

le

22 LUG 2010
P. 121/2010
P. 121/2010

TRIBUNALE DI BERGAMO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

[redacted]
contro
[redacted]

N. Gen. Rep. 000305/2010

Giudice Dott.ssa **GIOVANNA GOLINELLI**

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. Manuela Omari
iscritto all'Albo della provincia di Bergamo al N. 542
iscritto all'Albo del Tribunale di Bergamo al N. 120
C.F. MBOXIN157121421X P. 121/2010*

*con studio in Treviglio (Bergamo) Via Camillo Terzi 34 a
telefono: 0363671226
cellulare: 3477363160
fax: 0363419571
email: manuela.omari@archiworldpec.it*

MANUELA OMARI
CIRCOLE BERGAMO
ARCHITETTI
ORDINE
N° 542
ARCHITETTO

**Beni in Vigolo (Bergamo) Via Costa s.n.c.
Lotto 001**

I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobile ex colonia, parzialmente ristrutturato come R.S.A., sito in Vigolo (Bergamo) Via Costa s.n.c.

L'edificio denominato [redacted] dalla società che ne detiene il possesso è posto al centro del Comune sul lato a monte della chiesa del paese, in una zona di particolare rilevanza ambientale, sita a 700 m s.l.m., sulle pendici delle colline affacciate sul lago d'Isèo.

L'immobile è composto da cinque piani fuori terra, oltre al tetto praticabile come terrazza, si snoda su pianta variamente articolata, ed è ridossato alla parete del pendio. L'immobile è servito da tre blocchi scala, due dei quali attualmente presentano la struttura del vano ascensore; inoltre si rileva un ulteriore vano atto all'installazione di apparecchiatura montalettiga.

L'intero complesso al piano terra occupa indicativamente una superficie di mq 1.100 ed esprime il massimo dell'occupazione di suolo, circa mq 1500, in corrispondenza del terzo piano, ove sviluppa, in lato nord, un corpo ad un solo piano, con sovrastante terrazza, realizzato sfruttando un terrazzamento del pendio, di tali superfici in realtà manca una parte semicircolare al centro del fronte sud per m² 86 su ciascuno dei 5 piani; tale superficie viene comunque considerata nel complesso in quanto parte essenziale per l'utilizzo della struttura nel complesso; ne verrà considerata la mancanza in fase di valutazione dell'immobile.

La destinazione d'uso originale era di colonia estiva e negli ultimi anni è stata utilizzata anche come scuola comunale.

La previsione d'uso nella progettazione si riferisce ad un centro socio assistenziale con valenza sanitaria ed ha contemplato tre tipologie di assistenza:

1. al piano terra e al primo piano la previsione di progetto allocava la comunità psichiatrica di media protezione per 36 posti letto;

2. il piano secondo risulta dedicato al trattamento dei disturbi della condotta alimentare per 34 posti letto;

3. i piani terzo e quarto vengono destinati a R.S.A. per 77 posti letto.

La tipologia edilizia è composta prevalentemente da camere a due letti con bagno, servite da corridoi, disposte in nuclei compartimentati ai fini antincendio e dotati dei servizi specifici (canalizzazioni strutturate per il supporto terapeutico, bagni assistiti, ambulatorio medico, salone da pranzo, sala per il gruppo d'incontro, ...).

Sui vari piani sono allocati spazi comuni per varie attività connesse all'attività di RSA (5 soggiorni/sala da pranzo-parte semicircolare mancante-, 1 per ogni piano escluso il Piano Terra, 4 palestre di piano/spazi attrezzati, 1 palestra con locali accessori al terzo piano, 1 locale di culto, 1 sala convegni/teatro con locali accessori); locali connessi all'attività terapeutica (ambulatori distribuiti sui vari piani, n 2 sale gruppi d'incontro); locali connessi con l'attività amministrativa: reception, uffici, sala riunioni; locali per gli ospiti/degenti (73 camere con due posti letto e bagno + 1 camera singola con bagno e n 4 bagni assistiti), locali per i necessari servizi (locali per preparazione pasti, pulizie, stireria, lavanderia, depositi servizi igienici personale e non degenti, ...).

La palestra al terzo piano, sul retro del fabbricato principale, è direttamente collegata alla struttura mediante un corridoio chiuso ed è accessibile anche dall'esterno, per l'eventuale fruibilità da parte di esterni.

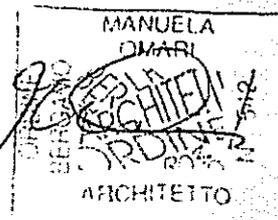
L'area circostante il fabbricato è molto vasta (mq 16.530), alberata in parte in modo spontaneo, in parte con essenze piantate nel corso degli anni: tra il verde si snoda un sentiero, la cui pavimentazione in pietra è stata all'occorrenza rabberciata in cls, ed ora necessita di un consistente intervento di sistemazione; il percorso conduce alla sommità di un cocuzzolo all'interno di un'area di proprietà destinata a verde pubblico, ove è da tempo collocata la statua di una Madonna. Nella documentazione mancano però riferimenti fotografici di questa parte in quanto il sentiero risulta praticabile solo nella parte bassa a causa di un grosso albero che, erollato trasversalmente, ne ostruisce la sede.

L'edificio distribuito su cinque piani fuori terra, con tetto ad uso di solarium/terrazza, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 6.770, oltre a superfici a balconi e terrazze per ulteriori mq 1.350.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [redacted] 12 mappale 780 categoria B/5, classe 11, composto da vani 15174, posto al piano T-1-2, - rendita: 9404,09.
Coerenze: A sud chiesa di Santa Maria Assunta, ad ovest area adibita a parcheggio, a nord lotti di proprietà censiti al catasto terreni, ad est mappali 2993 e 1457.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 9 mappale 319 qualità PRATO, classe 3, superficie catastale are 10,10, - reddito agrario: 2,87, - reddito domenicale: 1,83.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 9 mappale 324 qualità PRATO, classe 1, superficie catastale are 2,10, - reddito agrario: 0,76, - reddito domenicale: 0,70
- terreni: intestata a [redacted] foglio 9 mappale 777 qualità PRATO, classe 4, superficie catastale are 16,20, - reddito agrario: 2,09, - reddito domenicale: 1,67.

Giudice Dott.ssa GIOVANNA GOLINELLI
Perito: Arch. Manuela Omari



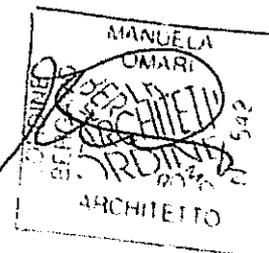
- terreni: intestata a [redacted] foglio 9 mappale 779 qualità PRATO, classe 2, superficie catastale are 15.90, - reddito agrario: 5.34, - reddito domenicale: 4.11.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 9 mappale 787 qualità PRATO, classe 3, superficie catastale are 8.40, - reddito agrario: 2.39, - reddito domenicale: 1.52.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 9 mappale 788 qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale are 13.00, - reddito agrario: 5.04, - reddito domenicale: 10.07.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 9 mappale 946 qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale are 2.30, - reddito agrario: 0.89, - reddito domenicale: 1.78.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 9 mappale 963 qualità PRATO, classe 3, superficie catastale are 12.80, - reddito agrario: 3.64, - reddito domenicale: 2.31.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 9 mappale 1463 qualità PRATO, classe 2, superficie catastale are 15.60, - reddito agrario: 5.24, - reddito domenicale: 4.03.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 9 mappale 1652 qualità PRATO, classe 3, superficie catastale are 2.50, - reddito agrario: 0.71, - reddito domenicale: 0.45.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 9 mappale 1653 qualità PRATO, classe 2, superficie catastale centiare 20, - reddito agrario: 0.07, - reddito domenicale: 0.05.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 9 mappale 2216 qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale are 4.50, - reddito agrario: 0.14, - reddito domenicale: 0.70.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 9 mappale 2217 qualità PRATO, classe 3, superficie catastale centiare, - reddito agrario: 0.06, - reddito domenicale: 0.04.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 9 mappale 2523 qualità PRATO, classe 1, superficie catastale are 8.80, - reddito agrario: 3.18, - reddito domenicale: 2.95.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 9 mappale 2525 qualità PRATO, classe 1, superficie catastale are 14.60, - reddito agrario: 5.28, - reddito domenicale: 4.90.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 9 mappale 2527 qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale are 9.00, - reddito agrario: 0.28, - reddito domenicale: 1.39.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 9 mappale 2530 qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale are 1.50, - reddito agrario: 0.03, - reddito domenicale: 0.07.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 9 mappale 2531 qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale are 4.80, - reddito agrario: 0.10, - reddito domenicale: 0.22.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 9 mappale 2560 qualità PRATO, classe 2, superficie catastale are 10.50, - reddito agrario: 3.52, - reddito domenicale: 2.71.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 9 mappale 2645 qualità PRATO, classe 2, superficie catastale are 3.00, - reddito agrario: 1.01, - reddito domenicale: 0.77.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 9 mappale 2649 qualità PRATO, classe 1, superficie catastale are 10.00, - reddito agrario: 3.62, - reddito domenicale: 3.36.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 9 mappale 2653 qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale are 1.80, - reddito agrario: 0.70, - reddito domenicale: 1.39.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 9 mappale 2654 qualità PRATO, classe 3, superficie catastale are 3.90, - reddito agrario: 1.11, - reddito domenicale: 0.70.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 9 mappale 2686 qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale are 4.70, - reddito agrario: 1.82, - reddito domenicale: 3.64.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 9 mappale 2994 qualità PRATO, classe 1, superficie catastale are 1.75, - reddito agrario: 0.63, - reddito domenicale: 0.59.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 9 mappale 2995 qualità PRATO, classe 1, superficie catastale are 2.100.76, - reddito agrario: 0.70, derivato da FRAZIONAMENTO del 03/05/1967 n. 2.2/1967 in atti dal 27/09/2002 (prot. n. 312326)

N.B. = Coerenza di tutti i beni censiti al catasto: VEDI ESTRATTO MAPPA, allegato 1

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona:	periferica, in sito boschivo e a prato, a ridosso del piccolo centro abitato; il traffico esistente ha carattere esclusivamente locale e di pertinenza, la dotazione dei parcheggi è sufficiente, in spazio sterrato a ridosso della rampa di accesso carrale al complesso.
Servizi della zona	all'interno del pur piccolo nucleo urbano trovano luogo alcuni servizi di carattere complementare: biblioteca (buono), campo da tennis (buono), campo da calcio (buono), campo da bocce (buono), centro sportivo (buono), farmacie = dispensario farmaceutico interno alla struttura del comune (sufficiente), municipio (buono), palestra (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), spazi verdi (buono), negozi al dettaglio

C Giudice Dott.ssa GIOVANNA GOLINELLI
Pinto Arch. Manuela Omari



	La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali e prato-boschive; i principali centri limitrofi sono Tavernola Bergamasca e Parzanica, le attrazioni paesaggistiche presenti si riferiscono all'amena zona collinare che prospetta con una splendida vista sul lago d'Isèo.
Collegamenti pubblici:	autobus Orari: Scuolabus orario scolastico Automobile anziani e disabili su richiesta
	Per Bergamo (con cambio a Tavernola): 6,00-6,40-7,00-7,30-7,40-12,40-14,40-17,37 Per Lovere (con cambio a Tavernola): 6,00-6,40-7,00-12,40-17,37 Per Tavernola Bergamasca: 6,00-6,40-7,00-7,30-7,40-12,40-14,40-17,37 N.B.: (alcune corse sono alternate, a seconda del periodo invernale o estivo oppure a seconda del periodo scolastico o non scolastico)

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e totalmente non agibile per lo stato di avanzamento dei lavori.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Destinazione dell'area ai sensi del P.G.T.: La parte edificata (mapp. 780 NCEU con sedime sui mapp. 779, 1463, 2523, 2525 NCT), ed i mapp. 777, 2649, 2994 e 2995 ricadono completamente o parzialmente nella

U... degli interventi (erroneamente indicato come "Art. 7 P.d.S." nella legenda della tavola n. 3 di P.G.T.); gli altri mappali non edificati, caratterizzati da vegetazione spontanea e di pregio, ricadono in zone definite "Verde privato e verde privato di filtro", "Verde Pubblico", "Ambiti boscati.", "Superfici a Prato".

Per quanto si riferisce alla parte edificata, destinata al centro socio sanitario, la situazione al momento della redazione del PGT veniva riferita ai titoli abilitativi in essere a quel momento, titoli ormai decaduti per decorrenza dei termini e per mancato pagamento di una cospicua parte degli oneri afferenti (residuano infatti circa € 315.000,00 la cui corresponsione doveva avvenire nel dicembre 2008).

La disciplina urbanistica (art. 8 del Piano dei Servizi - Disciplina Urbanistica degli interventi), in caso di opere realizzate in parte o affatto alla scadenza dei titoli abilitativi o delle pattuizioni convenzionali, prevede la realizzazione o completamento solo a fronte dell'approvazione di specifico Programma Integrato di Intervento.

Quest'ultimo strumento ridefinirà, in accordo con l'Amministrazione Comunale, le destinazioni, le modalità ed i parametri edificatori e contributivi di intervento.

L'opera, allo stato di fatto, appare portata ad un buon punto di definizione non solo strutturale per le parti nuove ed integrative, ma anche di partizione e finitura degli interni. Esiste però un problema nella quantificazione delle opere realizzate: buona parte degli impianti, gli elementi di infisso in alluminio esterni, le sovrastrutture in Alubond per le facciate ventilate non si trovano più al loro posto; risultano infatti rimosse in modo sistematico tutte le parti in alluminio e le tubazioni in rame: la rimozione di quest'ultime, destinate alla distribuzione di fluidi per il supporto terapeutico, è stata eseguita con precisione e meticolosità ad opera di sconosciuti mediante tagli netti nelle murature.

Il Direttore Lavori alla fine del 2009 ha redatto una stima relative alle opere da completare per considerare finita l'opera: € 3.060.000,00 (IVA esclusa); tale importo può essere, allo stato attuale, indicativamente assunto in misura non inferiore a € 3.500.000,00 (IVA esclusa).

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di apertura credito, durata 5 anni a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. SEDE TORINO, PIAZZA SAN CARLO, 156, contro [redacted] a firma di notaio Chiodi Daelli Cesare in Milano in data 12/07/2007 ai nn. 99268/23564 iscritto a Bergamo in data 18/07/2007 ai nn. 47292/12194

importo ipoteca: 7500000

importo capitale: 5000000

Giudice Dott.ssa GIOVANNA GOLINELLI
Perito: Arch. Manuela Omari



- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, durata anni 15 a favore di **BANCA DI CREDITO SARDO S.P.A. IN CAGLIARI, IN LUOGO DI ORIGINARIA INTESA SANPAOLO S.P.A., IN TORINO, PIAZZA SAN CARLO, 156, contro** [redacted], a firma di notaio Chiodi Daelli Cesare in Milano in data 11/01/2008 ai nn. 99928/2-1059 iscritto a Bergamo in data 30/01/2008 ai nn. 6865/1127
importo ipoteca: 13500000
importo capitale: 9000000

Con atto a rogito del Notaio Enrico Dolia di Cagliari, in data 5/3/2009, rep. n. 170058 e racc. n.34046, nonché con scrittura privata di cessione di ramo d'Azienda autenticata in pari data dal medesimo notaio si registra il conferimento a Banca di Credito Sardo S.p.A., da parte della Intesa Sampaolo S.p.A., del ramo di azienda costituito dalle filiali e/o punti operativi dell'Area Sardegna di Intesa Sampaolo S.p.A. e relative attività e passività commesse all'attività bancaria e finanziaria svolta. Il conferimento ha avuto pubblicità mediante pubblicazione in Gazzetta Ufficiale, parte II, n. 32 del 19 marzo 2009, pertanto la Banca di Credito Sardo S.p.A. subentra alla Intesa Sampaolo S.p.A., creditrice originaria.

