazione né di proroga.

Iscrizione ipotecale volontaria, istituita in data 19.05.2009 al n. 28663/4674 in forza di mutuo fondiario a rogito Notaio Dott. ...omissis... del 27.04.2009 rep. n. 44576/10450, a favore di ...omissis..., con sede a ...omissis..., codice fiscale ...omissis..., domicilio ipotecario eletto in ...omissis..., contro la società ...omissis..., con sede in ...omissis..., codice fiscale ...omissis..., per la quota di 1/1 (terzo datore di ipoteca), a garanzia della somma di Euro 1.000.000,00.

Annotazione di proroga di durata presentata in data 20.05.2013 al n. 20297/3210 con scadenza prorogata al 27.04.2039.

Iscrizione ipotecale volontaria, istituita in data 19.05.2009 al n. 28664/4675 in forza di mutuo fondiario a rogito Notaio Dott. ...omissis... del 27.04.2009 rep. n. 44577/10451, a favore di ...omissis..., con sede a ...omissis..., codice fiscale ...omissis..., domicilio ipotecario eletto in ...omissis..., contro la società ...omissis..., con sede in ...omissis..., codice fiscale ...omissis..., per la quota di 1/1 (debitore ipotecario), a garanzia della somma di Euro 1.400.000,00.

Annotazione di proroga di durata presentata in data 19.06.2013 al n. 25021/4040 con scadenza prorogata al 27.04.2039.

Atto di pignoramento immobiliare trascritto a Bergamo il 12.01.2017 ai n.ri 1297/885 in forza di verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Bergamo in data 27.12.2016 n. 13567 a favore di...omissis..., con sede a ...omissis..., codice fiscale ...omissis..., contro la società ...omissis... generalizzata, per la quota di 1/1.

Si allegano le visure ipotecarie (Allegati n. 11-12-13).

Altri oneri: nessuno.

Quesito n° 9 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE:

Criterio di Stima: La valutazione viene eseguita con il metodo di stima sintetico comparativo, prendendo a base i prezzi di mercato correnti in zona in comune commercio per beni similari a quello da valutare.

Nell'assegnazione del valore unitario da attribuire al parametro tecnico utilizzato nelle contrattazioni delle unità immobiliari urbane (metro quadro) si è tenuto conto degli elementi essenziali che lo influenzano, quali l'ubicazione, la tipologia costruttiva, la vetustà, lo stato di manutenzione e conservazione, la dotazione di impianti, il tipo di finiture.

Al valore complessivo così stimato saranno apportate eventuali aggiunte o detrazioni, determinate in base a condizioni specifiche e/o temporanee dell'immobile che lo differenziano rispetto a fabbricati simili presi a confronto o fuori dall'ordinarietà (pertinenze esclusive, eventuali oneri e costi correlati a: procedura esecutiva, realizzazione di interventi edilizi, regolarizzazione di difformità urbanistiche/catastali e relativi

compensi tecnici, spese di natura condominiale, ecc.).

Non è preso in considerazione, invece, il metodo *analitico di capitalizzazione* del Beneficio Fondiario, considerato dagli esperti estimatori di scarsa affidabilità e aleatorio, per la difficoltà di determinazione oggettiva del *saggio di capitalizzazione* dei redditi.

Fonti di informazione

Agenzie immobiliari – Prezzi e tipologie edilizie, Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, edizione DEI anno 2014 – Libero mercato (per il valore di costruzione rapportato in maniera sintetica comparativa parametrica semplificata a costruzioni di tipologia similare).

Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf. Mq.	Valore €/mq	Valore intero
Albergo/ristorante p.t.-p.1	1016,06	€. 1.300,00	€. 1.320.878,00
Locali accessori p.interrato	148,79	€. 1.300,00	€. 193.427,00
Balconi esterni	36,30	€. 1.300,00	€. 47.190,00

VALORE DELL'IMMOBILE	€.	1.561.495,00
Dedurre spese di cui al quesito n. 4 (sanatoria)	€.	9.404,04
Dedurre spese di cui al quesito n. 4 (separazione veranda)	€.	2.500,00
	€.	**1.549.590,96**

Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova **€. 1.550.000,00**

Quesito n°10 FORMAZIONE DI LOTTI OMOGENEI

Il sottoscritto CTU verificata la situazione dell'immobile ritiene di formare un lotto unico costituito da:

Lotto n°1:

Immobile	Sup. mq.	Confini	Valore
Albergo/ristorante p.t.-p.1	1024,28	P. terra e primo, libero su tutti i lati con affaccio su cortile comune	€. 1.320.878,00
Locali accessori p.interrato	148,79	P. interrato	€. 193.427,00
Balconi esterni	36,30	P. terra e primo, con affaccio su cortile comune	€. 47.190,00
		A dedurre oblazione, diritti, onorari e spese professionali per sanatoria	€. 9.404,04
		A dedurre costo separazione veranda ristorante	€. 2.500,00
		Valore totale	€. 1.549.590,96
		Arrotondamento	€. 1.550.000,00

Quesito n° 11 ACCERTAMENTO COMODA DIVISIBILITÀ DEL BENE

Lotto n°1

La distribuzione planimetrica dei locali consente il frazionamento dell'immobile in due unità distinte (ristorante/bar e camere/albergo).

La divisibilità dell'immobile non risulta però comoda in quanto per attuarla è indispensabile un apposito intervento per la separazione degli impianti tecnologici, oltre ad opere edili e pratiche amministrative e catastali.

Quesito n° 12 STATO DI POSSESSO DEL BENE:

Il bene è utilizzato dalla società esecutata, proprietaria per la quota di 1/1 come indicato nel paragrafo titoli di proprietà.

Attualmente i locali sono utilizzati come albergo, ristorante e accessori.

Non esistono contratti di locazione né vincoli connessi alla capacità edificatoria o connessi al carattere storico – artistico. (Allegato n. 14)

Quesito n° 13 ACCERTAMENTO DEL BENE PIGNORATO SE SOGGETTO A PROCEDURA ESPROPRIATIVA:

Da un accertamento presso gli uffici comunali di Cavernago è emerso che il bene non è soggetto a procedura espropriativa per pubblica utilità.

Quesito n° 14 PLANIMETRIE E FOTO

Si allegano estratto mappa (Allegato n. 15), estratto ortofoto (Allegato n. 16), planimetrie dei locali (Allegato n. 17) e fotografie dettagliate di interni ed esterni (Allegato n. 18).

Quesito n° 15 VOLTURA CATASTALE

L'immobile è di proprietà della società esecutata, non è stato venduto pertanto non è necessario presentare la nota di voltura catastale.

Quesito n° 16 SUCCINTA RELAZIONE DI VENDITA DEL LOTTO

Il sottoscritto allega copia della descrizione del lotto che verrà presentata separatamente contestualmente alla perizia.

Costa Volpino, 24.04.2018

Il C.T.U.

GEOM. CAREA GEO NDA
COLLEGIO GEOMETRI BERGAMO N. 2603

Allegati:

