

TRIBUNALE DI BERGAMO

Esecuzione Immobiliare n. 553/2017 Reg. Es. Imm. Promossa da:

RELAZIONE DI STIMA



AEREOFOTO EDIFICIO E TERRENO
VIA LUNGA 12 - BERGAMO

4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**

Atto giudiziario del tribunale di Bergamo n. 835 di rep. del 20/02/2016, iscritta a Bergamo in data 01/03/2016 ai nn. 8248/1300,

per la

somma complessiva di €. 350.000,00 di cui €. 264.004,75 di capitale

Restrizione di beni, annotazione presentata il 26/07/2016 ai nn. 5778/33993 Servizio P.I. di Bergamo.

- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**

Atto giudiziario del tribunale di Mantova n. 755 di rep. del 06/03/2016, iscritta a Bergamo in data 10/03/2016 ai nn. 10400/1576,

per la somma complessiva di €. 40.000,00 di cui €. 25.031,50 di capitale.

Restrizione di beni, annotazione presentata il 26/07/2016 ai nn. 5779/33994 Servizio P.I. di Bergamo.

- **Pignoramento immobili**

Atto giudiziario del Tribunale di Bergamo n. 5122/2017 di rep., iscritto a Bergamo in data 15/06/2017 ai nn. 26759/17950

per la somma complessiva di 69.512,77 oltre Iva se dovuta, interessi e spese legali.

5. VINCOLI, ONERI, SERVITU', ESPROPRIAZIONI PER PUBBLICA UTILITA'

(*allegato n. 05 – Atto di Impegno*)

- **Atto di Impegno** in data 16/07/2003 rep. n. 33194/9344 trascritto a Bergamo ai nn. 40885/25153 in data 31/07/2003,

comproprietari per quota degli immobili posti in Comune di Bergamo,

ai sensi dell'art. 2 della Legge Regionale n. 93/80, in relazione alla richiesta di rilascio della concessione edilizia per la costruzione, su area di loro proprietà, di un capannone ad uso deposito merci e macchine agricole, di vincolo di non edificabilità di parte dei suddetti terreni e di mantenimento della destinazione dell'edificando fabbricato a servizio dell'attività agricola, in conformità alle disposizioni di Legge e del Piano Regolatore vigenti.

6. DESCRIZIONE

(allegato n. 01 – Documentazione Fotografica)

(allegato n. 04 – Tavola di rilievo del capannone e delle serre)

Gli immobili oggetto di pignoramento, di cui alla presente perizia, sono costituiti da un capannone prefabbricato, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 90 mapp. 16079, adibito a deposito di materiali, attrezzature e macchine agricole e l'adiacente lotto di terreno agricolo, identificato al Catasto Terreni al foglio 90 mapp. 16077, siti in Bergamo via Lunga 12.

A causa dell'assetto viabilistico attuale e data la loro posizione defilata rispetto alla strada comunale, l'accesso agli immobili può avvenire solo percorrendo la strada interna che attraversa la proprietà dell'Azienda Agricola.

Il capannone, edificato sul mappale 16079, di superficie pari a 3.918 m² (come indicato nella visura catastale allegata) è stato realizzato nel 2004 sul lotto di terreno di proprietà dell'Azienda Agricola ha una superficie lorda di m² 1.250,00, presenta un impianto planimetrico con assi di simmetria in direzione N/S –E/O ed è costituito da n. 1 piano fuori terra di altezza complessiva di 8 m.

La costruzione è realizzata da una struttura prefabbricata costituita da cinque allineamenti di pilastri in c.a.v. posizionati a passo 12,50 m, superiormente collegati da una trave in c.a.p.; la copertura è costituita da tegoli a sezione alare in c.a.p. mono campata con luce 25 m, poggianti su due allineamenti di pilastri posizionati lungo i lati maggiori e intervallati da lucernari in plexiglass.

Il fabbricato è diviso in due porzioni "A" e "B", separate da muro in blocchi di calcestruzzo, corrispondenti rispettivamente: porzione "A" alla superficie individuata dalla prima campata dei pilastri in lato Ovest, porzione "B" alla superficie individuata dalle restanti tre campate in lato Est.

La porzione "A" in lato Ovest è a pianta libera; adibita a rimessa di macchine agricole, ha altezza utile m 7,87 e superficie utile rilevata di 305,00 m², accessi esterni costituiti da un portone carrabile in lato Nord e un'uscita di sicurezza in lato Sud, all'interno è presente una porta di comunicazione con la porzione "B" in lato Est.

La porzione "B" è organizzata con un ampio spazio centrale adibito a deposito di materiali e attrezzature nonché rimessa per i mezzi agricoli; in lato Est è presente una zona soppalcata da una struttura metallica e, in adiacenza a questa, una costruzione in muratura nella quale sono ubicati un locale ad uso ufficio e i servizi per il personale.