N.B.= in data 1 dicembre 2010 la BANCA di CREDITO SARDO S.p.A. presenta istanza d'intervento nella presente procedura al fine di partecipare alla distribuzione delle somme ricavate dall'esecuzione immobiliare sino alla concorrenza del credito ipotecario vantato ed esposto, con riferimento al 13/10/2010, tra capitale residuo, rate impugate ed interessi di mora, in € 9.659.154,85, oltre a spese ed accessori.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto esecutivo cautelare a favore di [redacted] contro [redacted] in [redacted] a firma di Tribunale di Bergamo in data 08/03/2010 ai nn. 1529/2010 trascritto a Bergamo in data 18/03/2010 ai nn. 14373/8258 - per un credito di € 190.844,97.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Le opere realizzate per la trasformazione

[redacted] sono state realizzate, per quanto concerne gli ampliamenti ed in parte per le trasformazioni interne, in base a titolo edilizio non valido sia per la sua decadenza (DIA 40D/07, depositata il 4.10/2007, per cui titolo con validità dal 3.11.2007, utile per tre anni e quindi con scadenza il 3.11.2010) sia per il fatto che non sono stati corrisposti gli oneri afferenti se non in misura inferiore al quarto sull'intero dovuto.

Inoltre le opere realizzate differiscono, pur se in modo non sostanziale, da quanto dichiarato negli elaborati della DIA citata, e, anche in eventuale riconoscimento di una situazione di legittimità della stessa, necessiterebbero di una DIA in variante.

4.3.2. Conformità catastale: Le opere realizzate, pur in difformità non sostanziale dai titoli concessori, non risultano registrate al NCEU, che riporta la sola scheda catastale relativa all'ex colonia, quindi, non solo diversa nelle partizioni interne, ma principalmente priva degli ampliamenti realizzati.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00
- Ulteriori avvertenze: Allo stato attuale, in relazione ai titoli edificatori ottenuti, ed in particolare della DIA 40D/07, decaduta come specificato al punto 4.3.1., per ristrutturazione dell'immobile con ampliamenti volumetrici, restano a carico della società [redacted] cui sono stati volturati tutti i titoli, € 314.998,90 (sui totali € 414.998,90), oltre agli eventuali interessi a far luogo dal dicembre 2008, data prevista per il saldo.
- *N.B.= in caso di intervento edilizio per il completamento delle opere secondo la situazione predisposta si dovrà tener conto dei nuovi oneri da corrispondere all'Amministrazione Comunale in sede di richiesta di nuovo titolo edificatorio (in conformità a Programma Integrato d'Intervento, prescritto all'art. 8 della Disciplina Urbanistica degli interventi del Piano dei Servizi che norma la possibilità edificatoria dell'area). Tali oneri possono essere indicativamente valutati in: s.l.p. (inclusi terrazzi e balconi per m² 1.351) m² (6.764+1351) x € 6,85/m² = € 55.587,75 circa (oneri urb. Primaria e Secondaria) + (slp edificio 6.764 + balconi 86) m² 6.850 x € 363,72 (costo base) x 1,5 x 0,10 (contributo afferente al Costo di Costruzione) = € 373.722,30 circa, per un importo globale di approssimativi € 429.300,00. La norma urbanistica regionale, L.R. 12/05, alla quale è conformata quella comunale, prevede inoltre che, in concomitanza con Programmi Integrati di Intervento venga definita la situazione relativa agli Standard urbanistici, ora definiti "qualitativi; tale definizione porterà certamente un ulteriore aggravio economico a carico del proponente il PII necessario, come già detto, per il completamento o la ridefinizione del complesso edilizio.*

Giudice Dott.ssa GIOVANNA GIOIELLI
Pente Arch. Manuela Omari



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. Attuali proprietari:**

██████████ proprietaria dal 11/01/2008 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Chioldi Daelli cesare in data 11/01/2008 ai nn. 99927/24058, trascritto a Bergamo in data 30/01/2008 ai nn. 6864/4429

6.2. Precedenti proprietari:

██████████ con sede in ██████████ proprietario dal 07/08/59 al 24/11/06 in forza di donazione a firma di notaio G.B. Volpi in data 07/08/59 ai nn. 4277/2310 registrato a Almenno San Salvatore in data 27/08/59 ai nn. 73 vol. 72, trascritto a Bergamo in data 02/09/59 ai nn. 10023/8733 accettazione con atto n. 13344 del 22/07/1965 notaio G.B. Volpi, registrata in Almenno San Salvatore il 2/8/1965 n. 653 vol. 76.

Era presente in tale atto vincolo di destinazione ad "██████████" tale vincolo è stato cancellato con atto 11/3/2004, registrato a Bergamo il 19/3/2004 n. 4063 serie 3.

██████████ (usufrutto uxorio). ██████████ dal 19/03/68 al 29/06/11 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Lovere in data 19/03/68 ai nn. 19/142, trascritto a Bergamo in data 21/10/68 ai nn. 18139/13870

Riferito limitatamente a: mappali 2994 e 2995

██████████ proprietario dal 14/11/02 al 24/11/06 in forza di permuta a firma di notaio A. Valepsi in data 14/11/02 ai nn. 75914/14097, trascritto a Bergamo in data 29/11/02 ai nn. 52664-37714

Riferito limitatamente a: mappali 2994 e 2995

██████████ proprietario dal 04/12/68 al 24/11/06 in forza di donazione a firma di notaio G.B. Volpi in data 04/12/68 ai nn. 26 registrato a Romano di Lombardia in data 24/12/68 ai nn. 368/vol. 115, trascritto a Bergamo in data 01/12/68 ai nn. 22601/17193, accettata con atto n. 22185 del 6-4-1970 notaio Volpi, registrata in Almenno San Salvatore il 23/4/1970 al n. 175 vol. 80, trascritta a Bergamo il 6/5/1970 ai nn. 7457/5949.

██████████ dal 11/05/77 al 24/11/06 in forza di testamento olografo di ██████████ a firma di notaio G.B. Volpi in data 01/05/69 ai nn. verbale n.33053/14335 trascritto a Bergamo in data 23/03/04 ai nn. 14442/10245

Riferito limitatamente a: mappale 324

██████████ dal 24/11/06 al 12/07/07 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Chioldi Daelli Cesare in data 24/11/06 ai nn. 97956/22602 trascritto a Bergamo in data 13/12/06 ai nn. 80573/48283

Nell'atto in questione la venditrice dichiara e la parte acquirente prende atto che esistono cancelli pedonali o carrai che sboccano in sentieri o tratti utilizzati di fatto da terzi, a favore dei quali non è mai stata costituita la relativa servitù sui mappali 2527 e 788.

██████████ proprietario dal 12/07/07 al 11/01/08 in forza di atto di compravendita a firma di notaio Chioldi Daelli Cesare in data 12/07/07 ai nn. 99267/23563 trascritto a Bergamo in data 18/07/07 ai nn. 47291/26966

7. PRATICHE EDILIZIE:

- P.E. n. 1546 di protocollo per lavori di costruzione immobile intestata a ██████████ Licenza Edilizia rilasciata in data 26/01/65. L'agibilità è stata rilasciata in data 19/07/66. Si tratta del titolo edificatorio che ha dato origine all'immobile nella sua globalità, con destinazione a colonia estiva.

- P.E. n. prot. 4367 del 20/12/2003 per lavori di demolizione e rifacimento pavimentazione terrazzo di copertura, rimozione rivestimento di facciata intestata a ██████████ Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 20/12/03- n. prot. 4367

- P.E. n. prot. 845 del 15/3/2005 per lavori di Ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da ██████████ ██████████ intestata a ██████████ Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 15/03/05- n. prot. 845

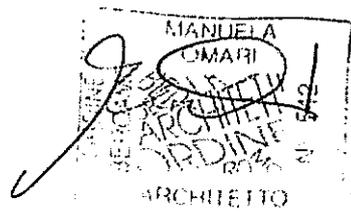
- P.E. n. 19D/07 per lavori di Demolizione e rifacimento pavimentazione terrazzo di copertura, rimozione rivestimento di copertura intestata a ██████████ Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 07/05/07- n. prot. 1252

- P.E. n. 25D/07 per lavori di Demolizione di murature e tavolati interni intestata ██████████ Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 08/06/07- n. prot. 1590

- P.E. n. 28D/07 per lavori di Realizzazione di tavolati interni, creazione di balconcini, nuovi vani scala, volumi semicircolari, nuovo rivestimento di facciata ██████████ Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 14/07/07- n. prot. 1976

- P.E. n. 40D/07 per lavori di Ristrutturazione edilizia con modifiche di volumetria e sagoma - cambio di destinazione d'uso da colonia a R.S.A. (residenza sanitaria assistita): comunità psichiatrica media protezione e disturbi alimentari ██████████ Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 04/10/07- n. prot. 2699

Giudice Dott.ssa GIOVANNA GOLINELLI
Perito: Arch. Manuela Omari



Descrizione: ex colonia, parzialmente ristrutturato come R.S.A. di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobile nato come [redacted] la cui ristrutturazione ad edificio [redacted] risulta ferma. Il tutto è stato puntualmente descritto a pag. 2 della presente relazione al punto "1 - Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita", compresa l'identificazione catastale dei singoli beni.

L'edificio è stato costruito negli anni '60, la sua ristrutturazione è iniziata nel 2003 con sistemazioni urgenti: le ultime opere eseguite risalgono al 2008 e si riferiscono ad una ristrutturazione con ampliamenti su corpi variamente articolati sui fronti nord (strutturalmente completi) e sud (appendice semicircolare mancante).

L'unità immobiliare, priva di numero civico, ha un'altezza interna variabile tra i m 2,80 ed i 3,10 negli spazi comuni di interesse particolare, con punte di m 3,50 nella dispensa al piano terra e m 4,15 nella sala conferenze.

Tutti gli immobili sono pervenuti alla società [redacted] a mezzo di atto pubblico di compravendita del 11/01/2008. Nota presentata con Modello Unico n. 4429 /1/2008, in atti dal 31/01/2008 Repertorio n. 99927 - rogante notaio Chiodi Daelli Cesare in Milano.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico P.G.T. vigente in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 7 novembre 2010, l'immobile, costituito da un edificio e terreno circostante, ricopre un'area molto vasta che ricade all'interno di cinque diversi ambiti (vedi C/DU, allegato 2): "Sedime delle strutture del centro Socio-Sanitario" art. 8 della Disciplina Urbanistica degli interventi del Piano dei Servizi, "Aree a Verde Pubblico" artt. 1 e 2 della Disciplina Urbanistica degli interventi del Piano dei Servizi, "Verde Privato e Verde Privato di Filtro" art. 40 delle Norme Tecniche di Piano, "Ambiti Boscati di Valenza Paesistica Ambientale" artt. 39 e 45 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole, "Ambiti a valenza Paesaggistica e Ambientale delle Superfici a Prato Infraboscive" artt. 39 e 45 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole. Norme tecniche ed indici: "Sedime delle strutture del centro Socio-Sanitario" art. 8 della Disciplina Urbanistica degli interventi del Piano dei Servizi (allegato sub 7), "aree a verde pubblico" artt. 1 e 2 della Disciplina Urbanistica degli interventi del Piano dei Servizi (allegato sub 8), "Verde privato e verde privato di filtro" art. 40 delle Norme tecniche di Piano (allegato sub 9), "Ambiti boscati di valenza paesistica ambientale artt. 39 e 45 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole (allegato sub 10), "Ambiti a valenza Paesaggistica e Ambientale delle Superfici a Prato Infraboscive artt. 39 e 45 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole (allegato sub 10). Solo le superfici ricadenti all'interno del "Sedime delle strutture del centro Socio-Sanitario" hanno consolidato valore dal punto di vista della volumetria realizzabile; le altre quattro tipologie di destinazioni, tutte a forte valenza paesistica non esprimono alcun indice edificatorio.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
piano terreno	Sup. reale lorda	1.092,00	1,00	
piano primo	Sup. reale lorda	1.362,00	1,00	1.092,00
piano secondo	Sup. reale lorda	1.378,00	1,00	1.362,00
piano terzo	Sup. reale lorda	1.495,00	1,00	1.378,00
piano quarto	Sup. reale lorda	1.380,00	1,00	1.495,00
terrazza (superfici chiuse e coperte, esclusi vani tecnici)	Sup. reale lorda	57,00	1,00	1.380,00
terrazza sopra palestra piano terzo	Sup. reale lorda	115,00	0,25	57,00
terrazza sopra piano quarto (esclusi spazi chiusi e vani tecnici)	Sup. reale lorda	1.150,00	0,25	28,75
balconi ai vari piani fronte ovest	Sup. reale lorda	86,00	0,33	287,50
	Sup. reale lorda	8.115,00		28,38
				7.108,63

Caratteristiche descrittive:

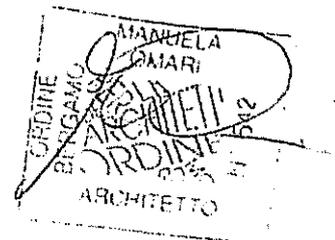
Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: ristrutturato.
Copertura: tipologia: a terrazzo, solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
Scale: tipologia: a rampe articolate su pianta a "C", materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: presente l'ascensore in corrispondenza di due dei tre blocchi scala, condizioni: buone.
Balconi: materiale: c.a., condizioni: buone.

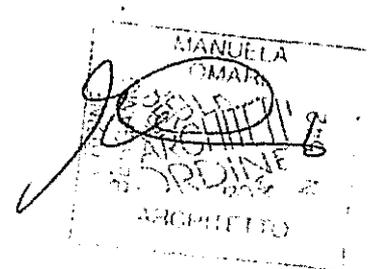
Componenti edilizie e costruttive:

Canacella: tipologia: doppia anta a battente, materiale: acciaio, apertura: attualmente manuale, condizioni: sufficienti.
Infissi esterni: tipologia: non montati, presente solo qualche telaio in alluminio, da revisionare.