17 Planimetrie

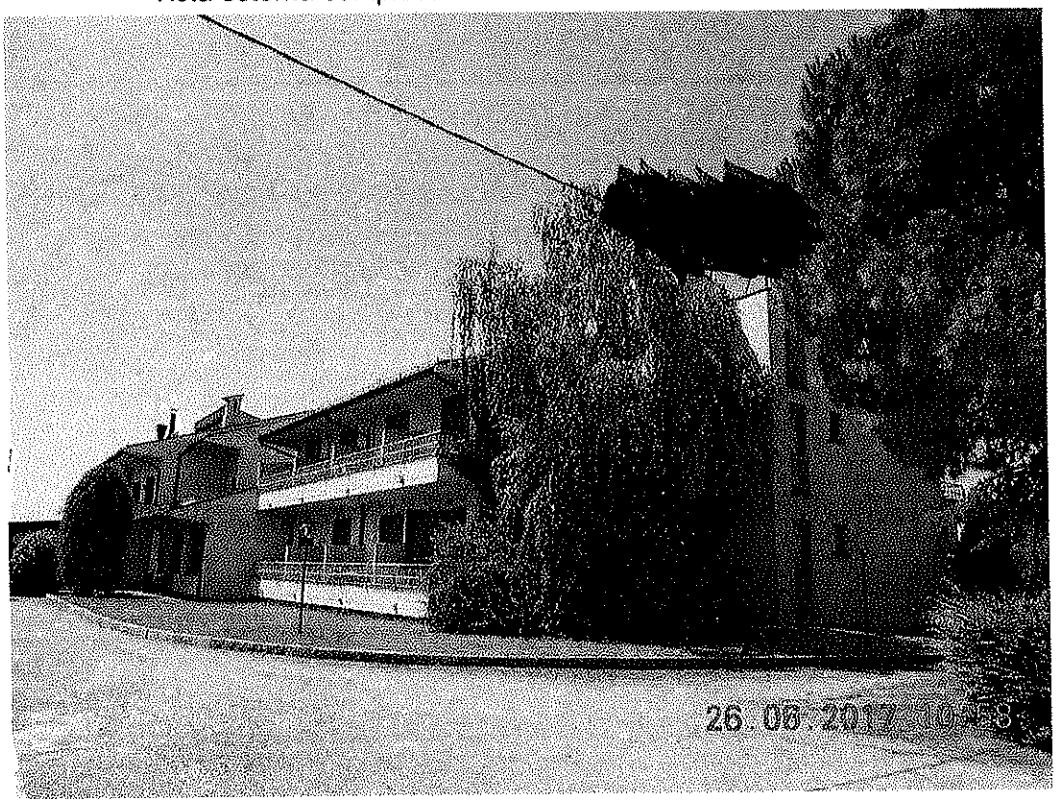
18 Fotografie

FOTOGRAFIA N. 1

Vista esterna complessiva del fabbricato da Via Giacomo Leopardi

FOTOGRAFIA N. 2

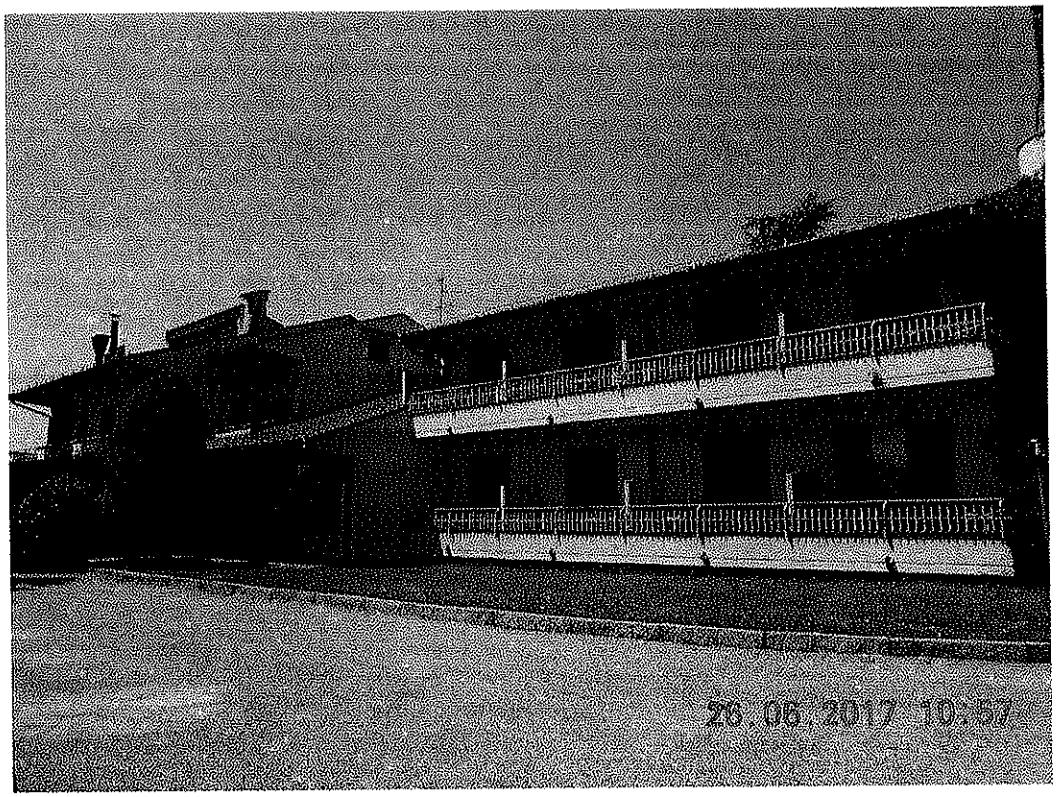
Vista esterna complessiva del fabbricato dal cortile comune