La superficie utile rilevata della porzione "B" è così distribuita:

Piano terra

- zona deposito con altezza utile m 7,87 e superficie 765,81 m²
- zona deposito soppalcata con altezza misurata sotto la struttura metallica m 2,70 e superficie utile 94,81 m²;
- zona locali a uso ufficio e servizi con altezza utile interna m 2,65 e superficie utile 38,60 m²;

Primo piano (soppalco)

- zona utile del soppalco, struttura metallica e copertura dei locali ufficio e servizi, superficie 133,30 m².

Gli accessi esterni sono costituiti da tre portoni carrabili, rispettivamente due in lato Nord e uno in lato Est, lungo il lato corto del capannone, e da un'uscita di sicurezza in lato Sud.

I locali ricavati sotto la zona soppalcata sono costituiti da un locale ufficio e un locale spogliatoio con servizi igienici, disimpegnati da un corridoio centrale; la pavimentazione dei locali e il rivestimento delle pareti dei bagni sono in piastrelle di ceramica; le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati; i serramenti esterni sono in PVC con vetro camera, le porte interne sono in legno tamburato; ai suddetti locali vi si accede sia dall'interno del capannone che direttamente dall'esterno.

La dotazione dei servizi igienici è essenziale e di tipo ordinario, con sanitari in ceramica e rubinetteria in acciaio, il riscaldamento dei locali e la produzione di acqua calda sanitaria sono forniti dalla caldaia a metano posta in facciata.

L'intero fabbricato è dotato d'impianto elettrico interno, mentre l'impianto idraulico e quello di riscaldamento sono presenti limitatamente ai locali ad uso ufficio e servizi.

L'area esterna è pavimentata in cemento in prossimità del fabbricato, lungo tutto il suo perimetro, la restante superficie del lotto è sterrato.

Nel corso del sopralluogo dei beni pignorati, si è osservato un buon stato di conservazione sia della struttura del fabbricato che dei tamponamenti perimetrali e degli elementi di copertura; analogamente anche la zona dell'ufficio e dei servizi si presentavano in discreto stato di manutenzione e funzionanti.

Il terreno (mappale 16077) ha forma regolare ed è totalmente pianeggiante; l'area, disposta secondo il lato più lungo in direzione nord/ovest-sud/est; ha una superficie di 13.490 m², come da visura catastale allegata.

Attualmente si rileva che parte del terreno, nella porzione più vicina al capannone, è sistemato a prato e utilizzato per la dislocazione delle colture in vaso; la restante parte è pressoché lasciata incolta.

Sui lati Est e Ovest, in adiacenza alle rispettive recinzioni di confine, sono presenti i percorsi sterrati per l'accesso dei mezzi agricoli all'area.

Le Serre Sul terreno agricolo (mappale 16077) sono presenti anche due Serre contigue di superficie complessiva lorda pari a m² 418,34; realizzate da una struttura metallica con tamponamento perimetrale e copertura in lastre di policarbonato alveolare trasparente, attualmente le due serre sono utilizzate per il deposito di materiali, attrezzature e macchine agricole; i portoni di ingresso sono costituiti da pannelli ciechi in pvc intelaiati. Le due strutture sono dotate d'impianto

elettrico interno, come si può rilevare dalla presenza di quadri elettrici con prese e interruttori di tipo industriale posti all'interno.

La recinzione degli immobili, sia del terreno che del capannone unitamente alla sua area di pertinenza, è costituita: sul lato Est, verso i fabbricati del Monastero, da un muro intonacato di altezza di circa 2,50 m; sui lati Nord, verso il fabbricato di via Pollack, e Ovest, verso i fabbricati condominiali di via Bramante, e Sud, verso altri terreni agricoli adiacenti, da una rete metallica sostenuta da pali infissi e siepe verde.

Risulta privo di recinzione il confine Nord ove gli immobili oggetto di perizia risultano contigui alle altre aree facenti parte del compendio produttivo dell'Azienda Agricola.

Va per altro precisato e segnalato che gli immobili in questione, terreno e capannone, allo stato attuale, sono privi di accesso pubblico diretto (fondi interclusi) e raggiungibili solo attraverso le aree adiacenti di proprietà dell'Azienda Agricola

7. CONFINI

Gli immobili oggetto di pignoramento confinano, in un solo corpo:

A Nord fg.90 mappali 31 e 30;

A Est fg.90 mappali 7888 e 7225; foglio 91 mappale 1591;

A Sud fg.90 mappale 39;

A Ovest fg.90 mappali 30, 15857, 15305, 15862, 1366.

9. CONSISTENZA

(allegato n. 04 – Tavola di rilievo del capannone e delle serre)

Capannone

La superficie commerciale è stata calcolata a seguito della verifica della consistenza edilizia al lordo dei muri perimetrali.