Giudice Dott.ssa GIOVANNA GIOIELLI
 Perto Arch. Manuela Omari



- Manto di copertura:** materiale: non eseguita; risultano parzialmente predisposti elementi ad "igloo" sui quali realizzare in seguito la pavimentazione
- Pareti esterne:** materiale: laterizio
- Pavim. Interna:** materiale: non ancora completamente posata, definizione al massetto per buona parte dell'immobile, ceramica ove presente, condizioni: da ristrutturare o controllare/integrare.
Note: L'intero complesso costruito è privo dei serramenti e di presidi di chiusura anti-intrusione: è stato colonizzato da capre/pecore che vivono/pascolano nei prati dei dintorni e probabilmente vi trovano rifugio dalle intemperie
- Plafoni:** materiale: parzialmente con struttura del solaio a vista, in parte intonacati e rifiniti con stabilitura, in piccola parte predisposto controsoffitto, condizioni: da completare.
- Impianti:**
- Elettrico:** tipologia: sotto traccia, completamente privo dei conduttori asportati: necessaria revisione.
- Ascensore:** tipologia: rilevata solo predisposizione del vano per due impianti.
- Montacarichi:** tipologia: rilevata solo predisposizione di un vano montalettighe.
- Antincendio:** tipologia: risulta predisposto impianto con lance, condizioni: da verificare la continuità dell'anello.
- Termico:** tipologia: centralizzato con rete di distribuzione dell'aria, ma mancano le macchine/caldaie e quindi la definizione del tipo di impianto (climatizzazione caldo/freddo o solo caldo) e di combustibile. A seguito delle varie asportazioni di materiale l'intera rete va revisionata per controllarne la continuità e l'assenza di rotture dei canali convogliatori.
- Accessori, per un totale di n. 26 mappali censiti al NCT, così raggruppati:**
- A.1. Terreno annesso:** identificato ai mappali n. 319, 324, 2216, 2645, 2653.
Sviluppa una superficie complessiva di $1010 + 210 + 450 + 300 + 180 = 2150 \text{ m}^2$
Destinazione urbanistica: Aree a Verde Pubblico
- A.2. Terreno annesso:** identificato ai mappali n. 946, 963, 1653, 2217, 2530, 2560, 2686.
Sviluppa una superficie complessiva di $230 + 1280 + 20 + 20 + 150 + 1050 + 470 = 3220 \text{ m}^2$
Destinazione urbanistica: Aree a Verde Privato e Verde Privato di Filtro
- A.3. Terreno annesso:** identificato ai mappali n. 2525, 2649, 2994, 2995.
Sviluppa una superficie complessiva di $1460 + 1000 + 175 + 210 = 2845 - 1495 \text{ (sedime edificio)} = 1350 \text{ m}^2$
Destinazione urbanistica: Sedime delle strutture del centro Socio Sanitario
- A.4. Terreno annesso:** identificato ai mappali n. 777, 1463, 2523.
Sviluppa una superficie complessiva di $1620 + 1560 + 880 = 4060 \text{ m}^2$
Destinazione urbanistica: Sedime delle strutture del centro Socio Sanitario (in parte) e Aree a Verde Privato e Verde Privato di Filtro (in parte)
- A.5. Terreno annesso:** identificato ai mappali n. 1652, 2654.
Sviluppa una superficie complessiva di $250 + 390 = 640 \text{ m}^2$
Destinazione urbanistica: Aree a Verde Pubblico (in parte) e Aree a Verde Privato e Verde Privato di Filtro (in parte)
- A.6. Terreno annesso:** identificato al mappale n. 779.
Sviluppa una superficie complessiva di 1590 m^2
Destinazione urbanistica: Aree a Verde Pubblico (in parte) e Sedime delle strutture del centro Socio-Sanitario (in parte)
- A.7. Terreno annesso:** identificato al mappale n. 787.
Sviluppa una superficie complessiva di 840 m^2
Destinazione urbanistica: Aree a verde pubblico (in parte), Aree a Verde Privato e Verde Privato di Filtro (in parte) e Ambiti Boscati di valenza Paesistico Ambientale (in parte)
- A.8. Terreno annesso:** identificato al mappale n. 788.
Sviluppa una superficie complessiva di 1300 m^2
Destinazione urbanistica: Aree a Verde Privato e Verde Privato di Filtro (in parte) e Ambiti Boscati di Valenza Paesistico Ambientale (in parte)
- A.9. Terreno annesso:** identificato al mappale n. 2527.
Sviluppa una superficie complessiva di 900 m^2
Destinazione urbanistica: Aree a Verde Pubblico (in parte) e Ambiti Boscati di Valenza Paesistico Ambientale (in parte)



A.10, Terreno identificato al mappale n. 2531.
annesso: Sviluppa una superficie complessiva di 480 m²
 Destinazione urbanistica: Aree a Verde Privato e Verde Privato di Filtro (in parte), Ambiti Boscati di Valenza Paesistico Ambientale (in parte) e Ambiti a Valenza Paesaggistica e Ambientale delle Superfici a Prato Infraboscive (in parte)
 identificato al mappale n. 2531.
 Sviluppa una superficie complessiva di 480 m²
 Destinazione urbanistica: Aree a Verde Privato e Verde Privato di Filtro (in parte), Ambiti Boscati di Valenza Paesistico Ambientale (in parte) e Ambiti a Valenza Paesaggistica e Ambientale delle Superfici a Prato Infraboscive (in parte)

In generale si ottiene una superficie complessiva di m² 16.530,00 di terreno a parco, che, per l'impiego possibile, non ha valore sulla scorta della destinazione catastale ma semplicemente ed in maniera indifferenziata come area a parco che caratterizza e valorizza la significatività dell'intervento edilizio; non pare neppure influente la destinazione a Verde Pubblico di una porzione dell'area, che anzi dovrebbe vivacizzare la fruizione del verde nel complesso.

Appare in questo contesto congruo attribuire il valore unitario pari al 5% di quello che verrà attribuito come base al complesso immobiliare finito (€ 1.600,00), pertanto equivalente a € 8,00/m², con un valore complessivo di €132.240,00.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di stima

Nel caso in esame la stima non può essere effettuata sulla scorta delle classiche metodologie della stima sintetica a vista o comparativa parametrica: si tratta infatti di un complesso di immobili, terreni ed edifici, ad uso che non rientra tra le categorie oggetto di scambio consuetudinario quali le residenziali, le commerciali, gli uffici, gli immobili per attività produttive; per di più l'immobile si trova allocato in zona sprovvista di altri servizi di una certa consistenza, e per la scomodità di raggiungimento del sito, con scarsa vocazione agli stessi.

D'altro canto, però, il sito esprime grandi risorse ambientali: collina boscata con buon soleggiamento, aria buona e clima mitigato dalla presenza del sottostante lago d'Isèo, il tutto completato da uno splendido panorama. La localizzazione raggiunge così un livello di eccellenza dal punto di vista salutistico. Il complesso appare, pur nell'estrema differenziazione dei beni che costituiscono il lotto, assolutamente unitario: un possibile acquirente dovrà fare i conti con l'Amministrazione Comunale presentando un nuovo Programma Integrato di Intervento. Le considerazioni che quindi informeranno la presente stima si basano sui recenti contratti di compravendita, già basati, del resto, sul futuro sfruttamento degli immobili quale R.S.A. (Residenza Sanitaria Assistita), sui costi occorrenti per completare i lavori di ristrutturazione dell'edificio rendendolo così agibile per intraprenderne l'uso, sull'eventuale possibilità di ricavare ulteriori volumi.

Va ribadito che il sopralluogo agli immobili ha rilevato una situazione del tutto inusuale: lavori strutturali quasi completamente ultimati (manca ampliamento sul fronte sud) e lavori di finitura in buono stato di avanzamento, con però loro demolizioni localizzate relativamente soprattutto all'impiantistica: tubazioni, presumibilmente in rame, rimosse con tagli netti realizzati con l'ausilio di sega circolare da taglio nelle murature, sfilamento dei cavi elettrici, rimozione dei telai in alluminio per i serramenti...

Si dovrà pertanto considerare che sono necessari circa € 3.850.000,00 IVA inclusa -cfr. punto 4.1.4 presente relazione- per completare le opere, cui si aggiungano gli importi degli oneri da corrispondere per effettuare l'intervento edilizio -punto 5 presente relazione- e spese tecniche afferenti, per un importo complessivo di circa € 4.400.000,00).

Relativamente al valore da calcolare al mq di superficie dell'immobile, considerata la destinazione d'uso e la posizione del sito, si può far riferimento a circa 1600 €/mq, ben superiore al valore di immobili residenziali ma ragionevole in considerazione della redditività dell'attività insediabile: tale importo dovrà però essere rivisitato per tenere in considerazione le somme necessarie a rendere operativa la struttura: la riduzione porta così ad un valore di riferimento pari a 990 €/mq.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Vigolo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, ufficio tecnico di Vigolo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Agenzie immobiliari: Projet in Treviglio, Tecnocasa, Studiocasa, Bergomi in Villongo; l'indagine presso di esse non ha però dato alcun riferimento utile.
 Atti di cessione dei beni.

Giudice Dott.ssa GIOVANNA GONINELLI
 Perito: Arch. Manuela Omari



8.3. Valutazione corpi**A. Edificio ex colonia, parzialmente ristrutturato come R.S.A.***Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

- Valore corpo:	Peso ponderale: 1	€ 10.000.000,00
- Valore accessori:		€ 132.240,00
- Valore complessivo intero:		€ 10.132.240,00
- Valore complessivo diritto e quota:		€ 10.132.240,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
piano terreno	1.092,00	€ 990,00	€ 1.081.080,00
piano primo	1.362,00	€ 990,00	€ 1.348.380,00
piano secondo	1.378,00	€ 990,00	€ 1.364.220,00
piano terzo	1.495,00	€ 990,00	€ 1.480.050,00
piano quarto	1.380,00	€ 990,00	€ 1.366.200,00
terrazza (superfici chiuse e coperte, esclusi vani tecnici)	57,00	€ 990,00	€ 56.430,00
terrazza sopra palestra piano terzo	28,75	€ 990,00	€ 28.463,00
terrazza sopra piano quarto (esclusi spazi chiusi e vani tecnici)	287,50	€ 990,00	€ 284.625,00
balconi ai vari piani fronte ovest	28,38	€ 990,00	€ 28.096,00
	7.108,63		€ 7.037.544,00

- Valore corpo:	€ 7.037.544,00
- Valore accessori:	€ 132.240,00
- Valore complessivo intero:	€ 7.169.784,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 7.169.784,00

ID	Innobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	ex colonia, parzialmente ristrutturato come R.S.A. con annesso terreno	7.108,63	€ 8.651.012,00	€ 8.651.012,00

8.4. Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di ulteriori spese necessarie a realizzare l'intervento mediante PII ("Standard qualitativi") e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica e/o catastale:	€ 432.550,60
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

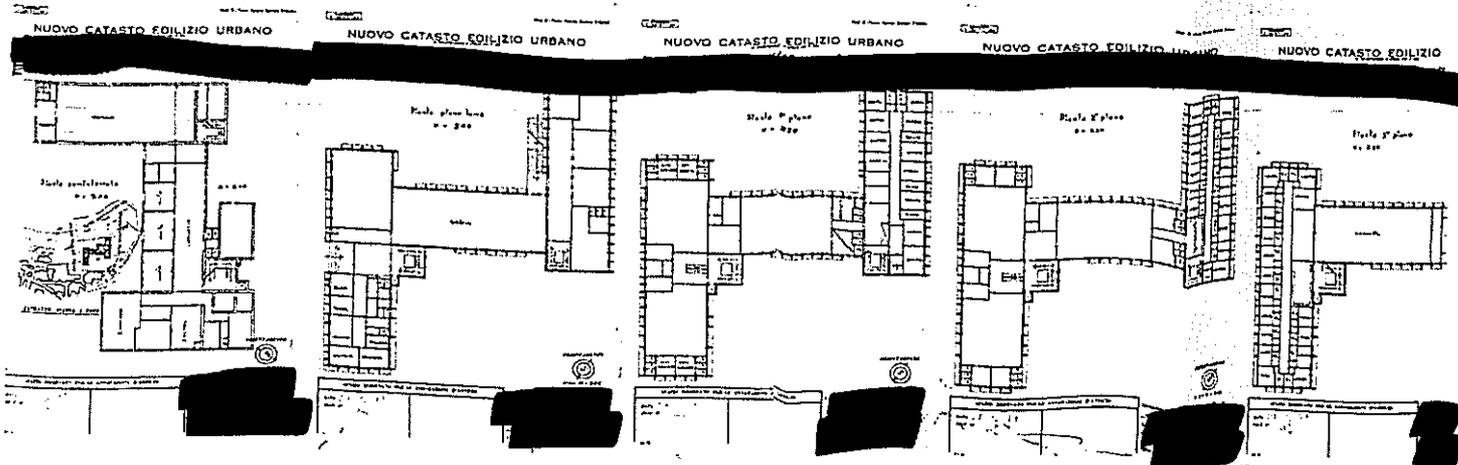
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

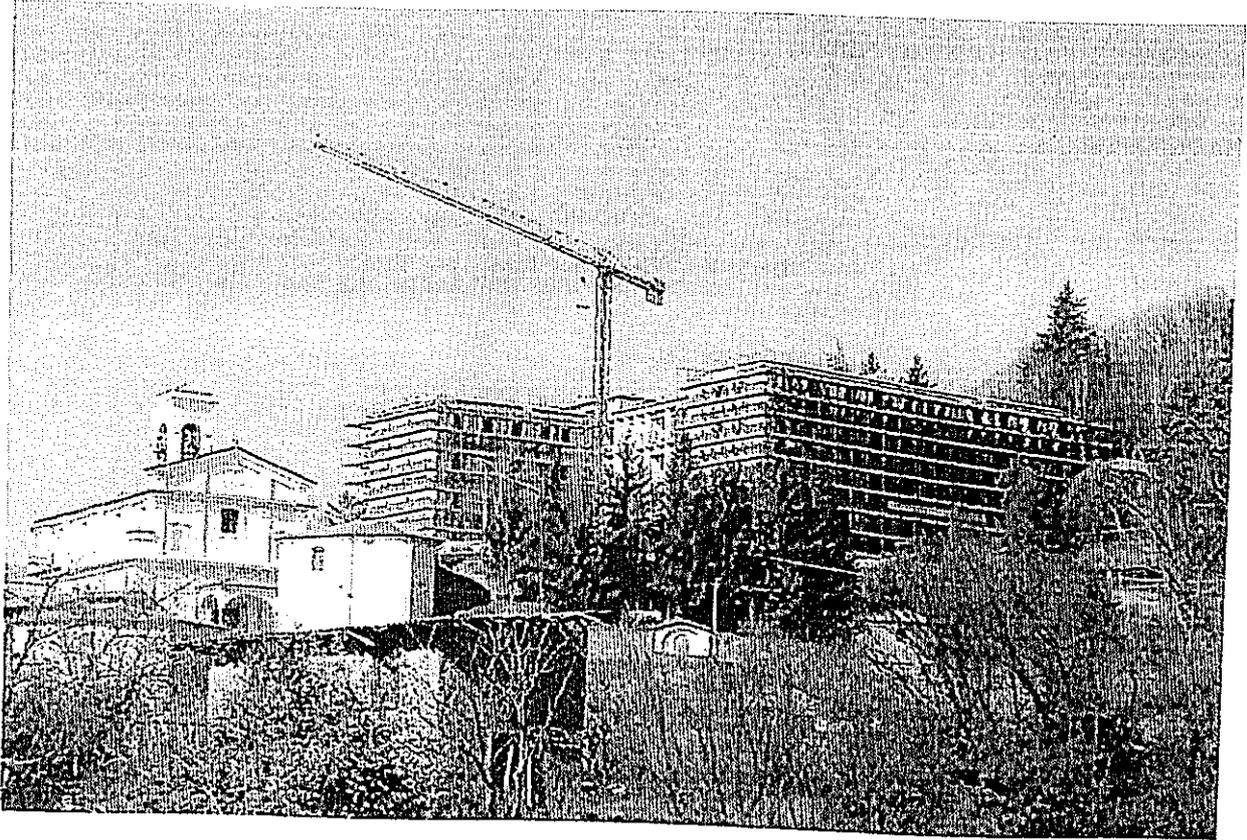
€ 8.218.461,40 arrotondati a € 8.200.000,00.