GEOM. GELINDA CEREA COLLEGIO GEOMETRI BERGAMO N. 2603

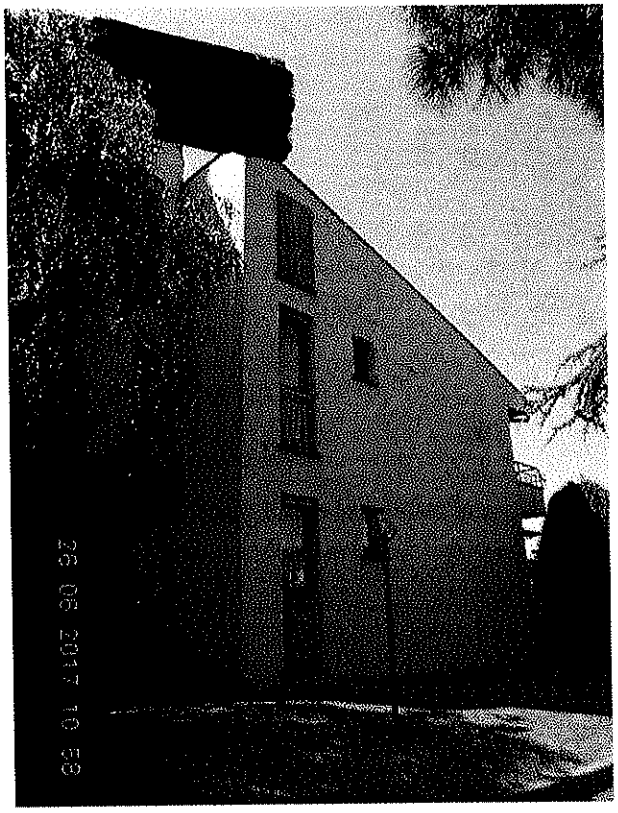
FOTOGRAFIA N. 3

Vista del fabbricato da Est



FOTOGRAFIA N. 4

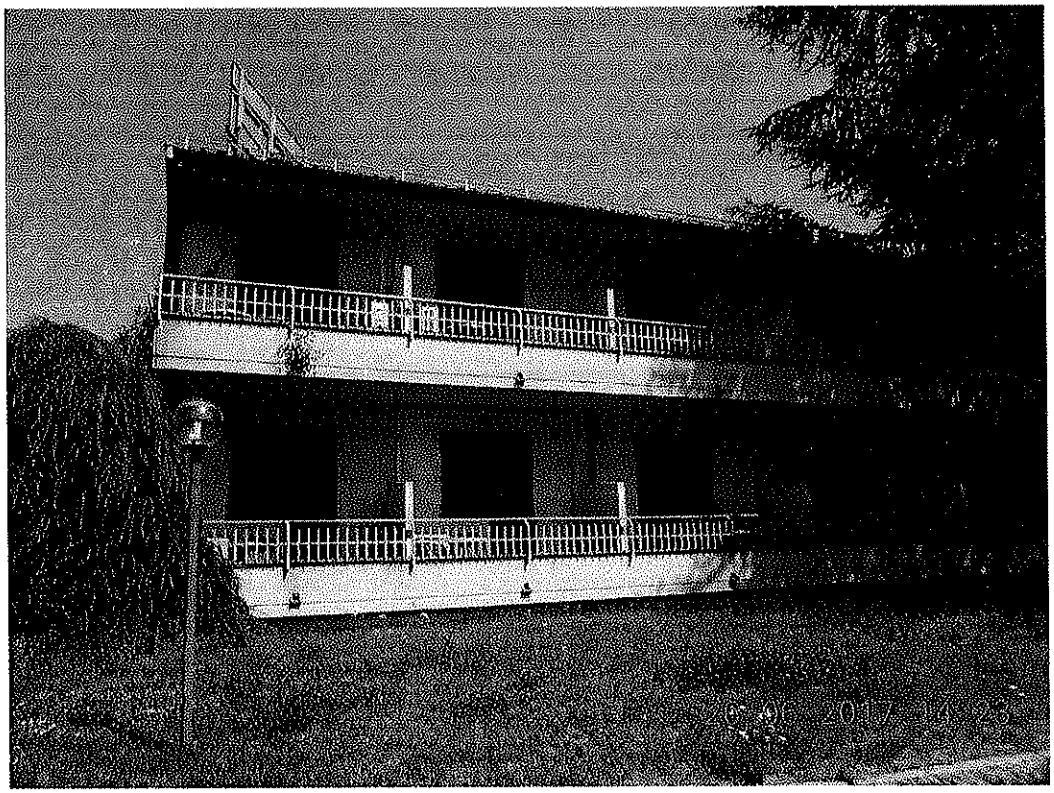
Vista del fabbricato da Nord



GEOM. CEREA GELINDA
COLLEGIO GEOMETRI BERGAMO N. 2603

FOTOGRAFIA N. 5

Vista del fabbricato da Ovest



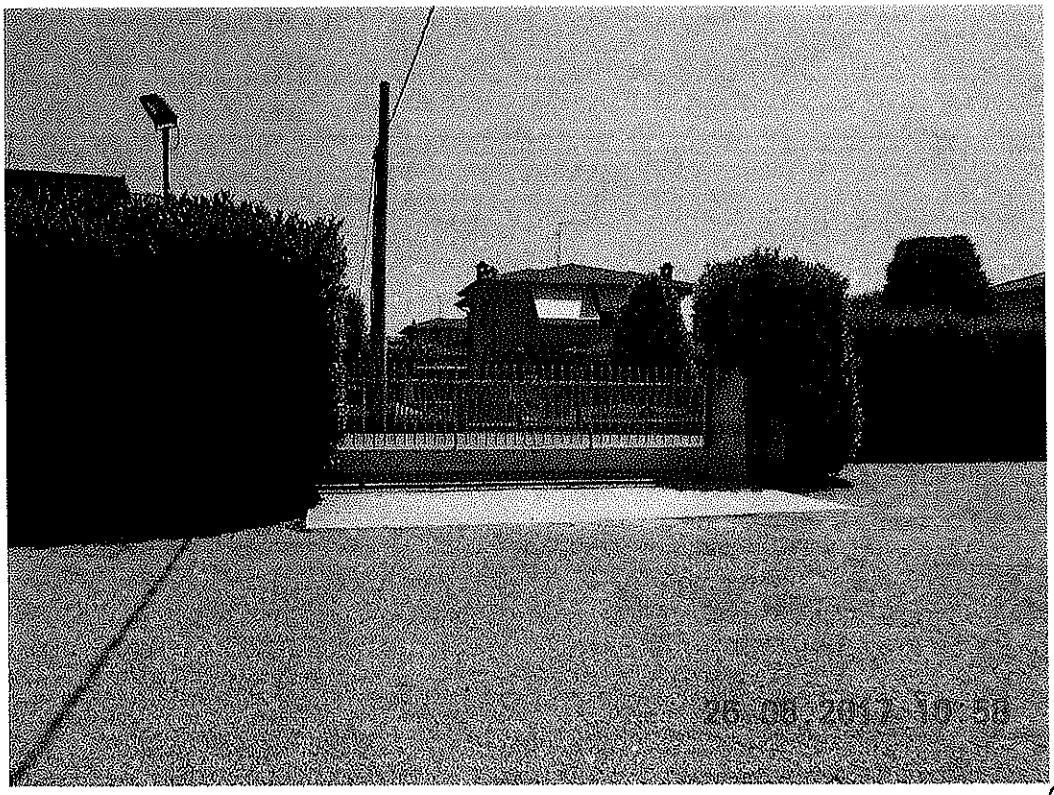
FOTOGRAFIA N. 6

Vista del fabbricato da Ovest

GEOM. CEREA GELINDA
COLLEGIO GEOMETRI BERGAMO N. 2603

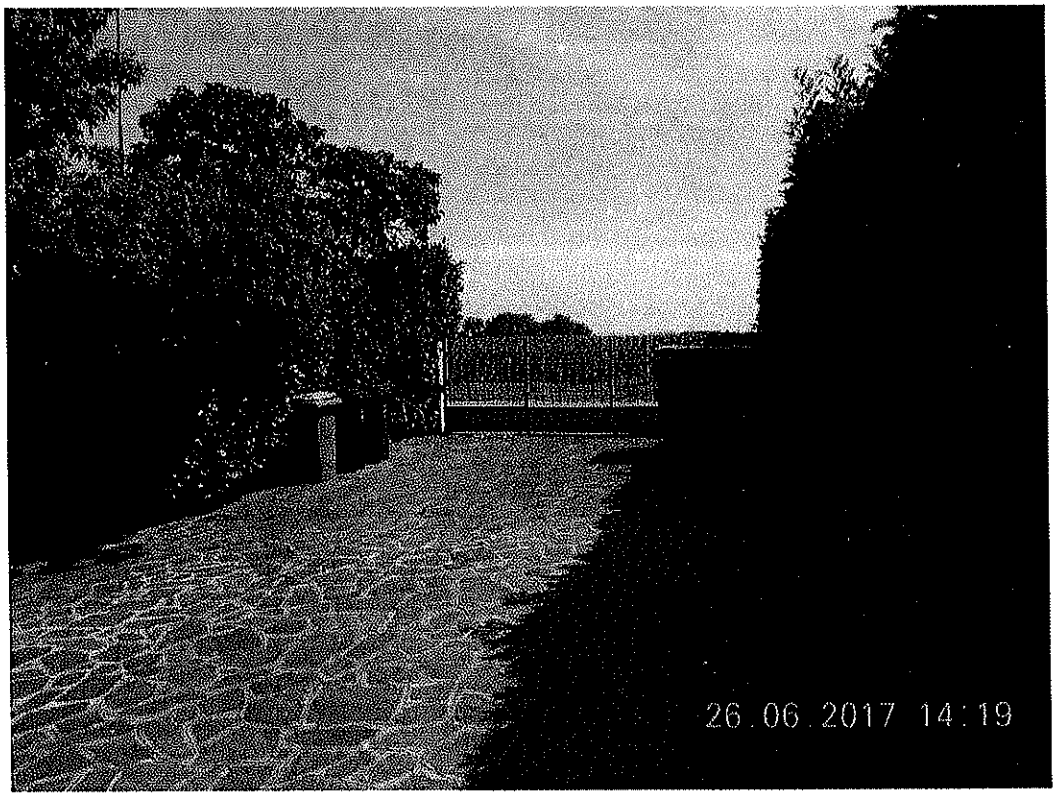
FOTOGRAFIA N. 7

Vista dell'ingresso carraio da Via Giacomo Leopardi



FOTOGRAFIA N. 8

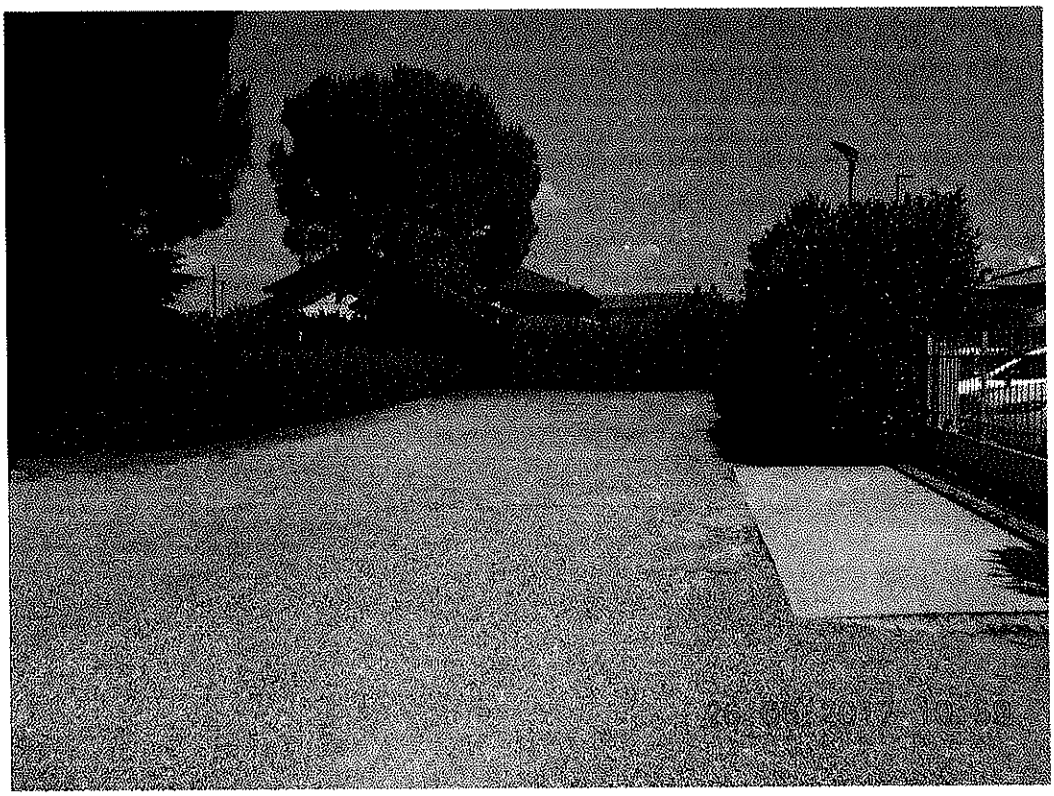
Vista dell'ingresso carraio da Via Giuseppe Ungaretti