Superficie lorda complessiva m² 1.250,00

Area esterna m² 2.668,00

(superficie lotto m² 3.918 – superficie capannone m² 1.250)

Terreno

Superficie dichiarata catastalmente m² 13.490

Serre

Superficie lorda complessiva m² 418,34

10. CONFORMITA' URBANISTICA E EDILIZIA

(allegato n. 03 – Documentazione urbanistica e edilizia)

Destinazione Urbanistica dei terreni

Strumento Urbanistico Vigente P.G.T. (PR7– Piano delle Regole – Assetto Urbanistico Generale):

mappale 16079 - il fabbricato e l'area sul quale insiste sono inseriti all'interno del sistema ambientale: "ambiti di valore agronomico/ambientale, sistema degli spazi agricoli di pianura CV (Colture orto-florovivaistiche), PROb – Norme (Artt:46.2.1)"- all'interno del perimetro del centro edificato, PROb – Norme (Artt:19.2)";

mappale 16077 - il terreno è inserito all'interno del sistema ambientale: "ambiti di valore agronomico/ambientale, sistema degli spazi agricoli di pianura CV (Colture orto-florovivaistiche), PROb – Norme (Artt:46.2.1)"- all'esterno del perimetro del centro edificato, PROb – Norme (Artt:19.2)".

Per una più estesa e completa definizione dell'uso del suolo e degli interventi ammissibili, si rimanda all'allegato Certificato Urbanistico rilasciato dal Comune di Bergamo.

Le opere riguardanti la costruzione del fabbricato, sono state autorizzate con Concessione Edilizia N. 5629/2003 del 30/07/2003, presentata in data 10/05/2002 n. prot. EP 1769/2002, e successiva D.I.A. di Variante N. 1228/2004, presentata in data 27/07/2004 protocollo N. E.P.5000/2004.

Pertanto, sulla scorta della definizione data dalla Delibera di Giunta, unitamente a quanto si è potuto osservare della struttura delle serre, si ritiene che queste non possano essere classificate "mobili" poiché **la struttura che le costituisce in sintesi non è rimovibile senza opere di demolizione.**

Se ne deduce che le serre considerate sono da ritenersi costruzioni permanenti che, in assenza del titolo autorizzativo alla loro costruzione, risultano abusive.

Attualmente gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono utilizzati dall'Azienda Agricola \

, di proprietà dei debitori esecutati.

12. STIMA IMMOBILI

Va premesso che, date la destinazione d'uso prevista dal P.G.T. (colture ortoflorovivaistiche) e la dimensione complessiva dei beni pignorati (17.408,00 m²), appare non praticabile una suddivisione in lotti per gruppi omogenei in quanto, in caso di frazionamento, dovrebbe essere garantito il rispetto dei parametri edilizi previsti dall'Art. 59 della Legge Regionale 12/2005, operazione che porterebbe all'individuazione di un lotto di 12.500,00 m² di pertinenza del capannone e di 4.908,00 m² di area libera, le cui dimensioni risulterebbero insufficienti per una gestione economica dell'attività.

Il capannone: per la stima del valore del fabbricato sono stati presi in considerazione tutti gli elementi rilevati nel corso delle indagini: ubicazione rispetto al centro abitato, servizi urbanistici pubblici presenti nella zona, prossimità di grandi vie di comunicazione, caratteristiche proprie della costruzione e il suo stato di conservazione, la sua accessibilità (posizione attualmente priva di accessi diretti) oltre a quanto è emerso a seguito delle indagini effettuate riguardo al vincolo urbanistico gravante sulla costruzione medesima di mantenimento della destinazione d'uso a servizio dell'attività agricola.

Inoltre è stato considerato l'andamento attuale del mercato immobiliare della provincia di Bergamo che è ancora caratterizzato da una persistente debolezza della domanda.

Per determinare il valore dell'immobile, in considerazione delle precedenti menzionate limitazioni di carattere urbanistico e logistico, si ritiene opportuno adottare il valore unitario complessivo di 600,00 €/m²; valore rilevato dai principali data provider: F.I.M.A.A. listino anno 2017 (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari) e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

F.I.M.A.A. listino n. 23 del 2017		
Bergamo – capannoni	€/m ²	
	Min	Max
€/m ²	600	1.200
Osservatorio Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate		
Bergamo fascia /zona: Suburbana/Boccaleone, Campagnola zona E3	€/m ²	
	Min	Max
Capannoni industriali Stato conservativo normale	590	820

A tale valore deve essere applicato il coefficiente di deprezzamento dell'immobile che rappresenta la differenza tra il costo di costruzione e il valore economico in un determinato momento.

Il capannone è stato realizzato nel 2004 e pertanto ha 14 anni di vita corrispondente a circa 1/3 del naturale ciclo di vita che normalmente per i fabbricati industriali di pari caratteristiche viene dato in 50 anni, si ha pertanto un coefficiente di deprezzamento complessivo pari al 18,74% determinato dalla applicazione della formula empirica U.E.E.C. (Unione Europea Esperti Contabili).

$$D = (A + 20)^2 : 140 - 2,86$$

Dove:

D= deprezzamento percentuale dell'edificio all'anno n;

A= percentuale dell'età dell'edificio rispetto alla sua vita probabile.