Relazione listo 001 creata in data 10/07/2011
Codice documento: E000-10.000305.001

il perito
Arch. Manuela Omari
ARCHITETTO
Giudice Dott.ssa GIOVANNA GOLIBELLI
Perito: Arch. Manuela Omari

PIRELLA
GÖTTSCHE LOWE
ARCHITETTI



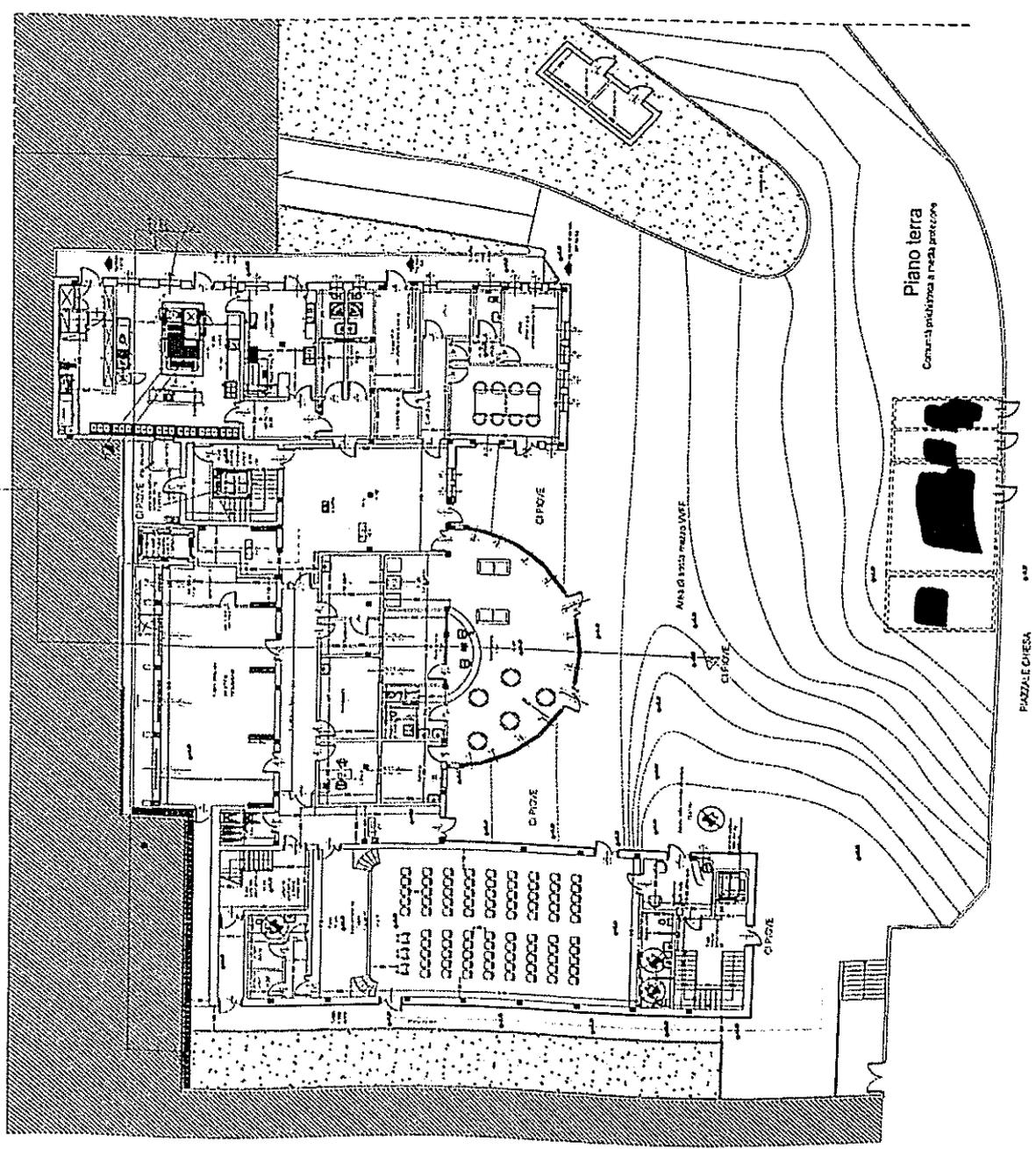


ORDINE
BERGAMO
ARCHITETTI
N° 512
MANUELA
OMARI
ARCHITETTO

PIANO TERRA

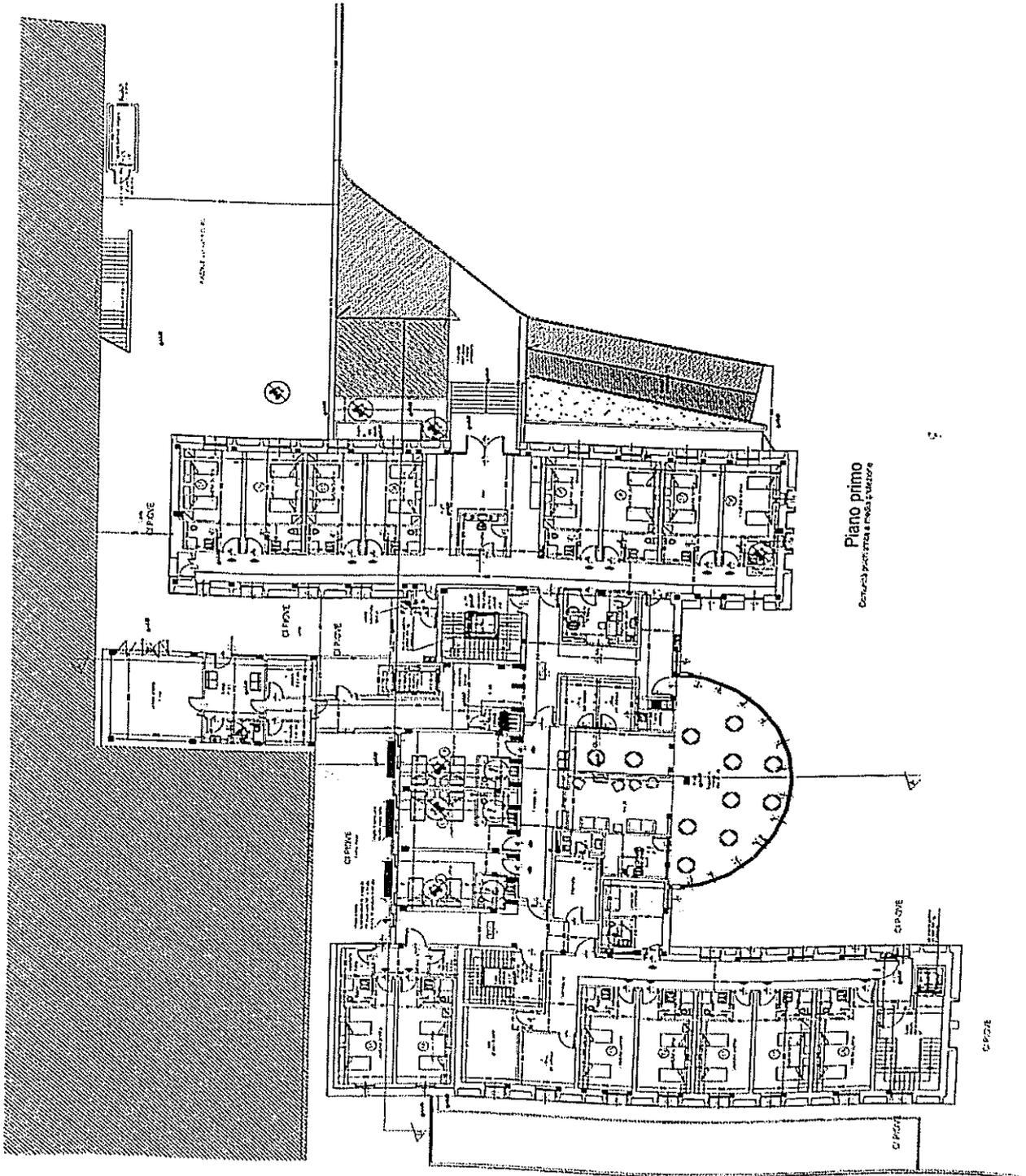
CRUJINE BERGAMO
MANUELA OMARI
ARCHITETTO
512

ALLEGATO N° 15 PAG 1 18
PROCEDIMENTO 3D5/2010



ORDINE
BERGAMO
ARCHITETTO
MANUELA
OMARI
N° 512

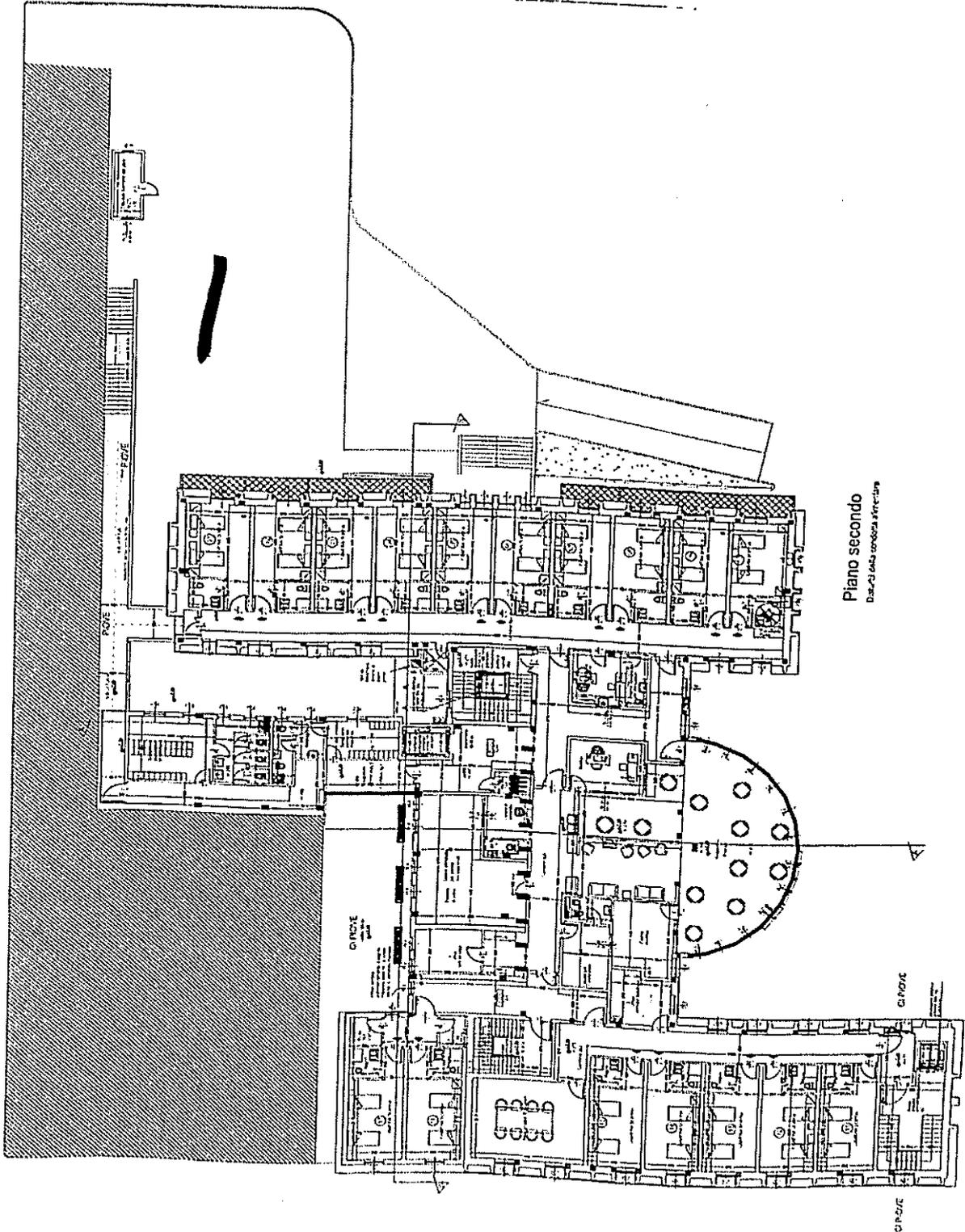
PIANO PRIMO



Piano primo
Comunità per i malati e medici e infermieri

C.P. 2/2

PIANO SECONDO



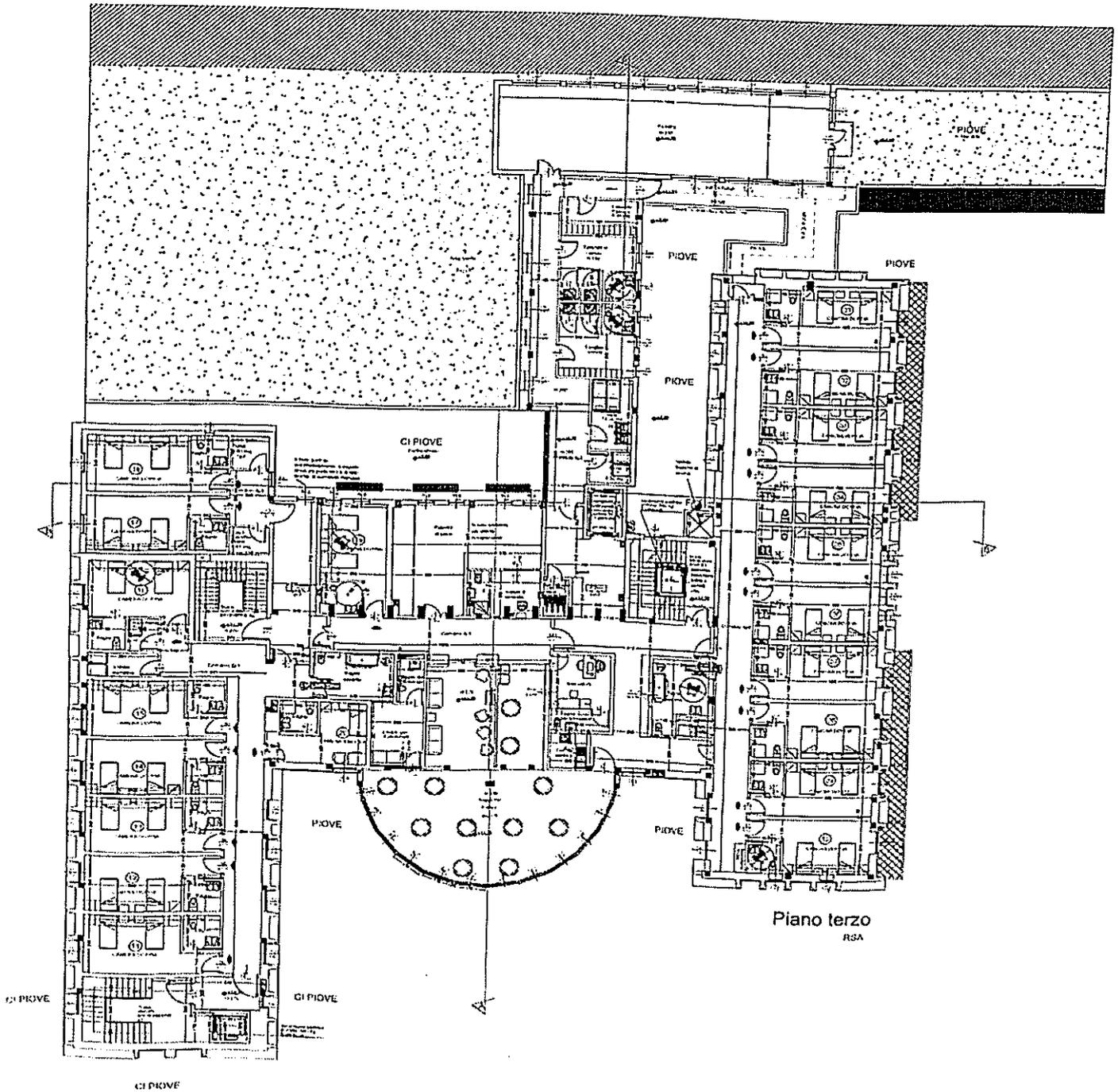
Piano secondo
Data di data consegna 1/1/1998