GEOM. GELINDA CEREA COLLEGIO GEOMETRI BERGAMO N. 2603

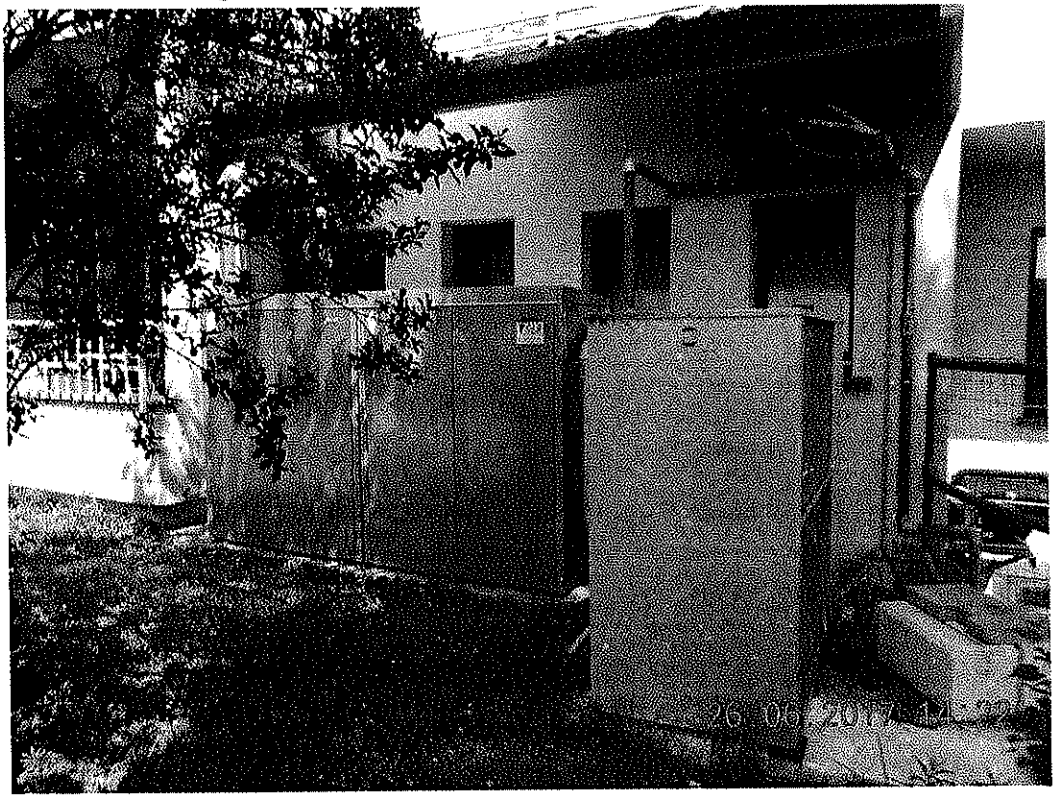
FOTOGRAFIA N. 9

Vista dell'area cortilizia comune



FOTOGRAFIA N. 10

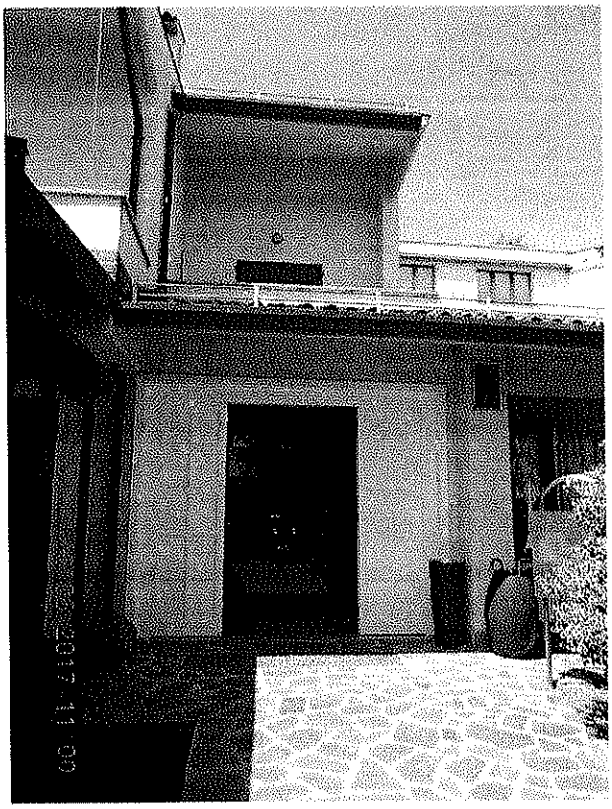
Vista del generatore (impianto centralizzato) e del gruppo frigorifero



GEOM. GELINDA CEREA COLLEGIO GEOMETRI BERGAMO N. 2603

FOTOGRAFIA N. 11

Vista dell'ingresso del fabbricato



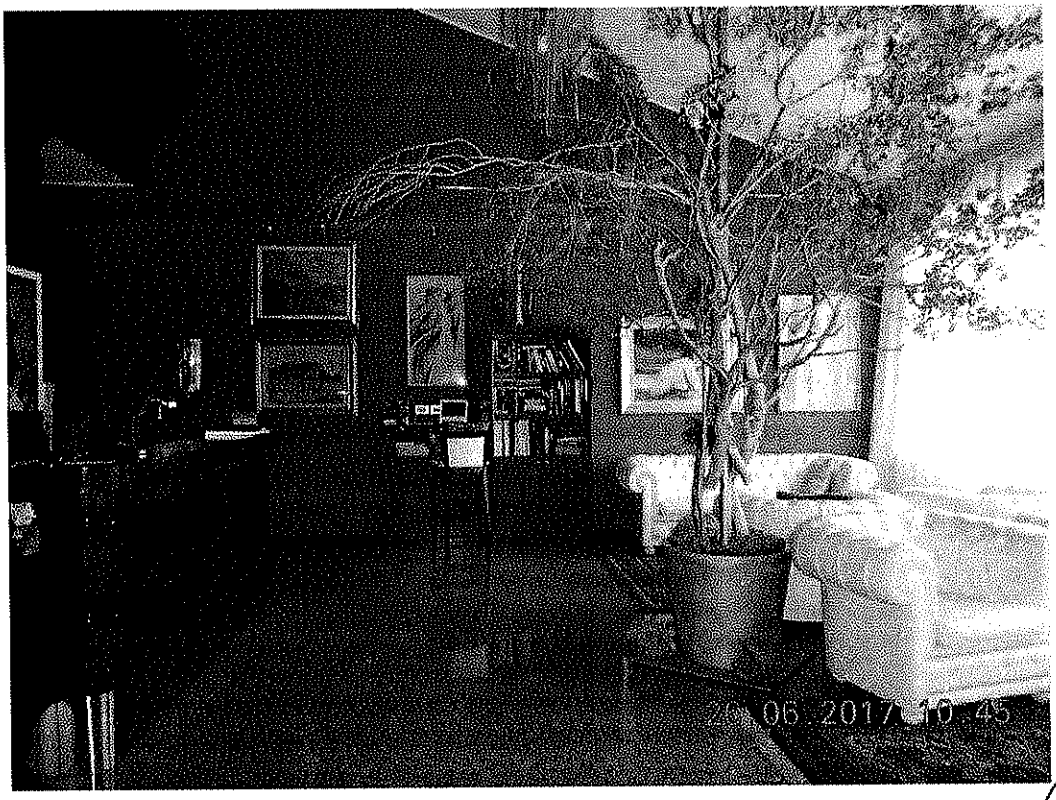
GEOM. GELINDA CEREA
COLLEGIO GEOMETRI BERGAMO N. 2603