Applicando il coefficiente di deprezzamento su determinato al valore unitario di riferimento, 600,00 €/m², si giunge a determinare il prezzo unitario di 487,56 €/m².

La superficie commerciale, come prassi comune, è stata determinata al lordo delle murature divisorie e perimetrali, considerando pertanto per il calcolo del valore la superficie lorda complessiva di 1.250,00 m², nella quale sono ricompresi il soppalco e i locali ufficio e servizi.

La superficie esterna al capannone area agricola pari a m² 2.668,00 (superficie del lotto mapp. 16079 dedotta la superficie coperta del capannone), si valuta applicando il prezzo unitario di 9,00 €/m², sulla scorta dei valori determinati nella tabella dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Bergamo, annualità 2017, in particolare prendendo in considerazione il valore attribuito a terreni con coltura a seminativo.

Il terreno: Per il terreno agricolo si ritiene di utilizzare il valore di 9,00 € /m², valore medio ritenuto congruo per il terreno oggetto di pignoramento, sulla scorta dei valori determinati nella tabella dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Bergamo, annualità 2017, in particolare prendendo in considerazione il valore attribuito a terreni con coltura a seminativo.



Ufficio del territorio di BERGAMO

Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 14/03/2017
Ora: 12.34.18

Annualità: 2017

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n.1 del 07/02/2017

Pubblicazione sul BUR
n. del ..

COLTURA	REGIONE AGRARIA N° 6 - SUBZONA 2 REGIONE AGRARIA N° 6 Comuni di: BERGAMO, AMBIVERE, RAINICA, TORREBOLDONE, MAPELLO, SOTTOILMONTE G XXIII				REGIONE AGRARIA N° 7 - SUBZONA 1 REGIONE AGRARIA N° 7 Comuni di: ALZANO LOMBARDO, ENTRAFICO, FORESTO SPARSO, GANDOSSO, NEMBRO, VILLA DI SERIO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO	90000,00				85000,00			
SEMINATIVO ARBORATO	90000,00				85000,00			
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	107500,00				100000,00	SI		
SEMINATIVO IRRIGUO	107500,00				100000,00			
ULIVETO					80000,00			
VIGNETO	120000,00	SI	SI		120000,00	SI	SI	
VIGNETO D.O.C.	190000,00				190000,00			
VIGNETO D.O.C.G.	210000,00				210000,00			

Le Serre: per quanto riguarda le serre, non avendo prezzi unitari di riferimento, si è ritenuto opportuno determinarne il valore utilizzando il metodo di ricostruzione.

	Prezzo unit. €	Costo compl
Fornitura e posa in opera di carpenteria metallica strutturale per edifici completi di media e piccola entità, strutture metalliche realizzate con impiego di profili composti o reticolari e anche di profilati semplici. Tubo in ferro zincato sezione Ø 60 mm, peso 4,24 kg/m - Serra dimensioni in pianta m 8,08x 27,00, altezza al colmo m 5,16. Sviluppo della struttura del singolo portale: $[(3,50+3,50+8,19)+(3,90+3,90+8,27)] \times 18 =$ m 562,68x 4,24Kg/m= kg 2.385,76 - Serra dimensioni in pianta m 7,00x27,00, altezza al colmo m 4,15 Sviluppo della struttura del singolo portale: $(3,14+3,14+7,22) \times 18 =$ m 243,00x 4,24Kg/m= kg 1.030,32 Totale peso della struttura in Kg. 3.416,08 Maggiorazione 10% per elementi accessori e integrativi e elementi di testata, totale complessivo 3.757,68 kg	€ 3,97/kg	14.918,02
Prestazioni edili per la posa in opera della struttura metallica. Totale peso della struttura in Kg. 3.757,68	€ 2,29/kg	8.605,08
Fornitura e posa di lastre in polycarbonato alveolari, trasparenti, spessore mm 4. Sviluppo della superficie del tamponamento lati lunghi e di copertura: $m (4,01+8,58+0,87+7,52+3,19) \times 27,00 =$ m ² 652,59 Sviluppo della superficie del tamponamento lati corti $m 2 \times 67,24 =$ m ² 134,48 Totale superficie di tamponamento m ² 787,07	€ 6,00/m ²	4.722,42
TOTALE COSTO DELLE OPERE		28.245,52

Da quanto si è potuto esaminare delle serre, della tipologia di costruzione adottata e dei materiali utilizzati, nonché del loro stato di conservazione, si ritiene che la loro realizzazione potrebbe essere contestuale a quella del capannone; in tal caso al valore determinato si ritiene corretta l'applicazione di un coefficiente di deprezzamento, analogo a quello individuato per il capannone, pari al 18,74%.

Pertanto il valore attribuibile ai manufatti risulta essere pari a € 22.952,30 (euro ventiduemilanovecentocinquantadue/30).