ORDINE
BERGAMO
ARCHITETTO
MANUELA
OMARI
N. 312

ALLEGATO N 15 PAG 3 18
PROCEDIMENTO 305/2010

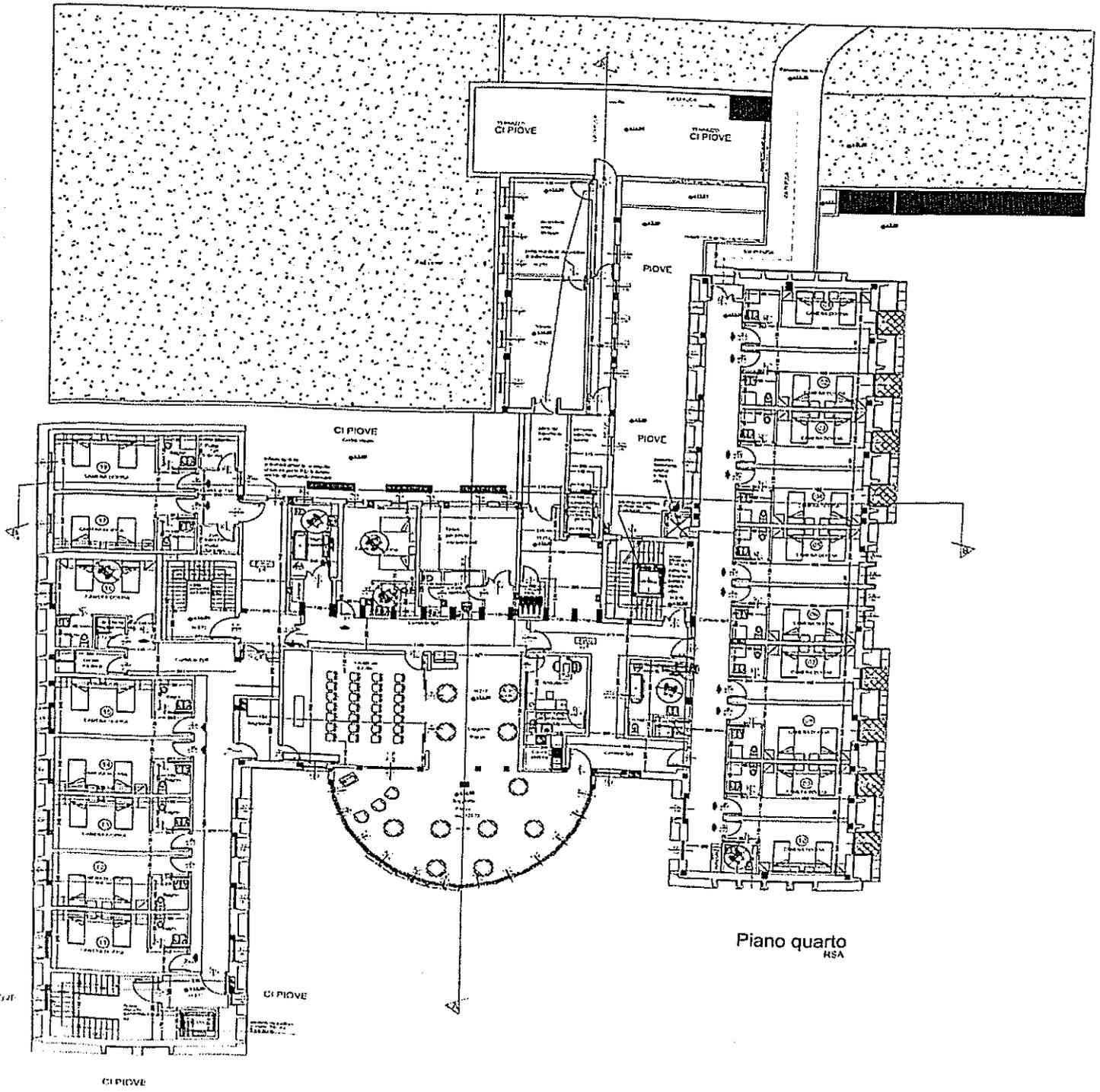
MANUELA
OMARI
ORDINE
BERGAMO
ARCHITETTO

PIANO TERZO



ORDINE
BERGAMO
MANUELA
OMARI
PROGETTO
ORDINE N° 518
INGEGNERE

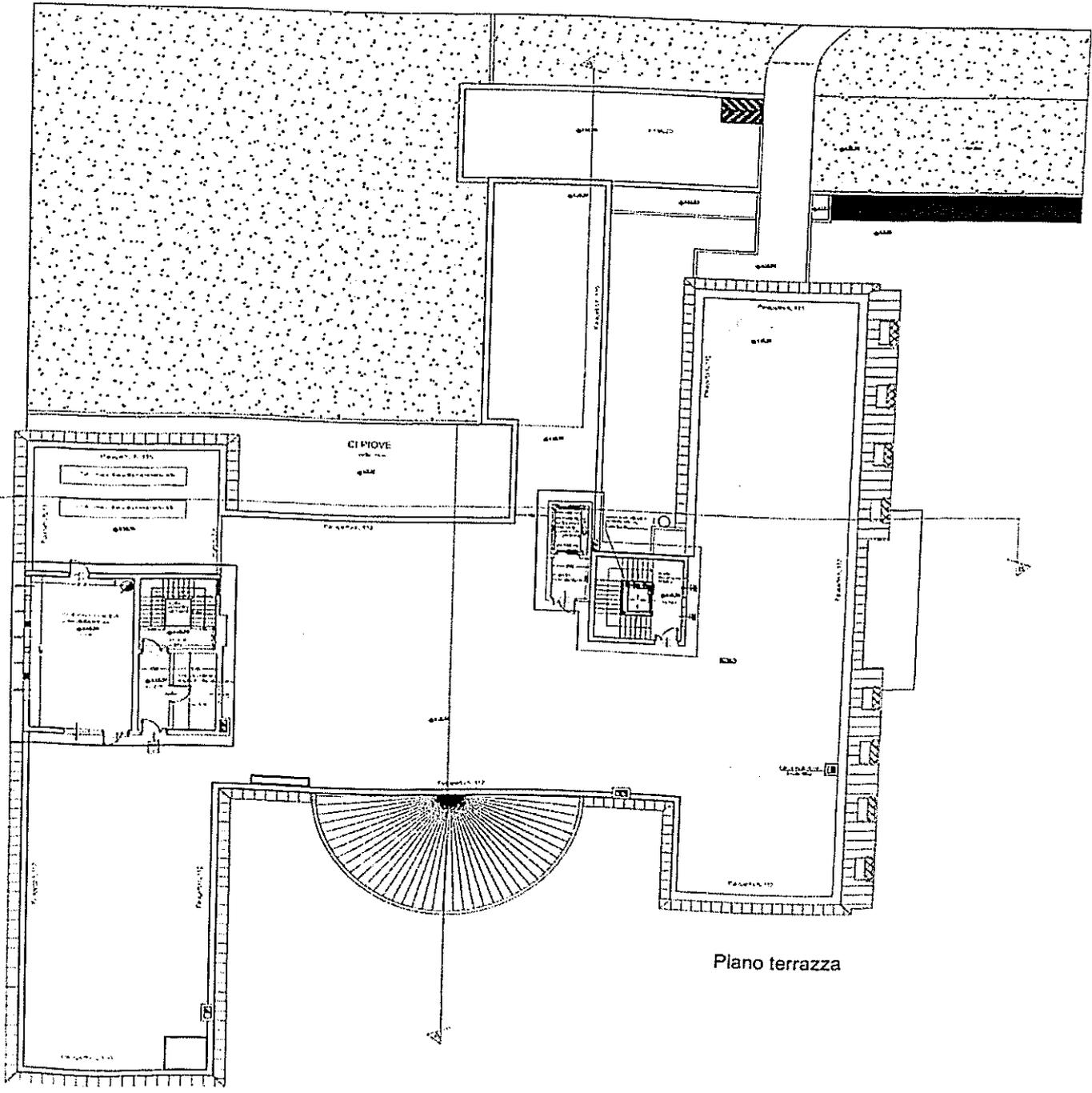
PIANO QUARTO



Piano quarto
RSA

MANGEL
OMARI
ARCHITETTO
BERGAMO
N° 542

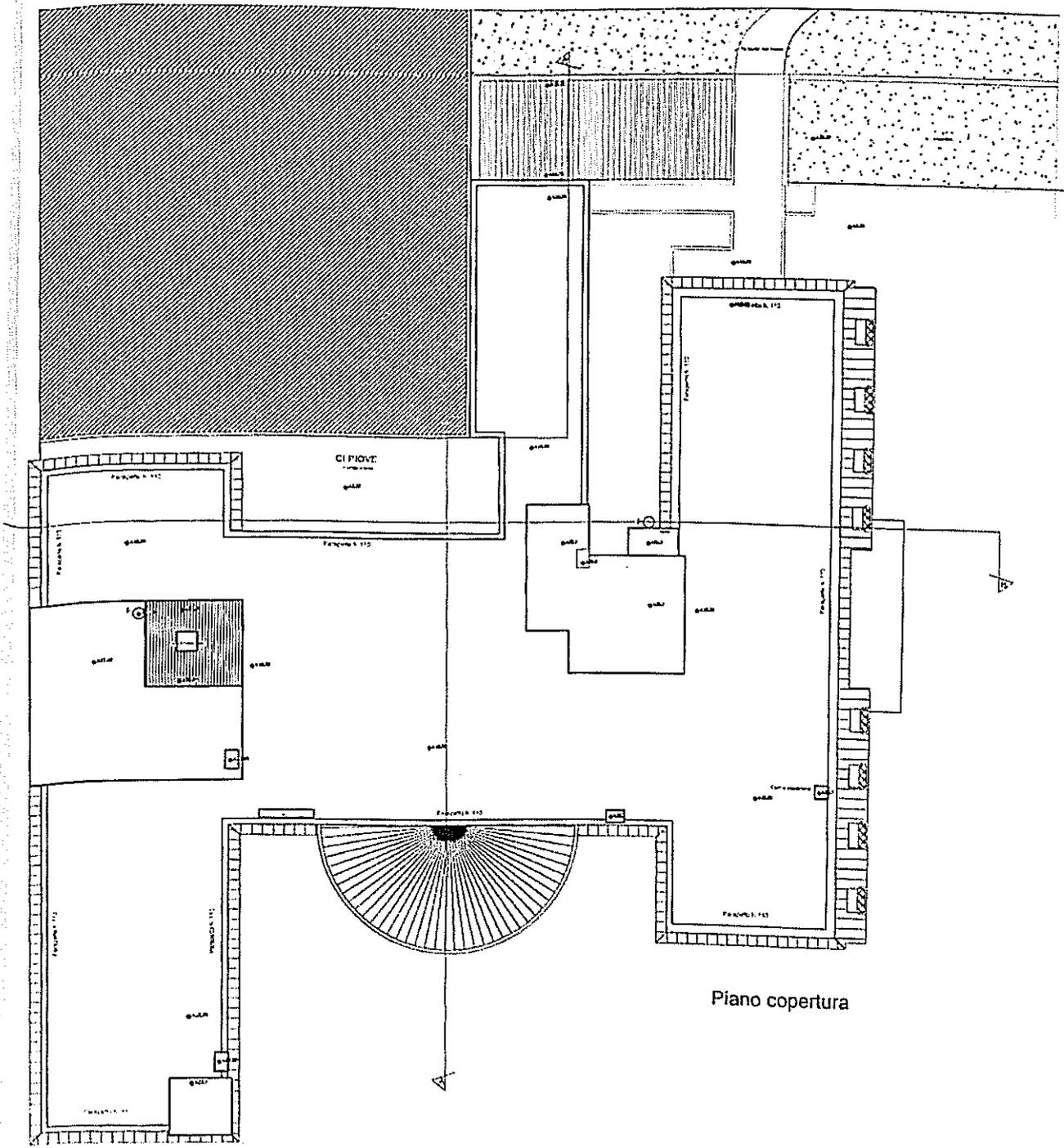
PIANO TERRAZZA



Piano terrazza

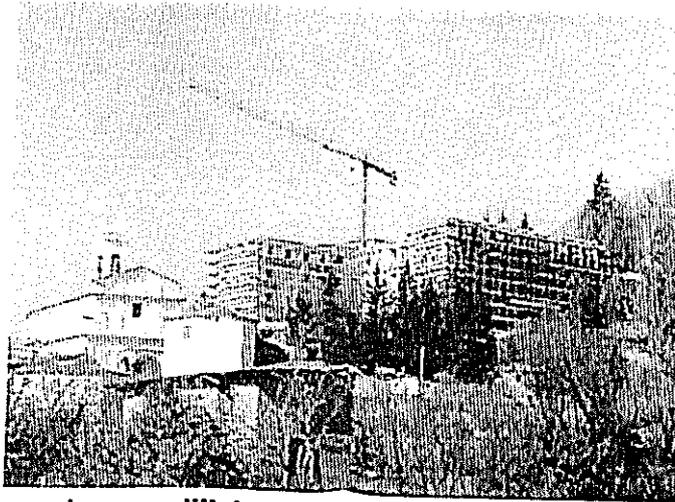
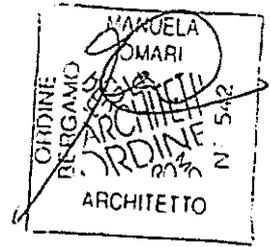
MANUELA
OMARI
ORDINE
INGEGNERI
ARCHITETTI
N° 542
ARCHITETTO