FOTOGRAFIA N. 12

Vista dell'ingresso

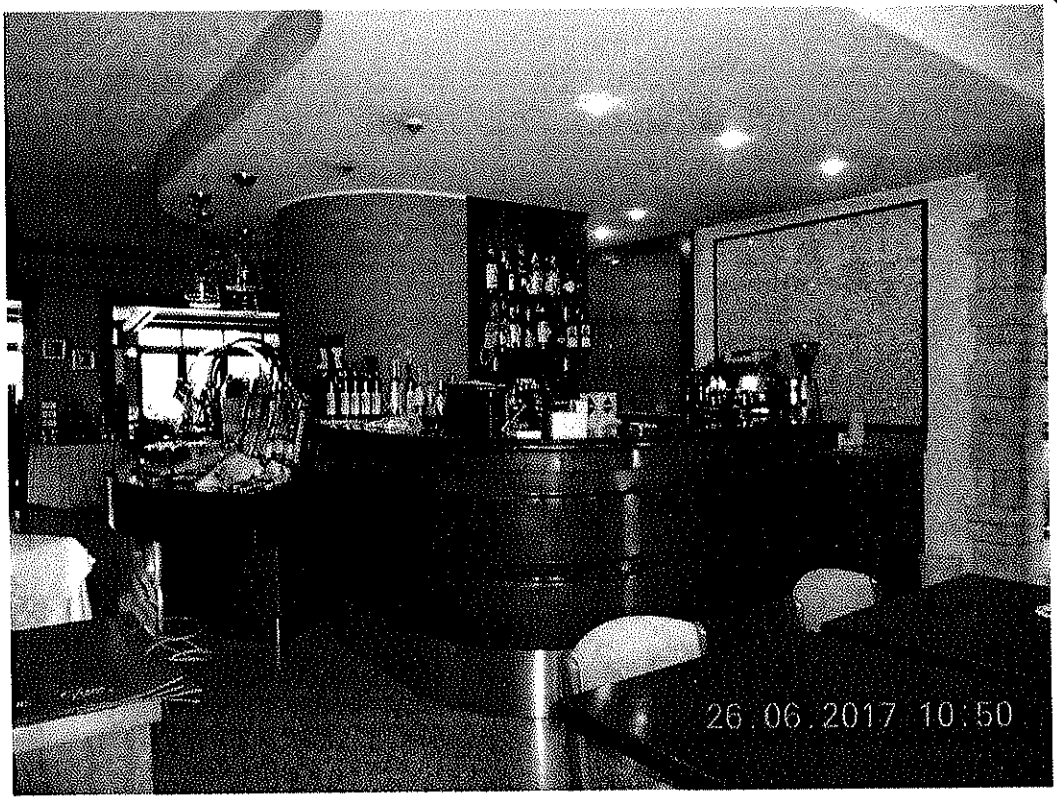
FOTOGRAFIA N. 13

Vista della hall



FOTOGRAFIA N. 14

Vista del bar



GEOM. CEREA GELINDA
COLLEGIO GEOMETRI BERGAMO N. 2603

FOTOGRAFIA N. 15

Vista della sala ristorante

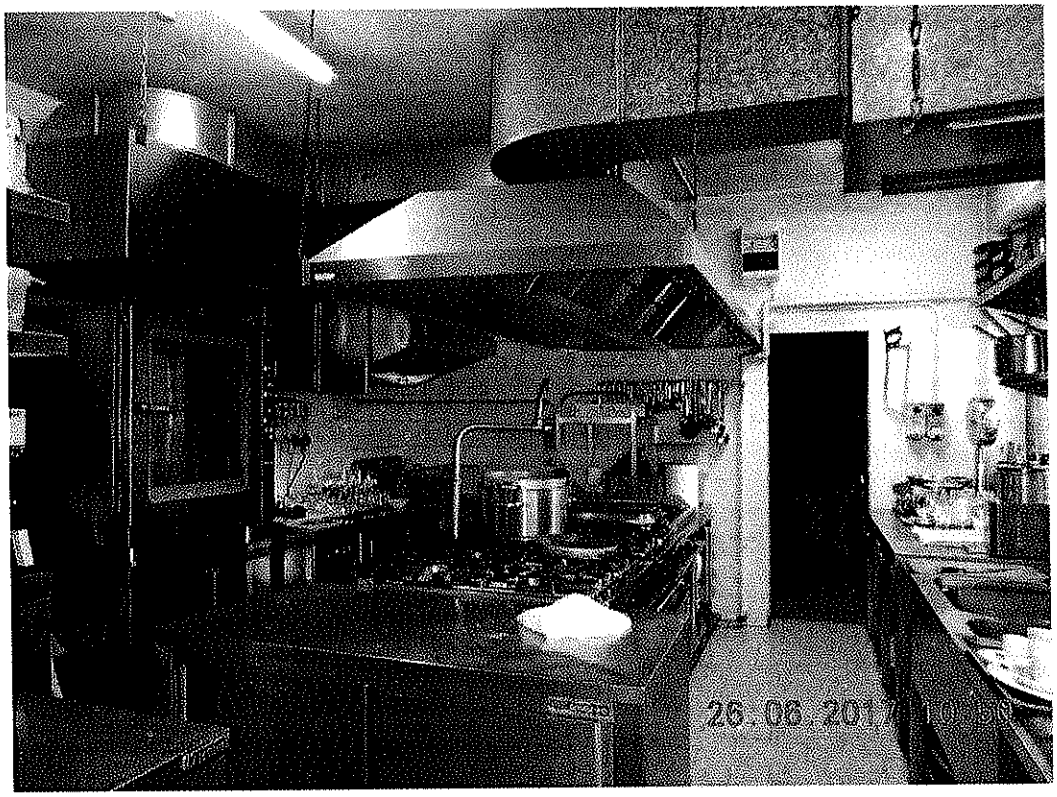
FOTOGRAFIA N. 16

Vista della sala ristorante dall'esterno

GEOM. GELINDA CEREA
COLLEGIO GEOMETRI BERGAMO N. 2603

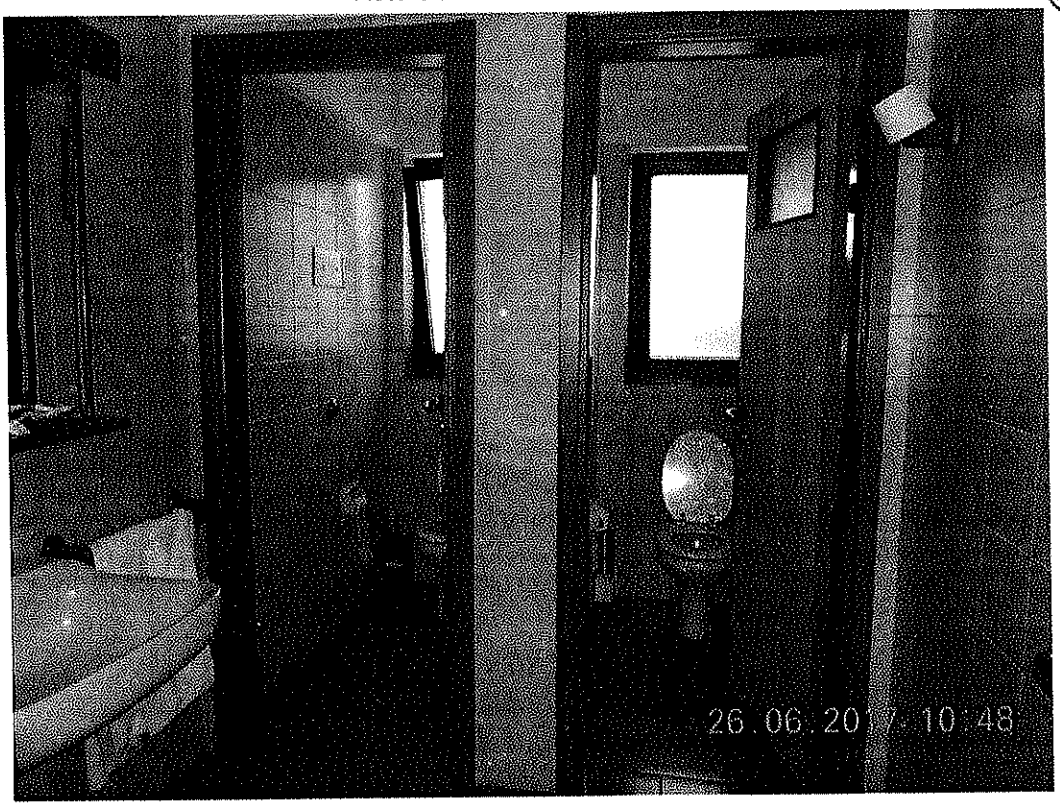
FOTOGRAFIA N. 17

Vista della cucina



FOTOGRAFIA N. 18

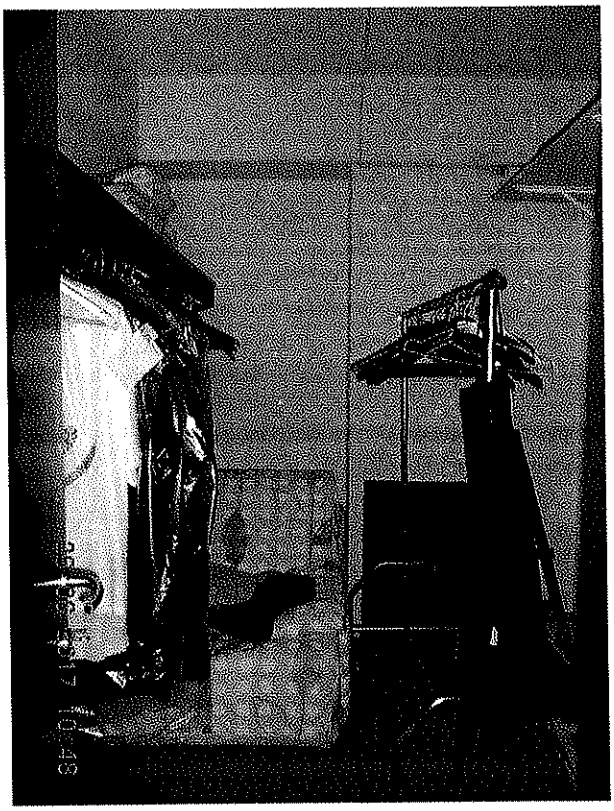
Vista dei w.c. e dell'anti w.c.