Come già detto in precedenza, dalle indagini svolte le serre sono risultate costruite abusivamente, in considerazione di ciò nell'attuale ordinamento normativo è possibile, se il proprietario è intenzionato a mantenerle, legittimare la loro presenza sul territorio mediante l'acquisizione del titolo edilizio in sanatoria.

Si riporta di seguito uno stralcio della normativa di riferimento:

D.P.R. 380/2001

Art. 36 (L) - Accertamento di conformità –

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. (comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso. [...]"

Art. 16 (L) - Contributo per il rilascio del permesso di costruire

1. Salvo quanto disposto all'articolo 17, comma 3, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo. [...]"

Si evidenzia pertanto che nel caso di sanatoria edilizia in zona agricola, gli oneri concessori, gratuiti per le nuove realizzazioni, sono dovuti a titolo di sanzione amministrativa nella misura indicata dal richiamato art. 16 comma 1 del D.P.R. 380/2001.

Per il calcolo degli oneri concessori si fa riferimento ai valori attribuiti dalle "Tabelle Parametriche Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria" del Comune di Bergamo.

Nel caso in questione, sulla scorta delle indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bergamo, per analogia si fa riferimento ai valori determinati per le attività di Industria e Artigianato ricadenti negli Ambiti di Valore Paesaggistico Agronomico e Ecologico.

Pertanto sulla base dei disposti normativi sopra richiamati, nonché dei costi concessori determinati come da Tabelle Parametriche, i costi per la legittimazione delle serre sono stimati in €. 17.715,91, costituiti dalle seguenti voci:

Pratica edilizia Permesso di Costruire di sanatoria (Spese tecniche, compresi oneri fiscali e Cassa Professionale)	€. 2.000,00
Spese di diritti di segreteria presentazione pratica	€. 70,00
Sanzione Amministrativa 37,40 €/m ² come da tabella parametrica allegata	
Superficie serre m ² 418,34x37,40 =	€. 15.645,91
Totale costi	€. 17.715,91

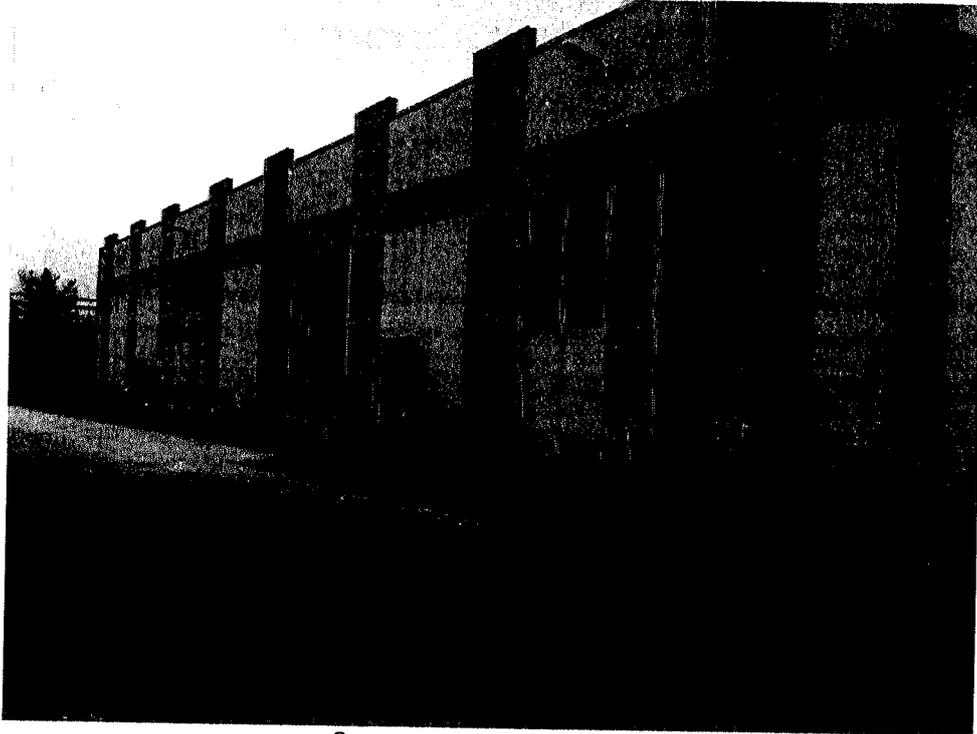
Stima LOTTO UNICO			
	Superficie commerciale m ²	€/m ²	Valore €.
Capannone	1.250,00x1,00	487,56	609.450,00
Serre	A corpo		22.952,30
Terreno agricolo	13.490+2.668	9,00	145.422,00
sommano			777.824,30
Si arrotonda a			775.000,00

In ragione di quanto sopra esposto, il più probabile valore di mercato del Lotto è stimato in €. 775.000,00 (Euro settecentosettantacinquemila /00), di cui € 17.715,91 per costi di legittimazione delle serre.