PIANO COPERTURA



Piano copertura

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Complesso edilizio durante i lavori di ristrutturazione



Complesso edilizio: situazione attuale



Panorama dal paese di Vigolo verso il Lago d'Isèo



Scorcio corpi est e sud dal cortile centrale sud



Scorcio prospetto sud corpo centrale dal cortile centrale sud

BERGAMO
MANUELA
OMARI
ARCHITETTI
ARCHITETTO



Scorcio fronte sud del corpo ovest da rampa di accesso

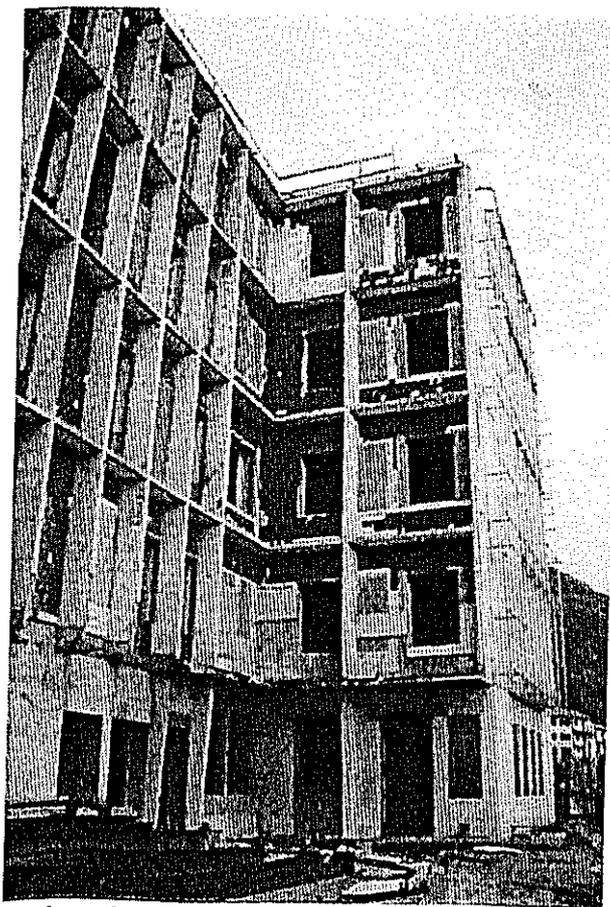


Scorcio zona d'ingresso: fronte ovest, corpo ovest da spazio di distribuzione antistante

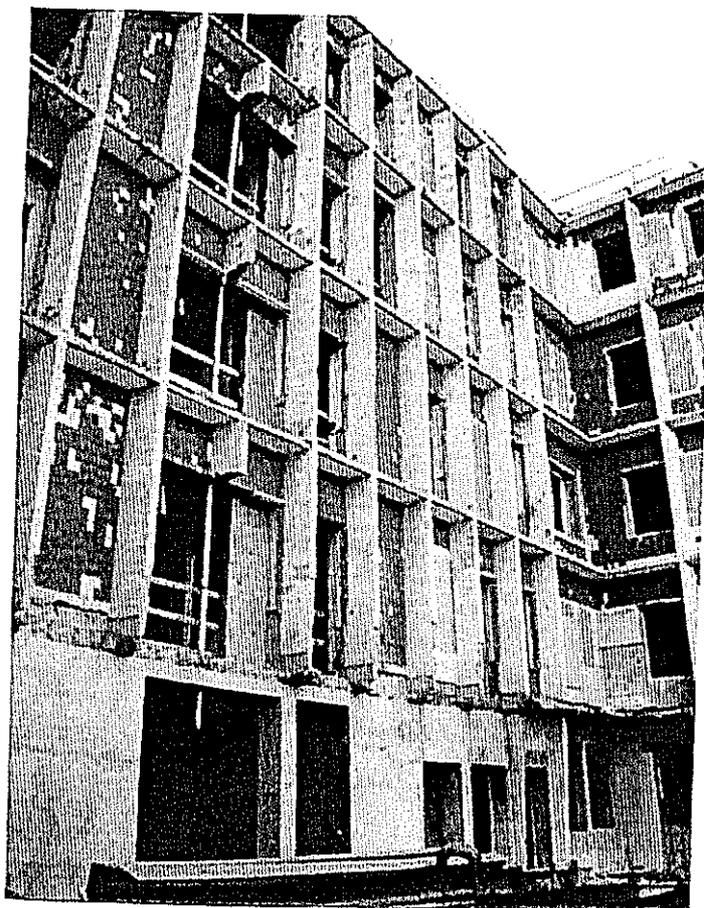
MANUELA
OMARI
ORDINE
BELOGNANO
ARCHITETTI
ORDINE
N. 542
ARCHITETTO



Scorcio dei balconi ai piani intermedi e dei bow-windows all'ultimo piano

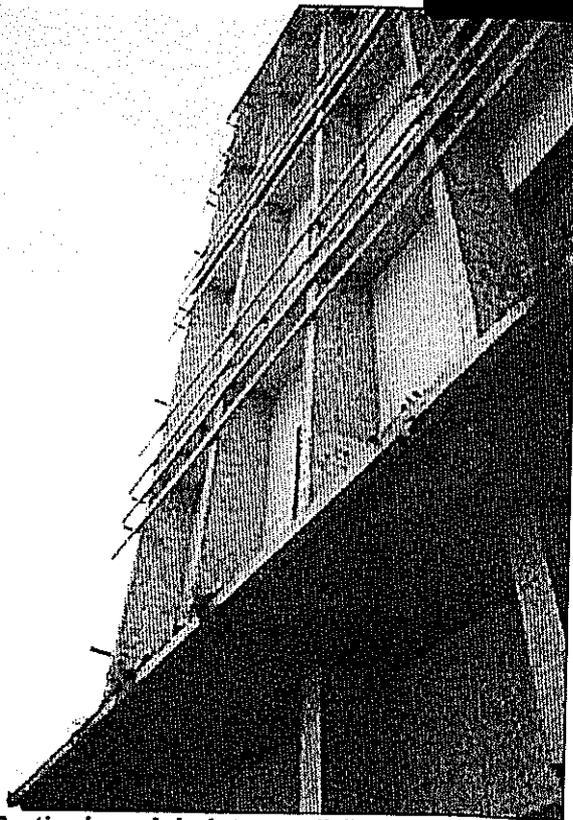


Angolo sud-ovest del complesso



Scorcio sul fronte sud

MANUELA
OMARI
ARCHITETTO
ORDINE
N. 500



Particolare del sistema di fissaggio dei pannelli Alubond di finitura facciata



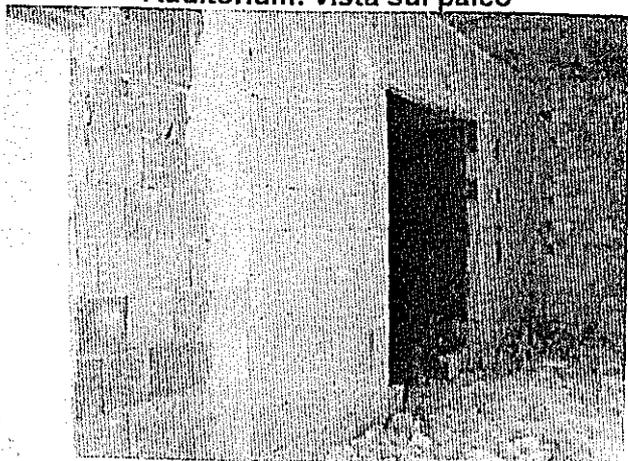
Particolare: rivestimento in travertino preesistente al PT