GEOM. CEREA GELINDA
COLLEGIO GEOMETRI BERGAMO N. 2603

FOTOGRAFIA N. 19

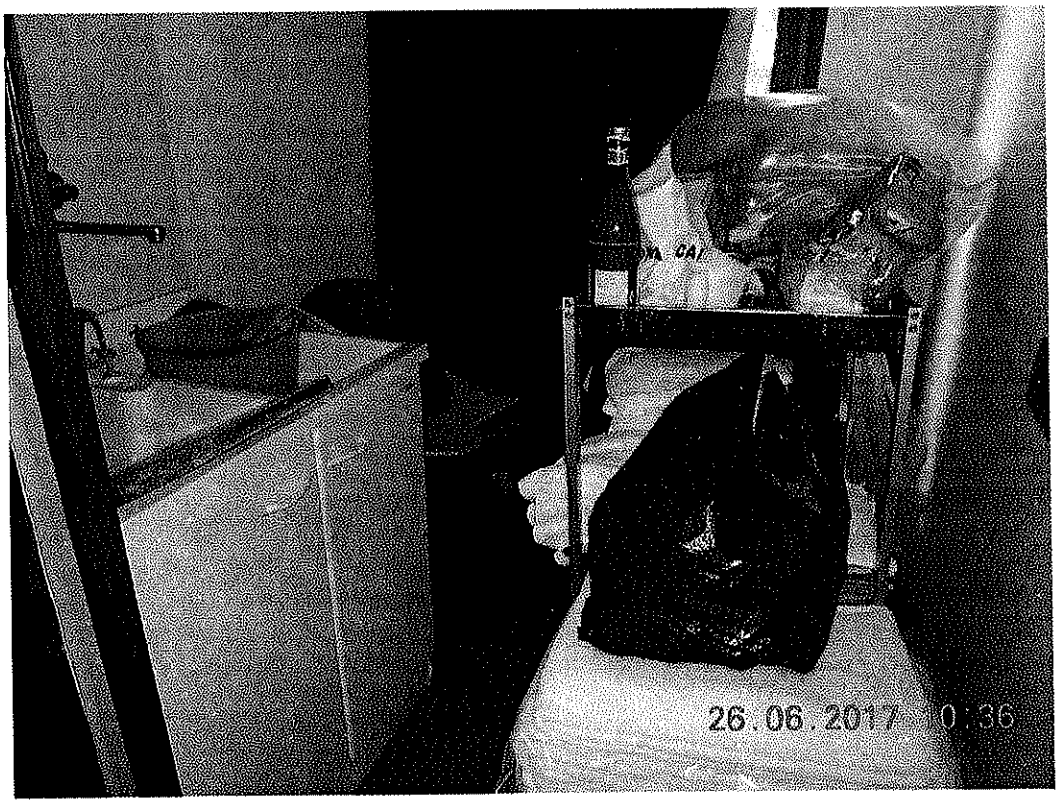
Vista del guardaroba



GEOM. GELINDA CEREA
COLLEGIO GEOMETRI BERGAMO N. 2603

FOTOGRAFIA N. 20

Vista della lavanderia



FOTOGRAFIA N. 21

Vista del corridoio di accesso alle camere al piano terra

FOTOGRAFIA N. 22

Vista del corridoio di accesso alle camere al piano primo

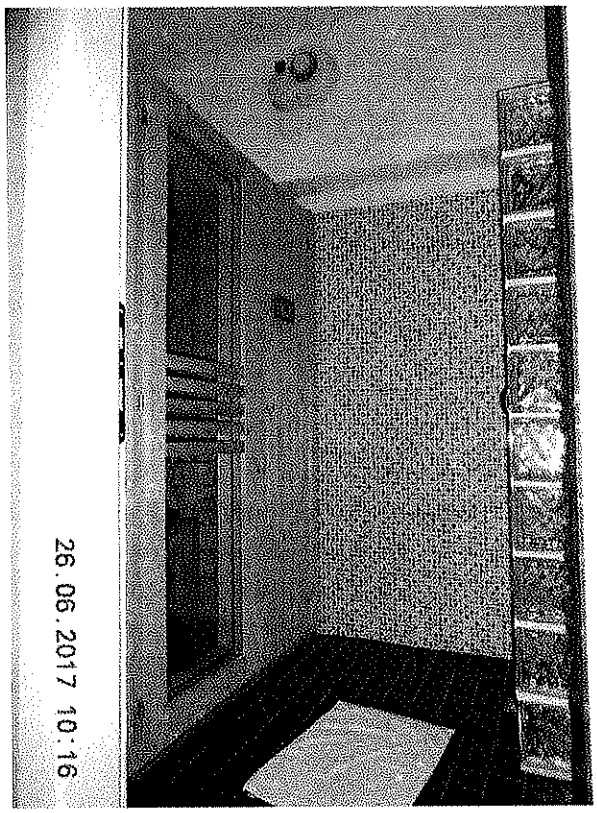
GEOM. CEREA GELINDA
COLLEGIO GEOMETRI BERGAMO N. 2603