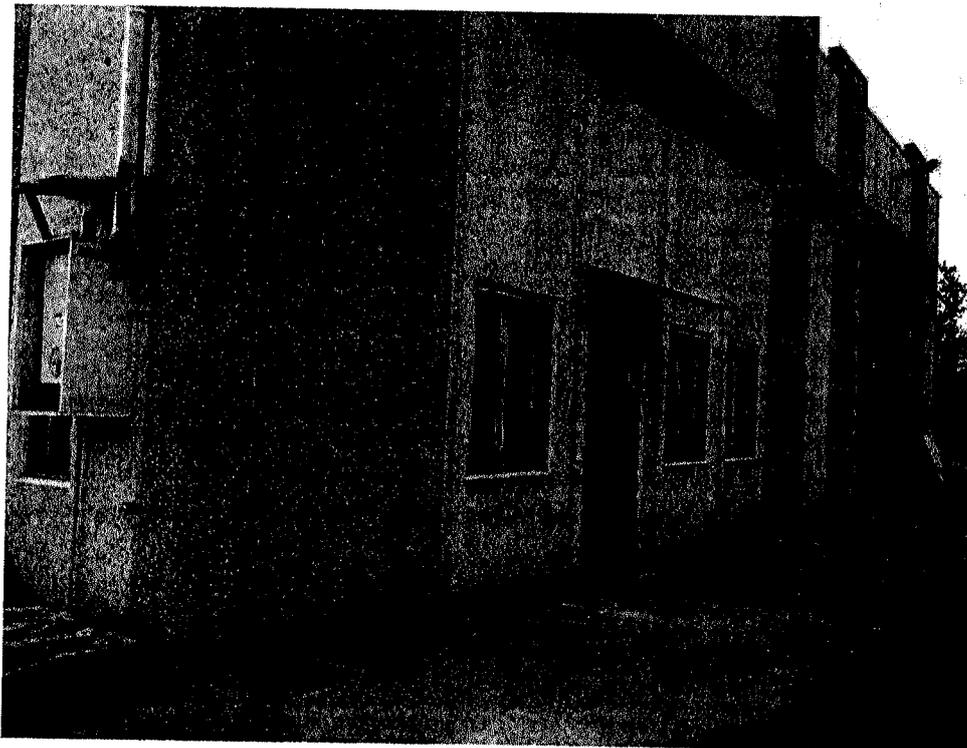
Maria Luisa Amoriello Geometra

TRIBUNALE DI BERGAMO - Esecuzione Immobiliare n. 553/2017 Reg. Es. Imm

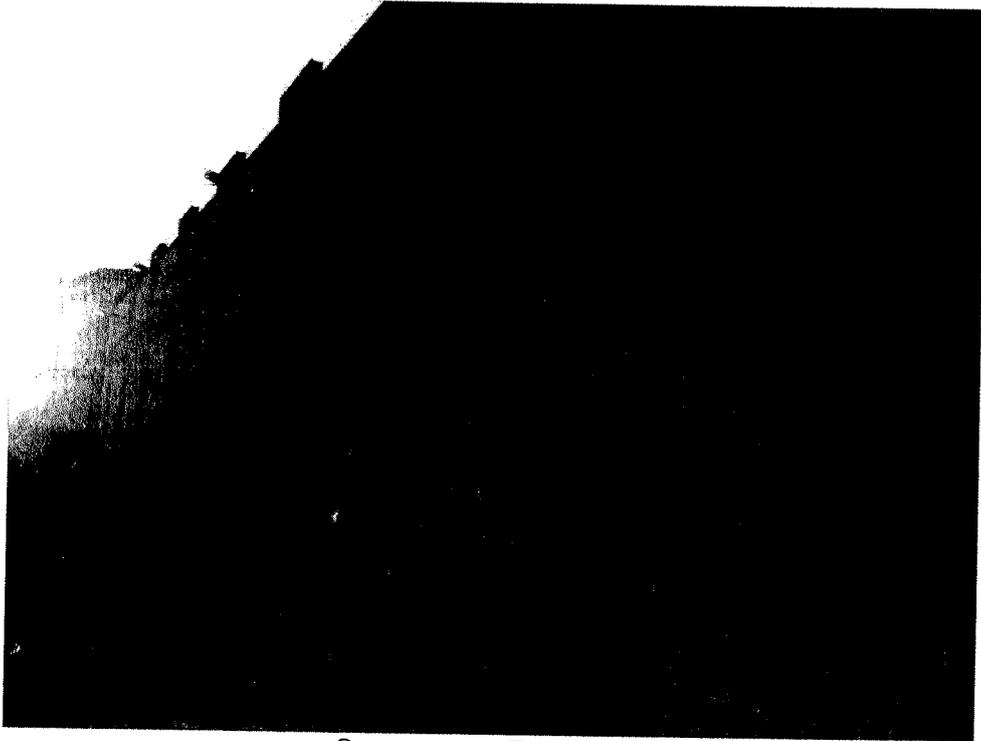
allegato 01 – Documentazione fotografica