Auditorium: vista sul palco



Auditorium: scorcio lato est

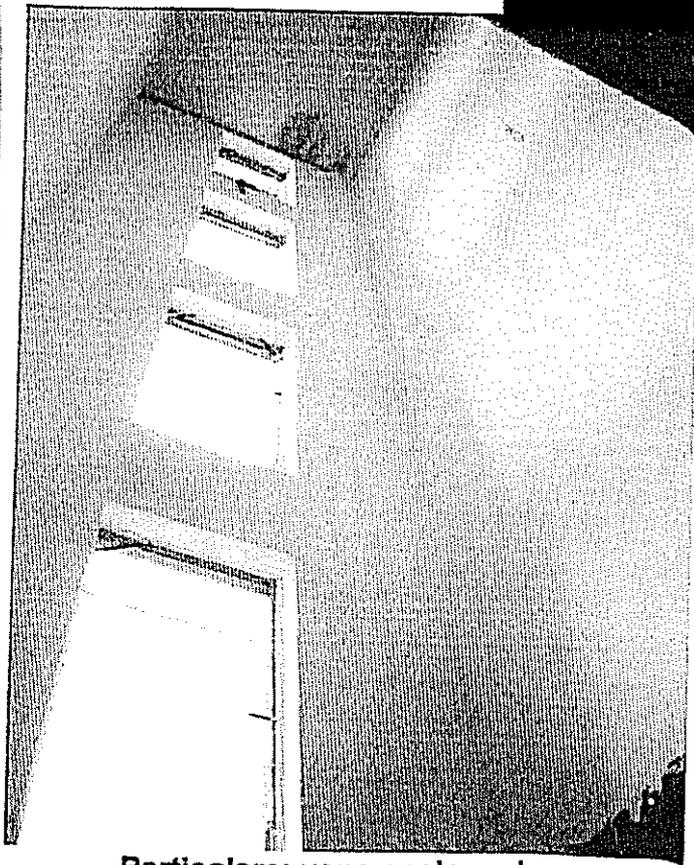


Zona annessa auditorium: murature

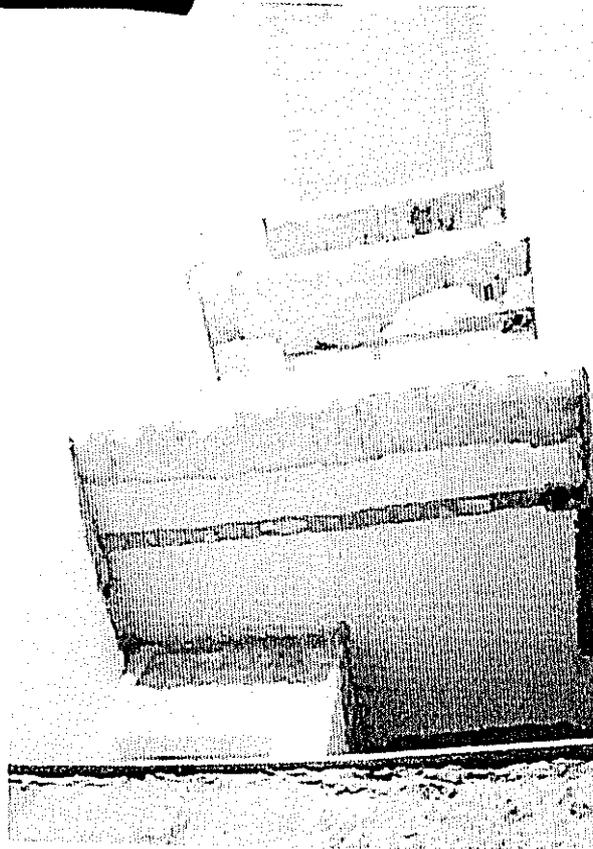


Particolare: cassetta antincendio

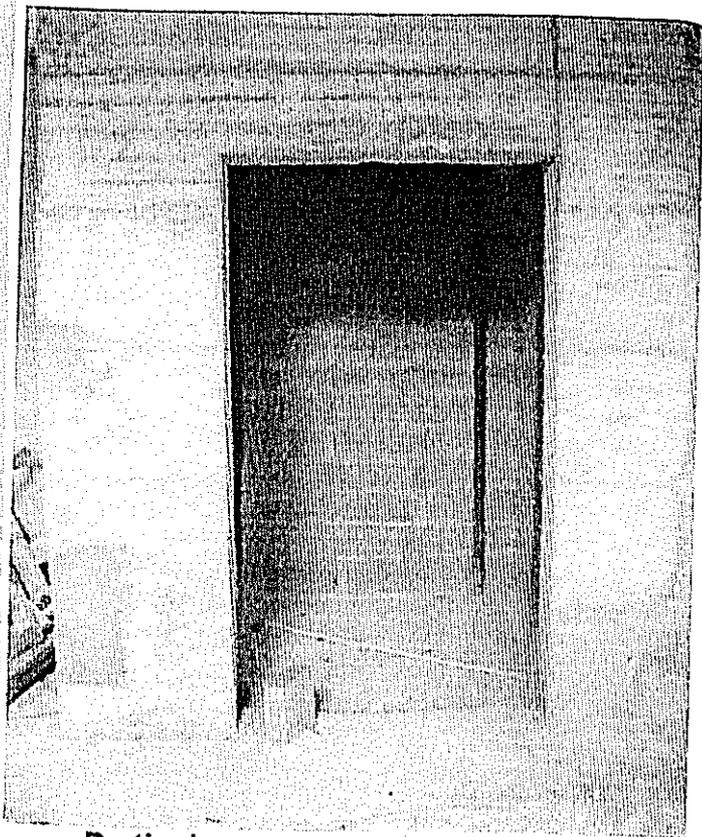




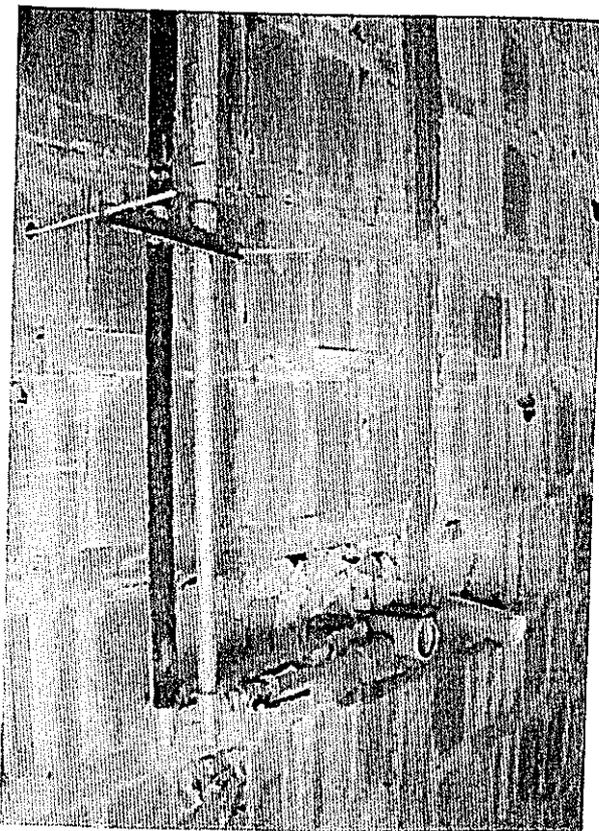
Particolare: vano scala sud



Particolare: pianerottoli scala sud



Particolare: vano ascensore sud

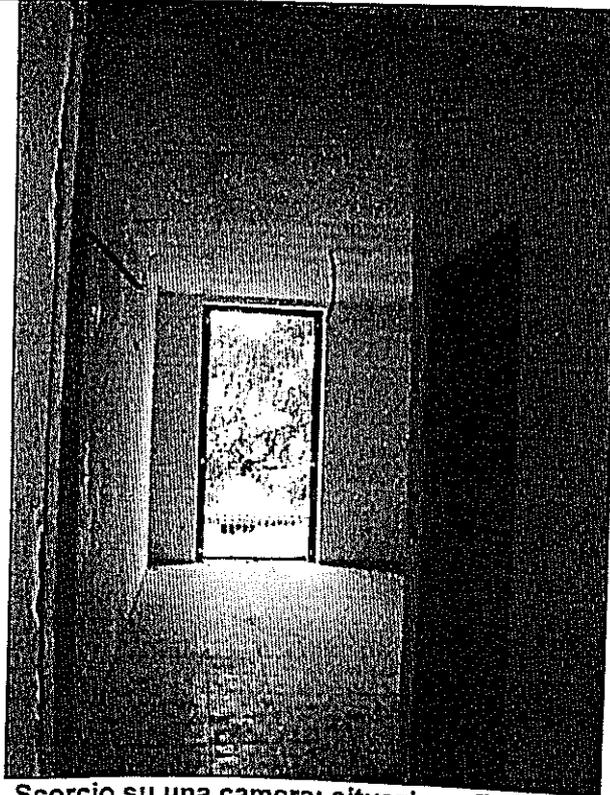


Particolare: impiantistica

MANUELA
OMARI
ARCHITETTO
N° 5412



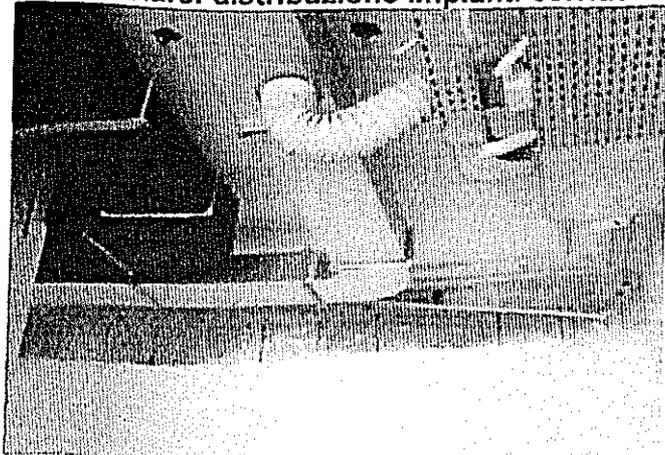
Particolare: distribuzione impianti



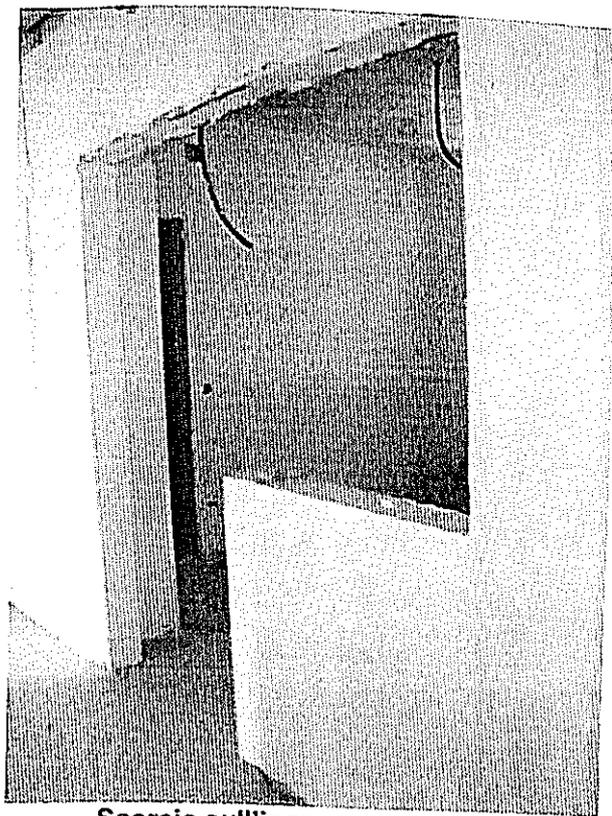
Scorcio su una camera: situazione finiture e impianti



Particolare: distribuzione impianti corridoi

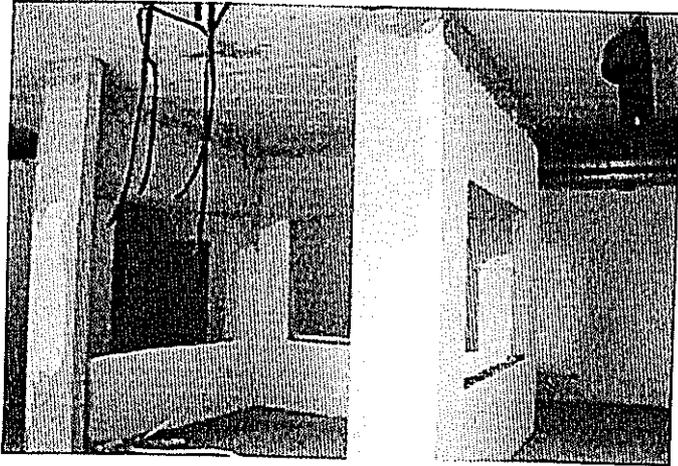


Particolare: distribuzione impianti corridoi



Scorcio sull'ingresso: reception

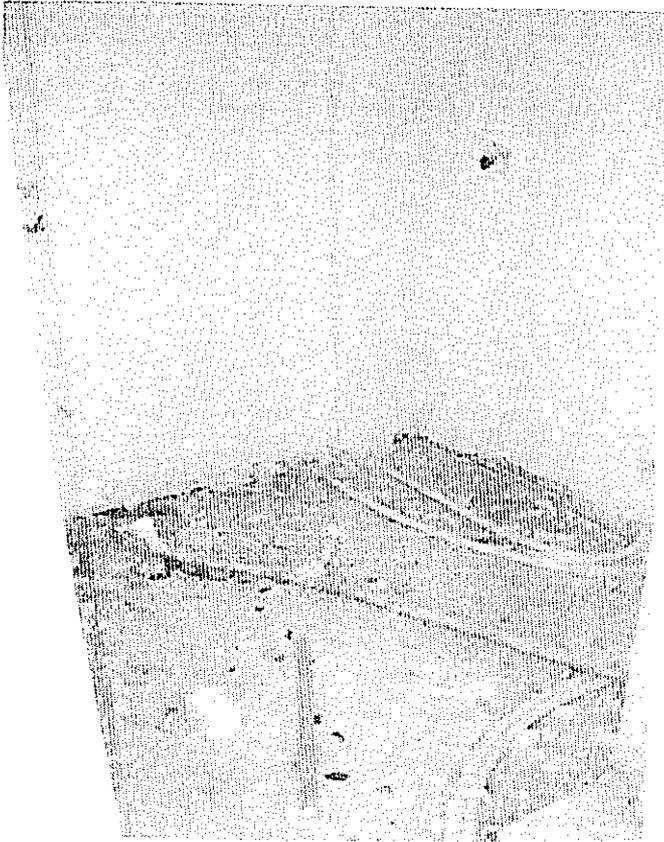
MANICIA
OMARI
S. P. A.
S. P. A.



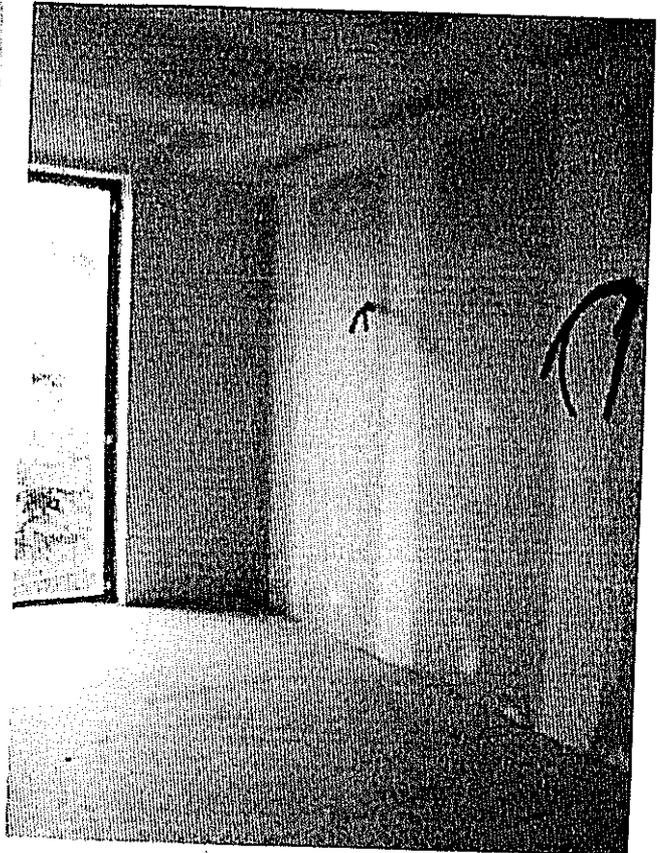
Scorcio sull'ingresso: reception



Scala a servizio dei corpi ovest e centrale:
preesistente

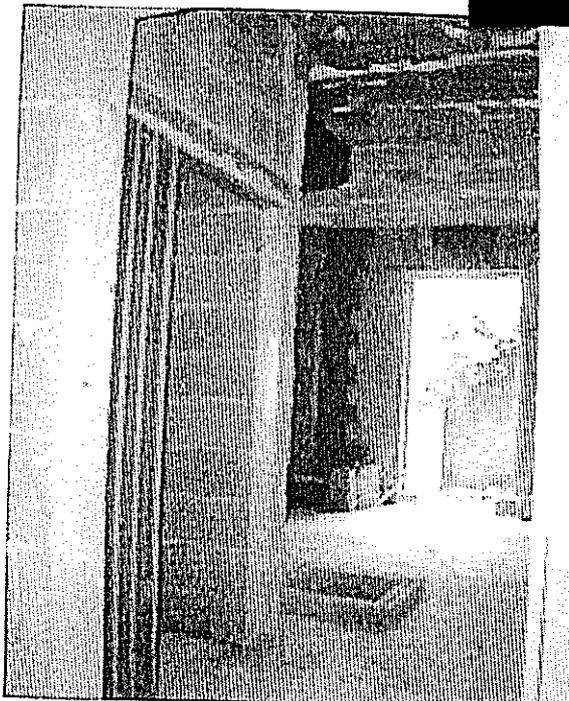


Impianti in corrispondenza di bagno a ser-
vizio di una camera

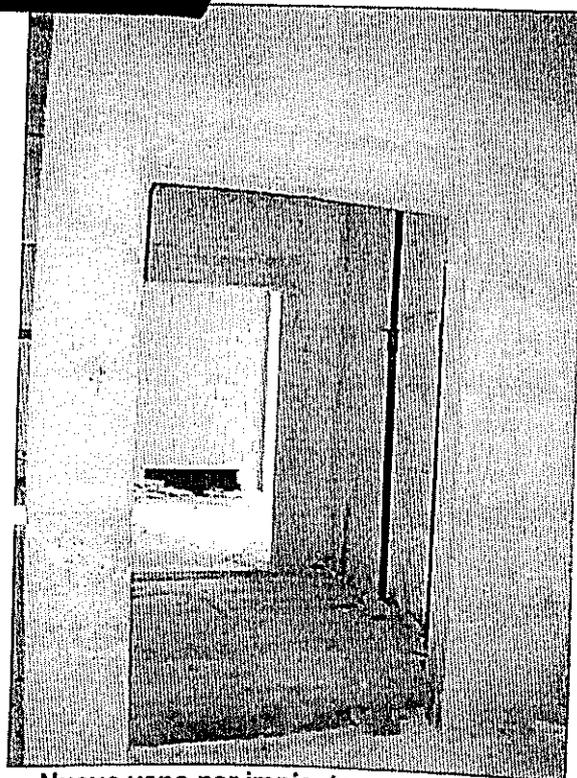


Camera al primo piano, fronte est

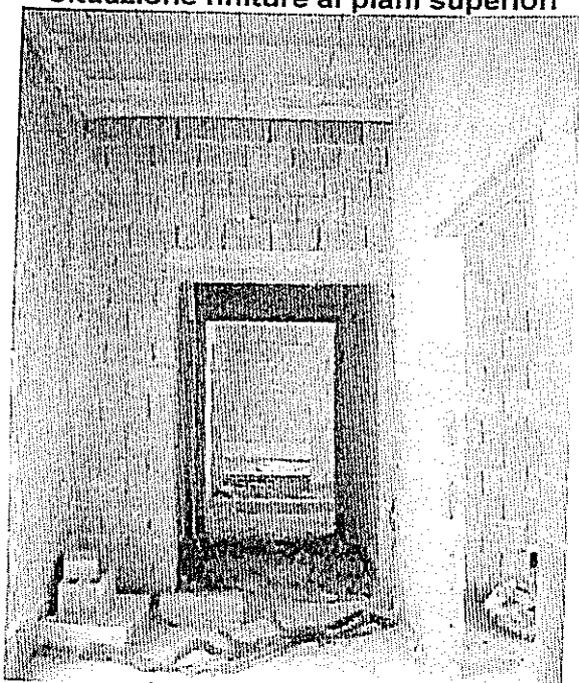
MANUELA
OMARI
ARCHITETTO
ORDINE
N. 542
C/FOIRE
BENI