FOTOGRAFIA N. 23

Vista della palestra

FOTOGRAFIA N. 24

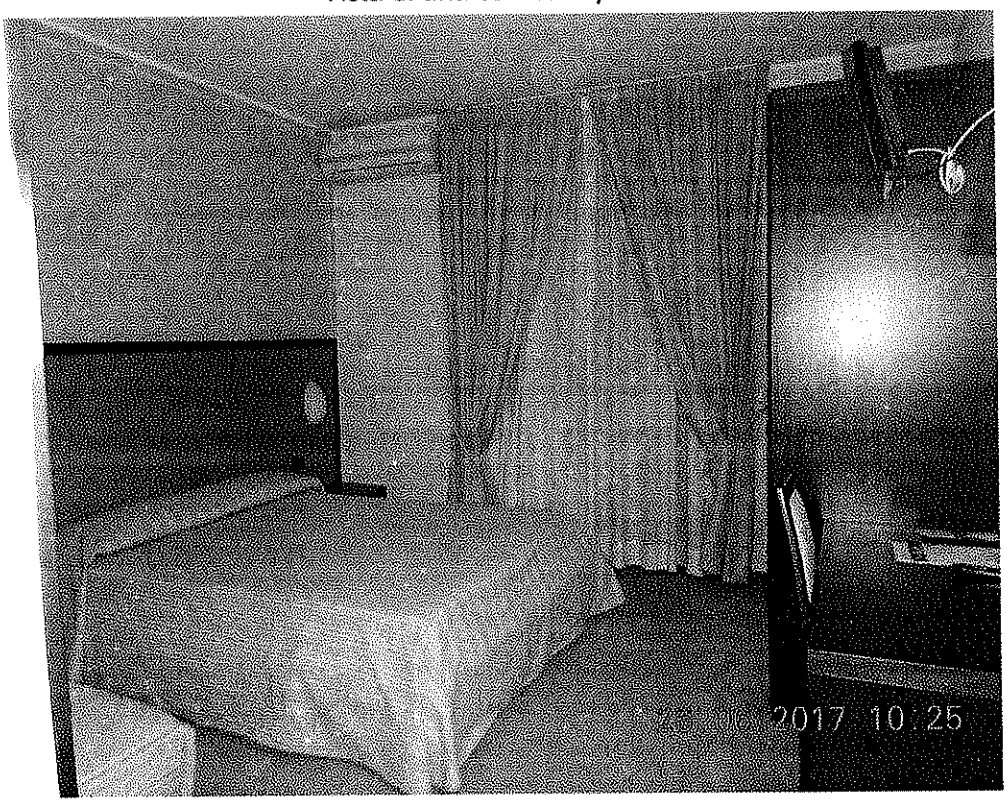
Vista della sauna



GEOM. CEREA GELINDA
COLLEGIO GEOMETRI BERGAMO N. 2603

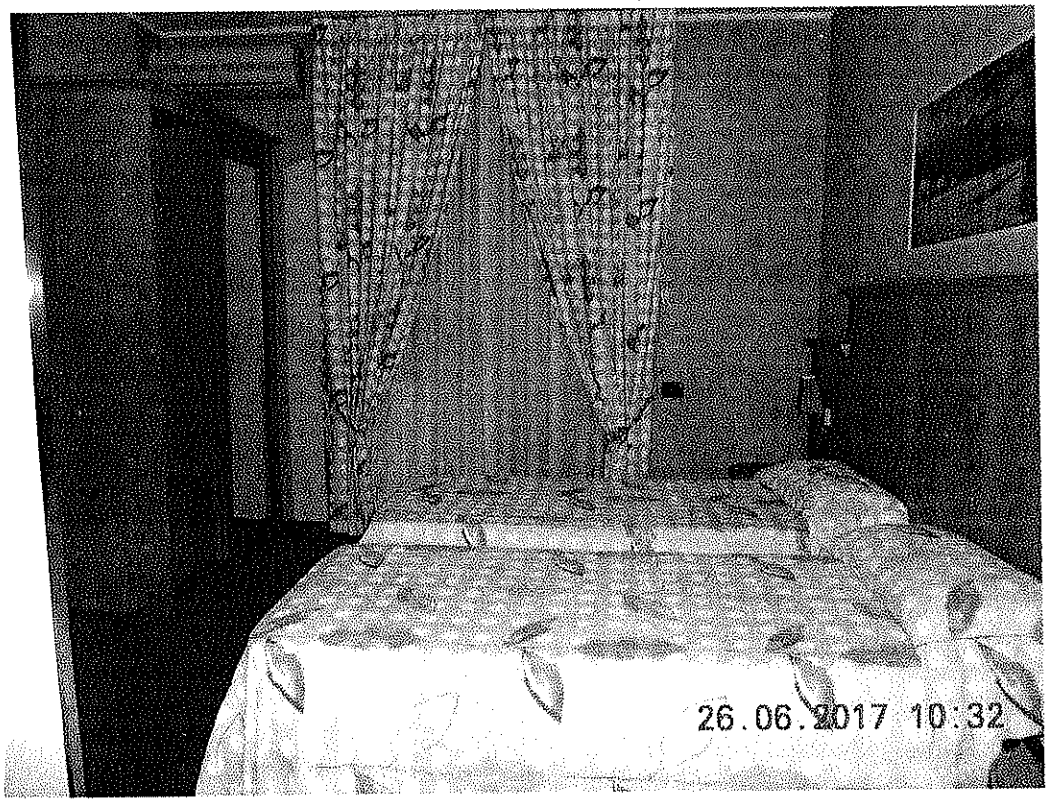
FOTOGRAFIA N. 25

Vista di una camera tipo



FOTOGRAFIA N. 26

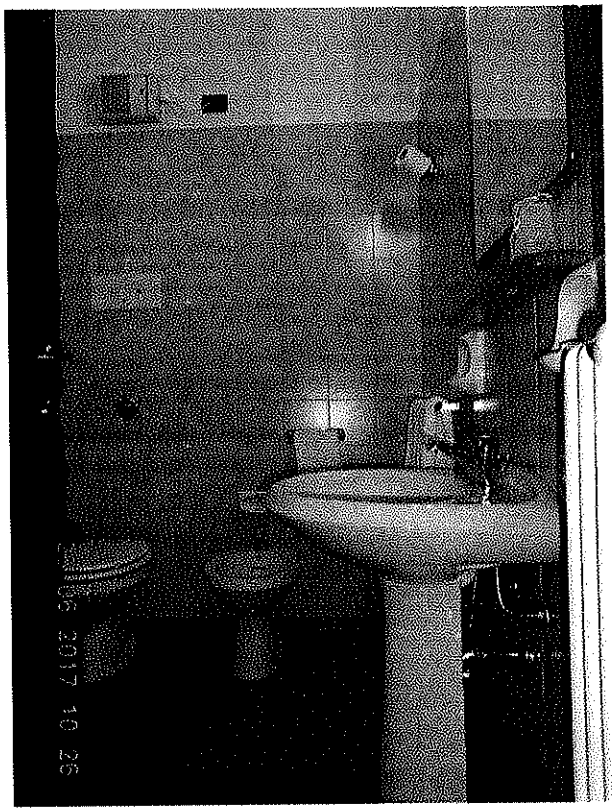
Vista di una camera tipo



GEOM. GELINDA CEREA COLLEGIO GEOMETRI BERGAMO N. 2603

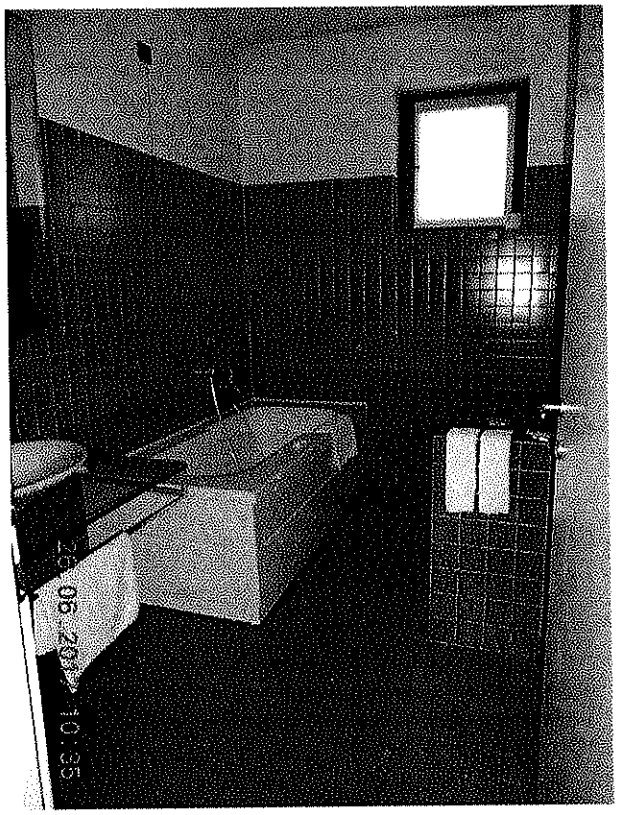
FOTOGRAFIA N. 27

Vista di un bagno tipo



FOTOGRAFIA N. 28

Vista di un bagno tipo



GEOM. GELINDA CEREA
COLLEGIO GEOMETRI BERGAMO N. 2603

FOTOGRAFIA N. 29

Vista di un balcone tipo

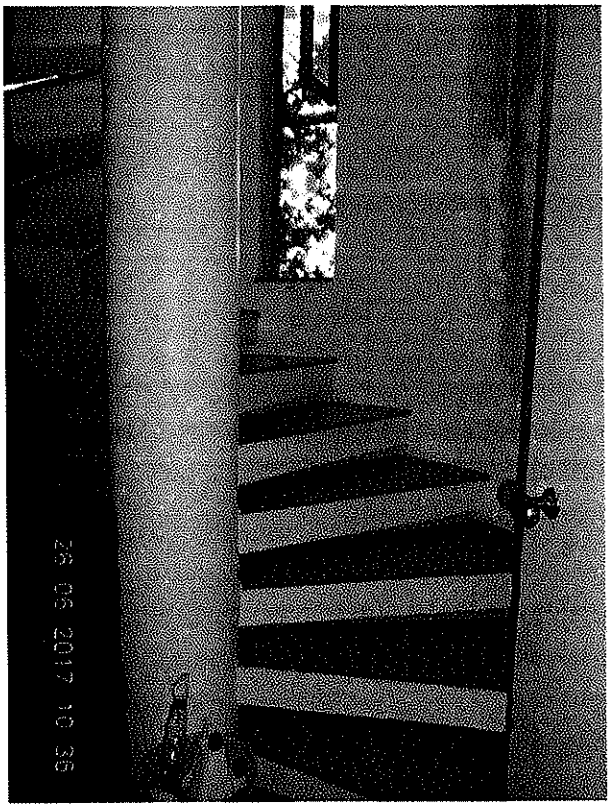
FOTOGRAFIA N. 30

Vista della scala interna di collegamento tra piano terra e piano primo

GEOM. CEREA GELINDA
COLLEGIO GEOMETRI BERGAMO N. 2603

FOTOGRAFIA N. 31

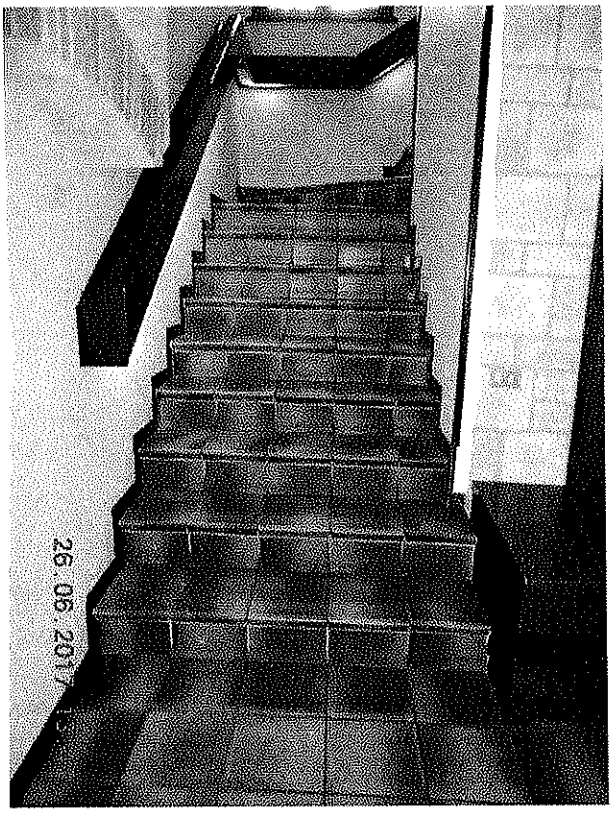
Vista della scala esterna di collegamento tra piano terra e piano primo



GEOM. CEREA GELINDA
COLLEGIO GEOMETRI BERGAMO N. 2603

FOTOGRAFIA N. 32

Vista della scala interna di collegamento tra piano interrato e piano terra

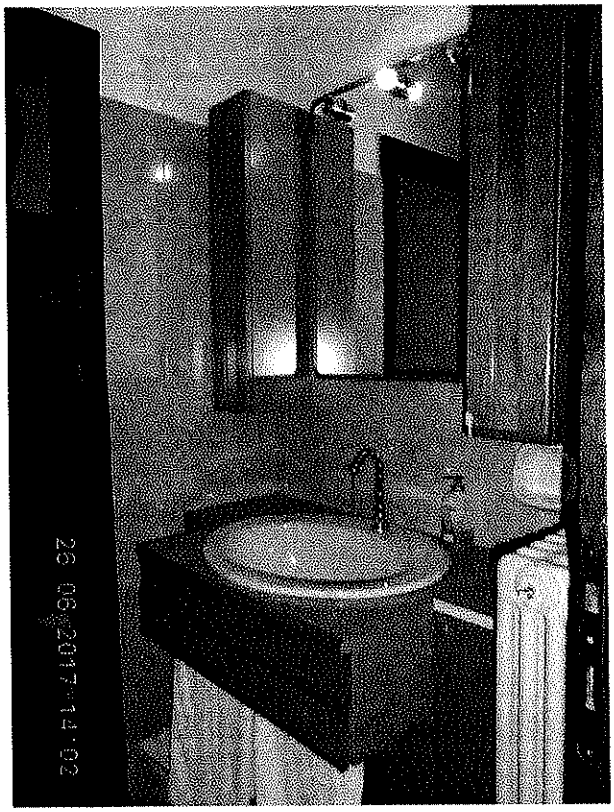


FOTOGRAFIA N. 33

Vista della taverna taverna-degustazione vini

FOTOGRAFIA N. 34

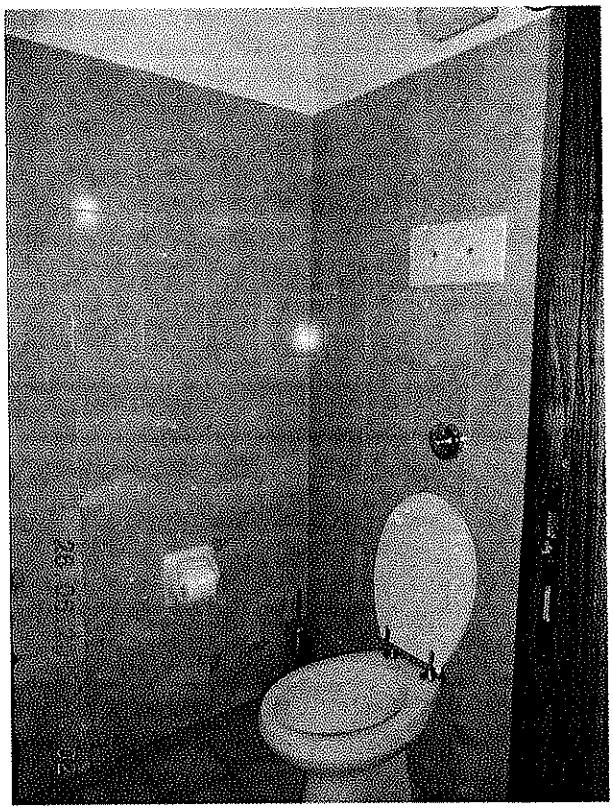
Vista dell'anti w.c.