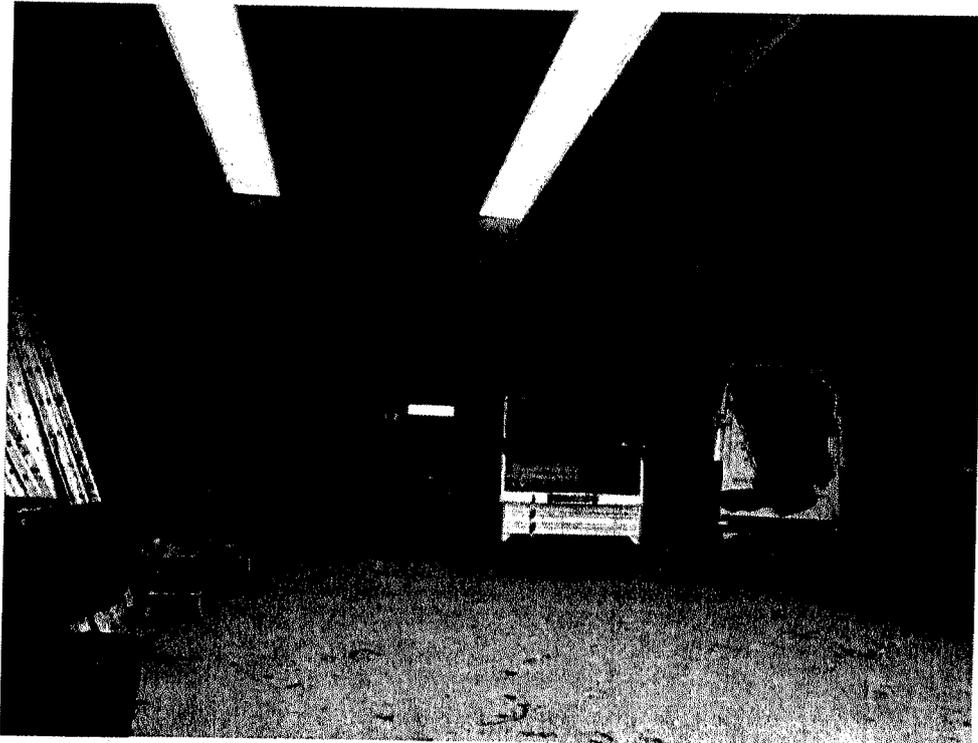
Capannone - Fronte Nord



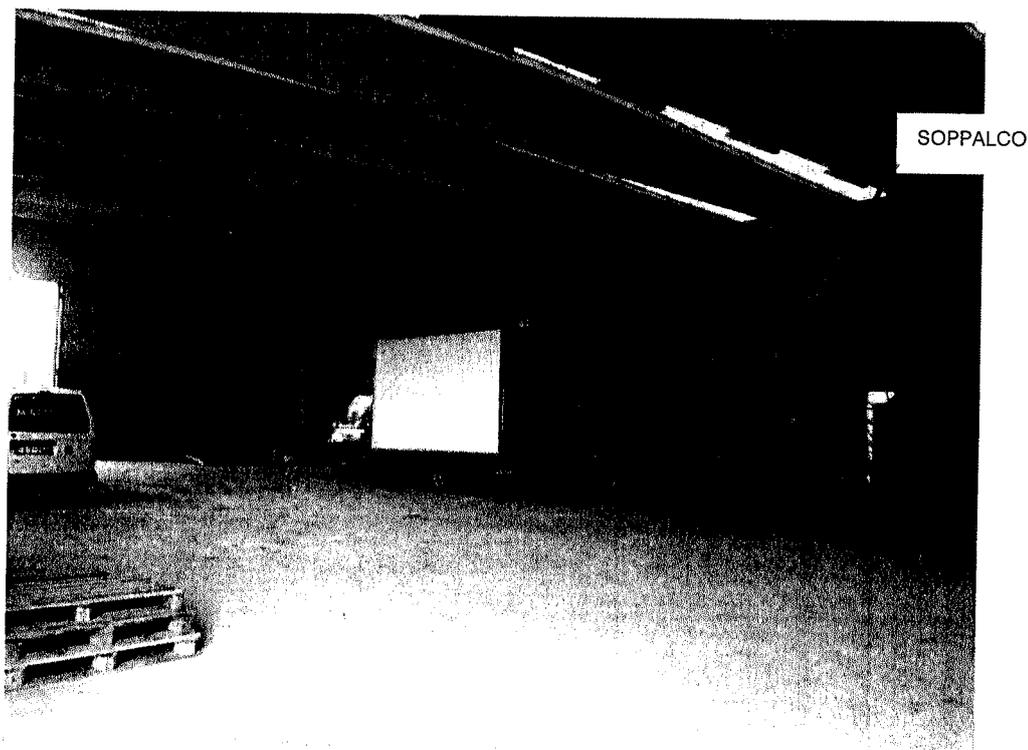
Capannone - Fronte Est



Capannone – Fronte Sud