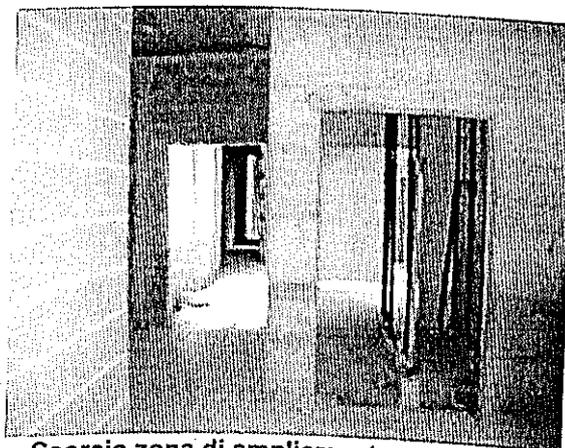
Situazione finiture ai piani superiori



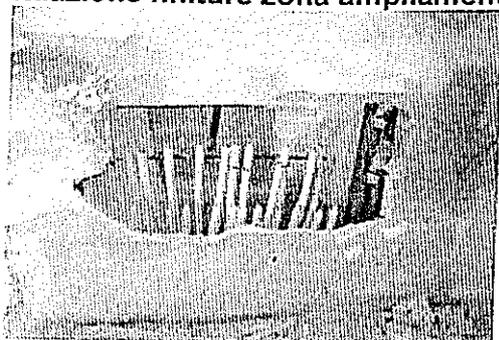
Nuovo vano per impianto montalettighe



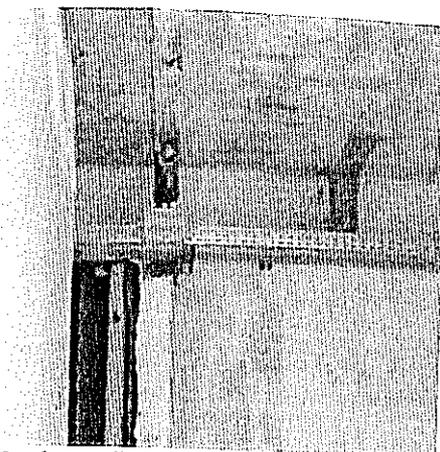
Situazione finiture zona ampliamento



Scorcio zona di ampliamento verso nord

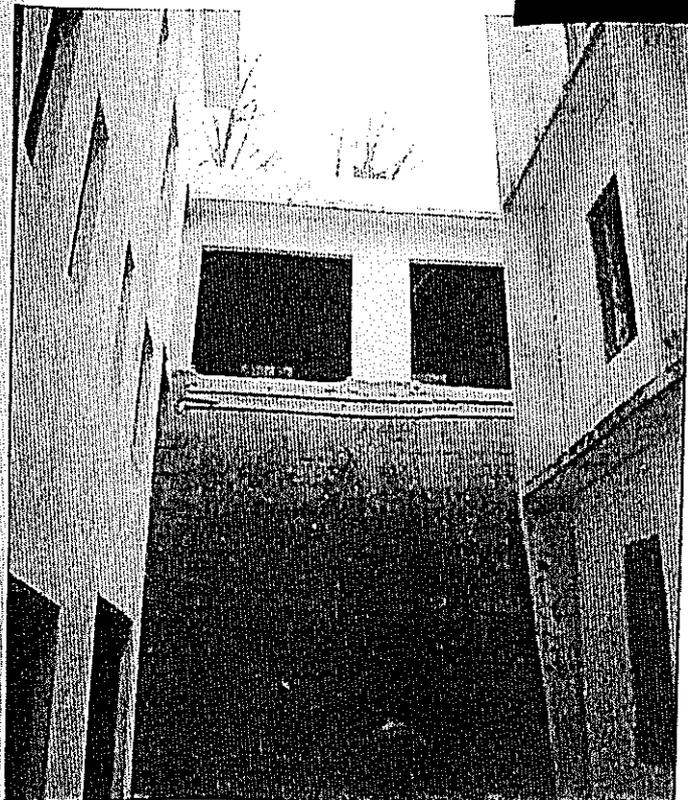


Particolare: distribuzione impianto termico

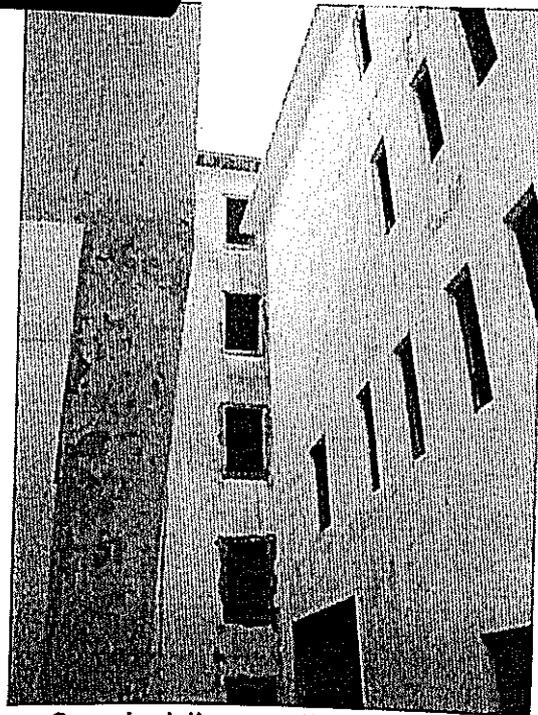


Particolare: distribuzione impianti

MANUELA
OMARI
PROF. ING. ARCHITETTO
FOIINE
BELLICARDI



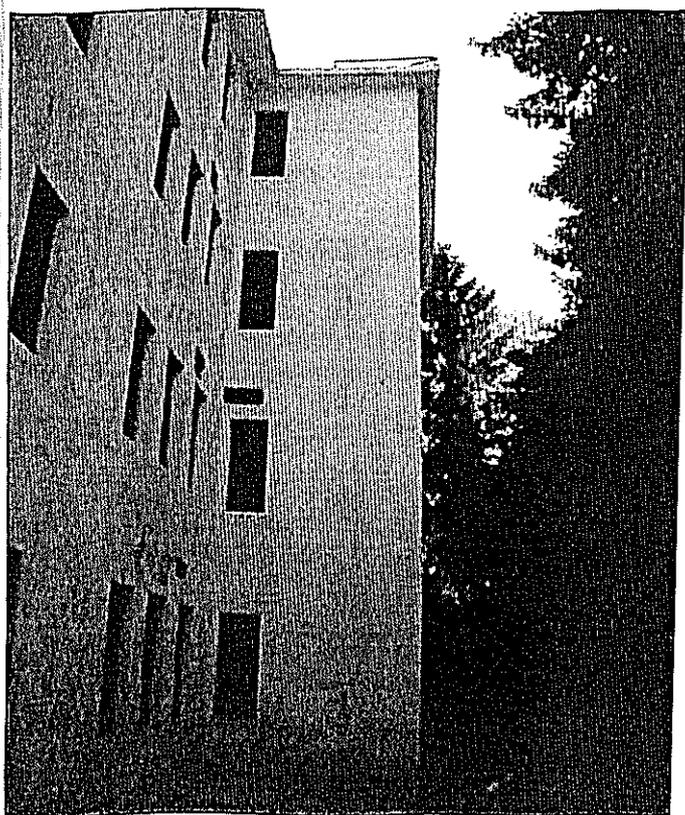
Scorcio verso nord dal cortile interno: di fronte sopra muro contro-terra la nuova palestra



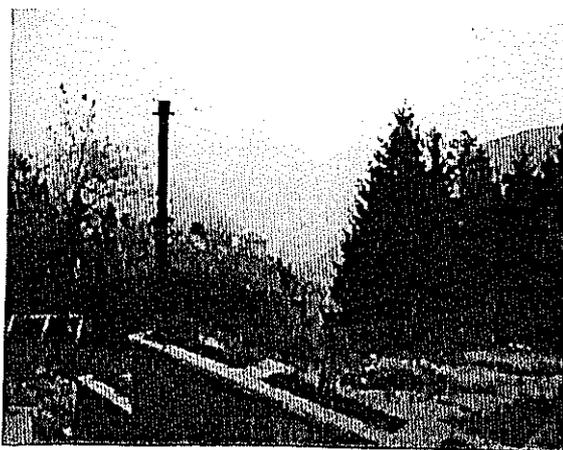
Scorcio della zona di ampliamento



Particolare: collegamento edificio (corpo est) con il terrazzamento della palestra

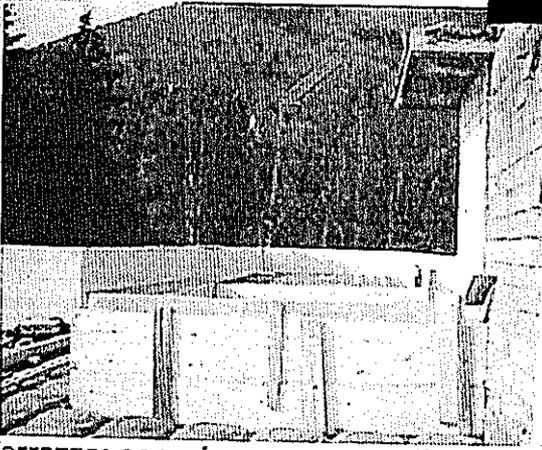


Scorcio sul fronte nord (ampliamento)

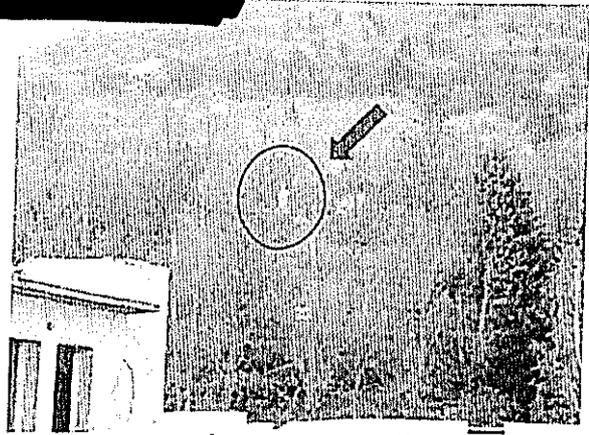


Panorama dall'ingresso sul fronte ovest

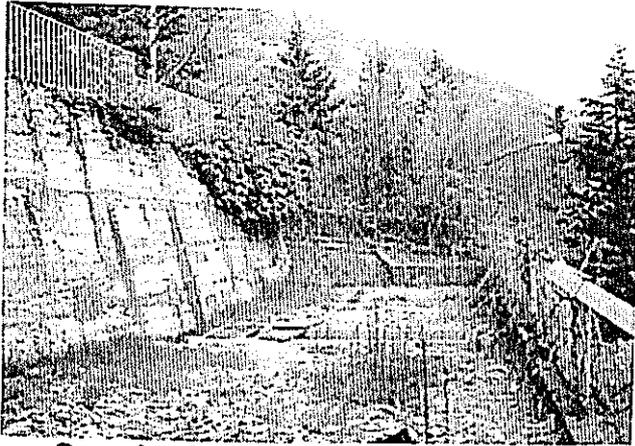
ANGELA
OMARI
CANTIERI
ORDINE
N. 542
ANGELINO



Terrazza: scorcio verso zona di verde pubblico



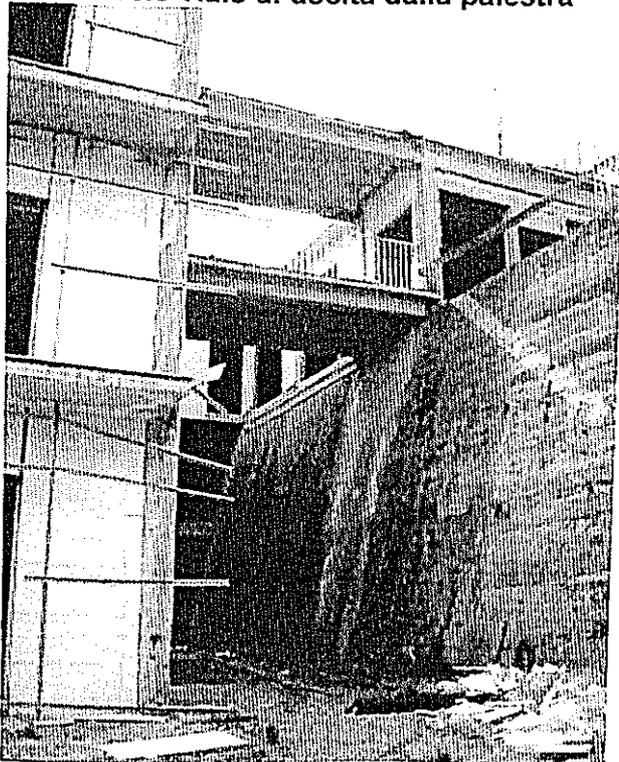
Terrazza: scorcio verso zona di verde pubblico con statua mariana



Scorcio viale di uscita dalla palestra



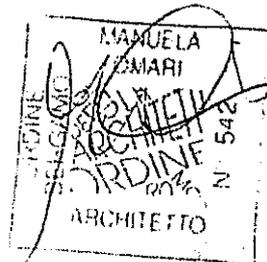
Scorcio sul sentiero sovrastante la palestra



Particolare: collegamento edificio (corpo ovest) con il terrazzamento della palestra



Scorcio del sentiero in uscita dalla palestra

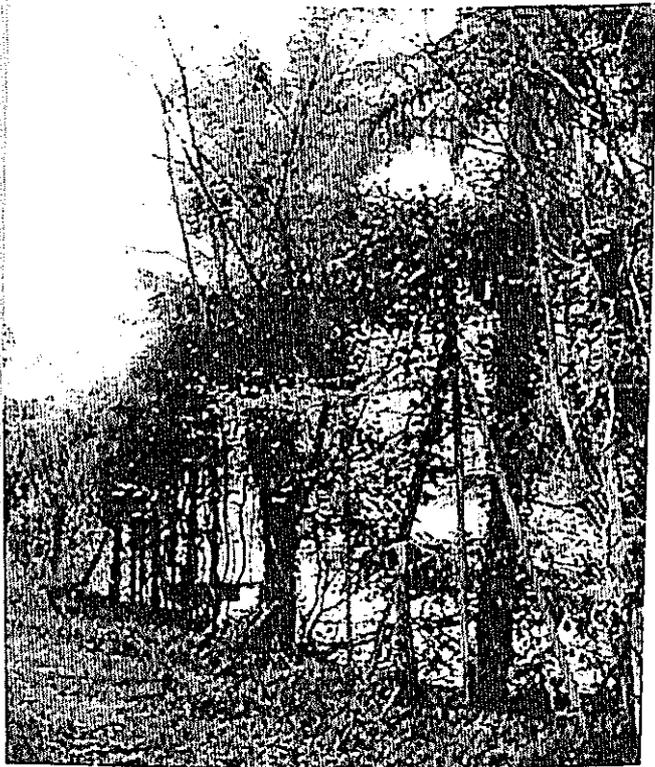




Vista sul parco



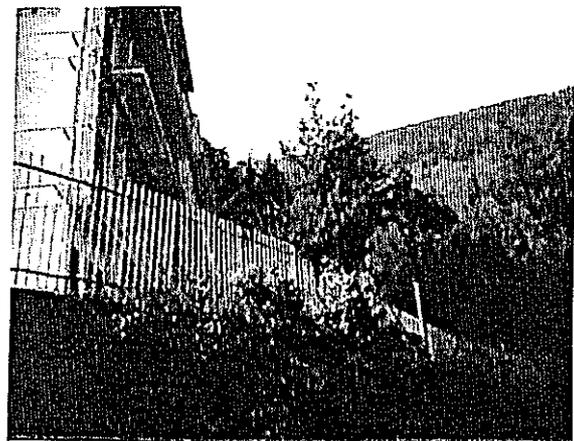
Scorcio del parco



Scorcio del parco: sentiero in lato ovest



Vista dal sentiero del parco su pascoli limitrofi



Vista dalla rampa di accesso dal parcheggio pubblico

MANUELA
OMARI
ARCHITETTO
ORDINE
BERGAMO
PROFESSIONE
TREDINE
1982