GEOM. CEREA GELINDA
COLLEGIO GEOMETRI BERGAMO N. 2603

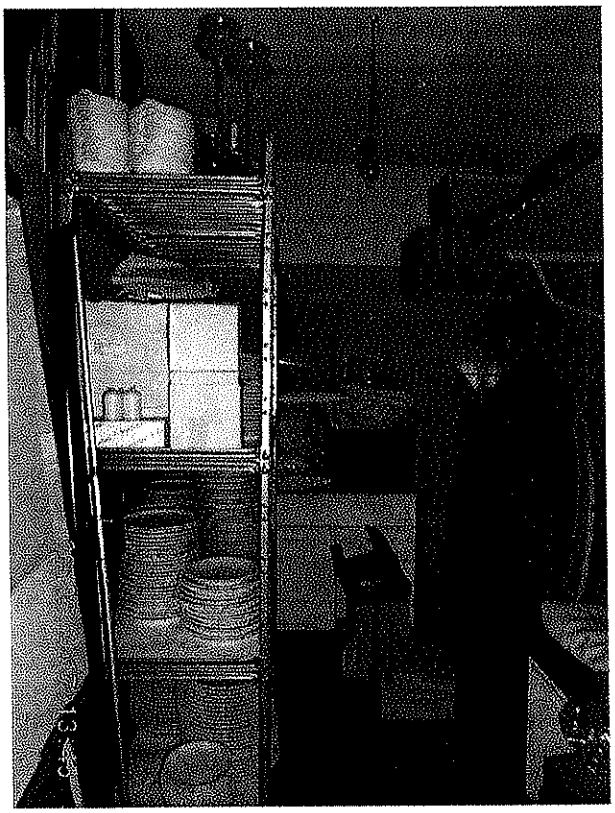
FOTOGRAFIA N. 35

Vista del w.c.



FOTOGRAFIA N. 36

Vista del ripostiglio



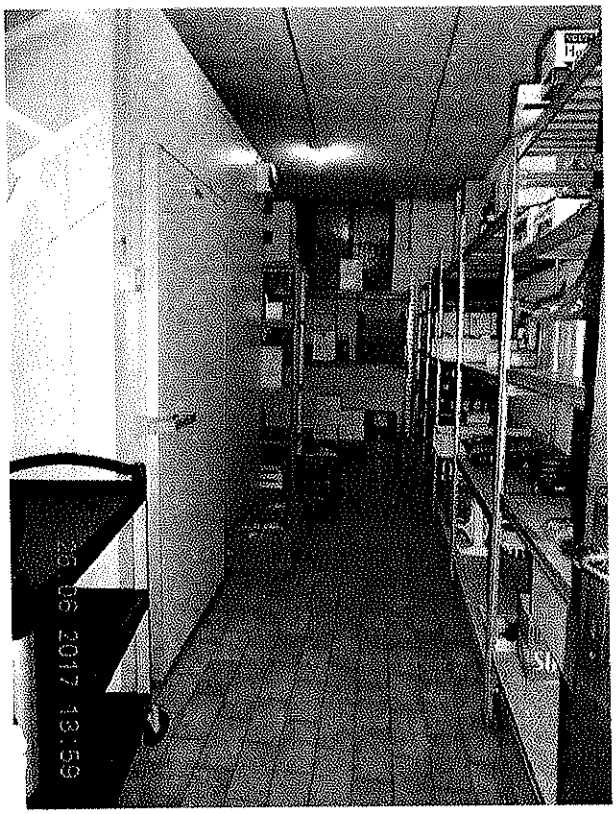
GEOM. CEREA GELINDA
COLLEGIO GEOMETRI BERGAMO N. 2603

FOTOGRAFIA N. 37

Vista della lavanderia-deposito

FOTOGRAFIA N. 38

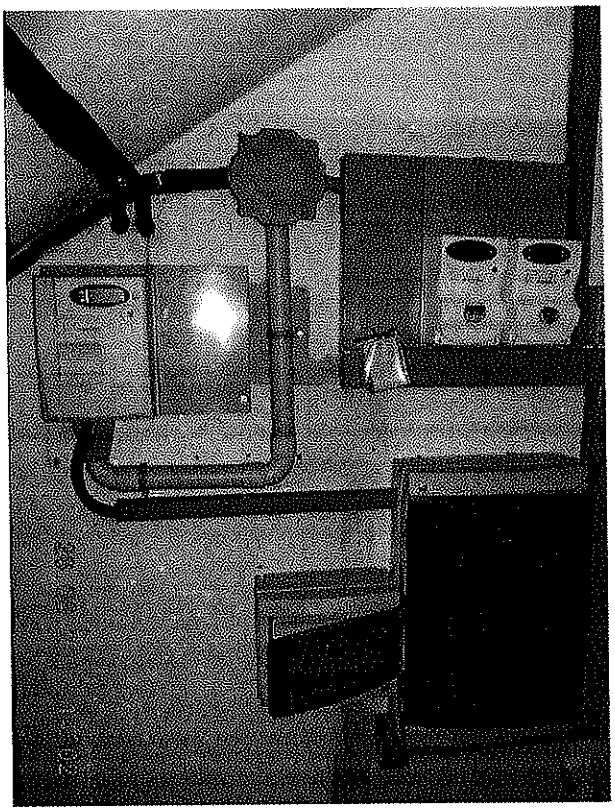
Vista della cantina



GEOM. CEREA GELINDA
COLLEGIO GEOMETRI BERGAMO N. 2603

FOTOGRAFIA N. 39

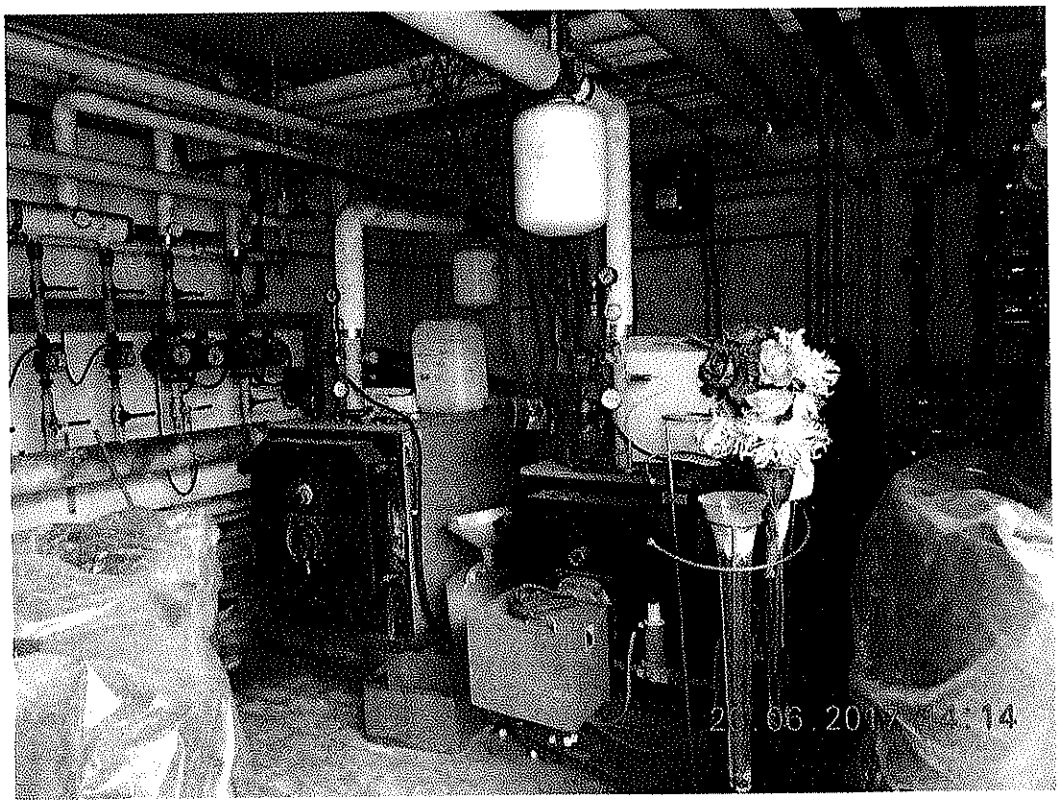
Vista del locale contatori



GEOM. CEREA GELINDA
COLLEGIO GEOMETRI BERGAMO N. 2603

FOTOGRAFIA N. 40

Vista della centrale termica



FOTOGRAFIA N. 41

Vista della sala pompe

GEOM. GELINDA CEREA
COLLEGIO GEOMETRI BERGAMO N. 2603