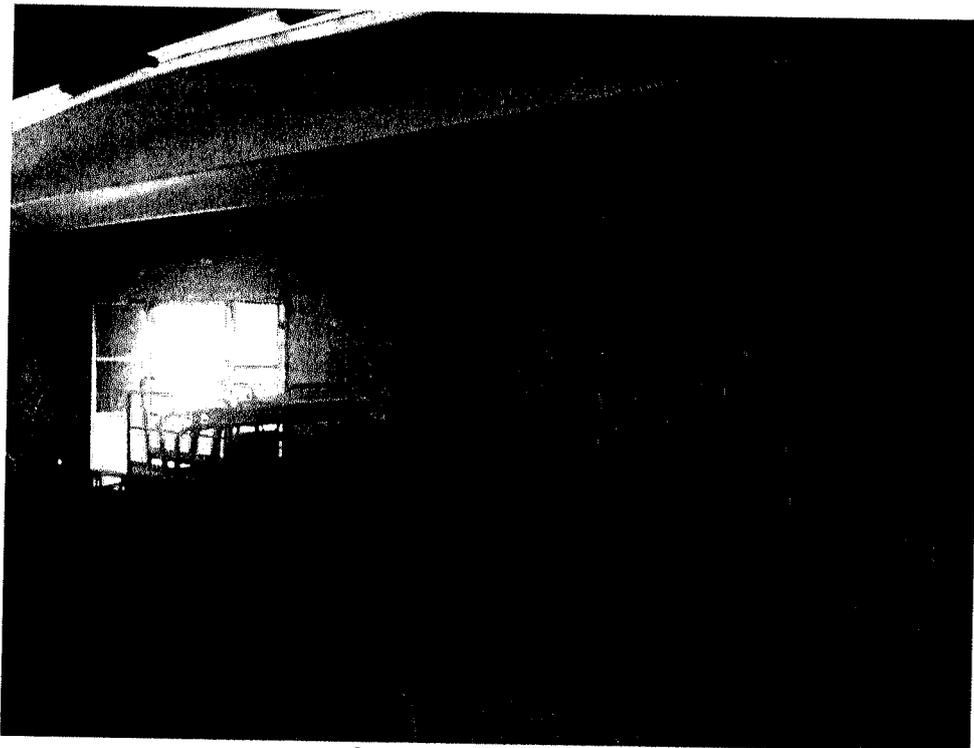
Interno capannone – porzione A



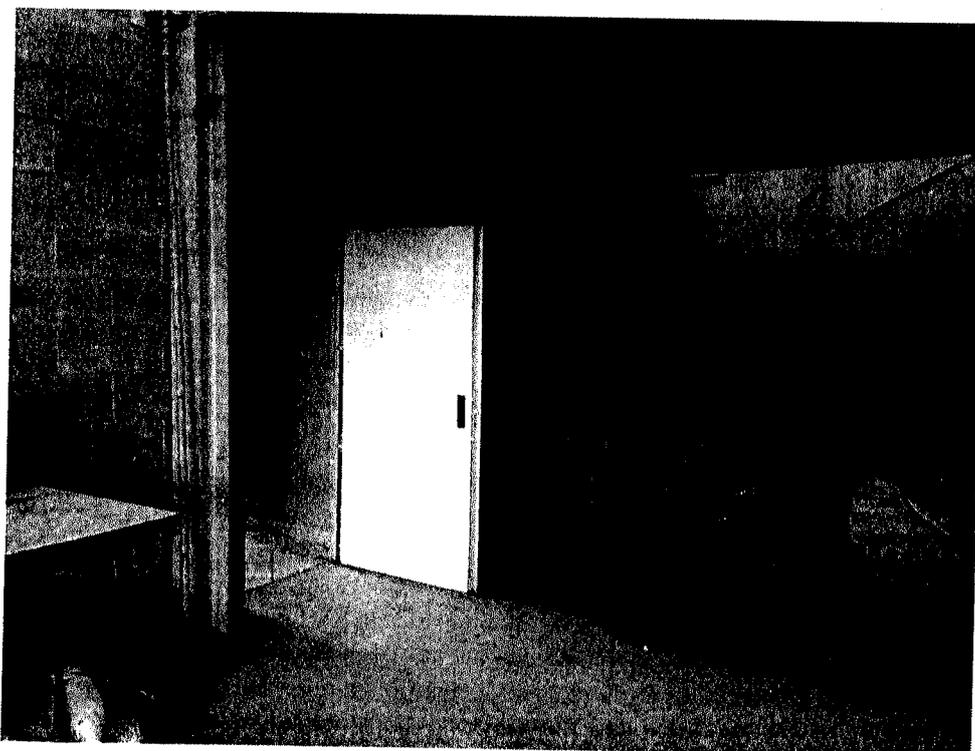
Interno Capannone – Porzione B



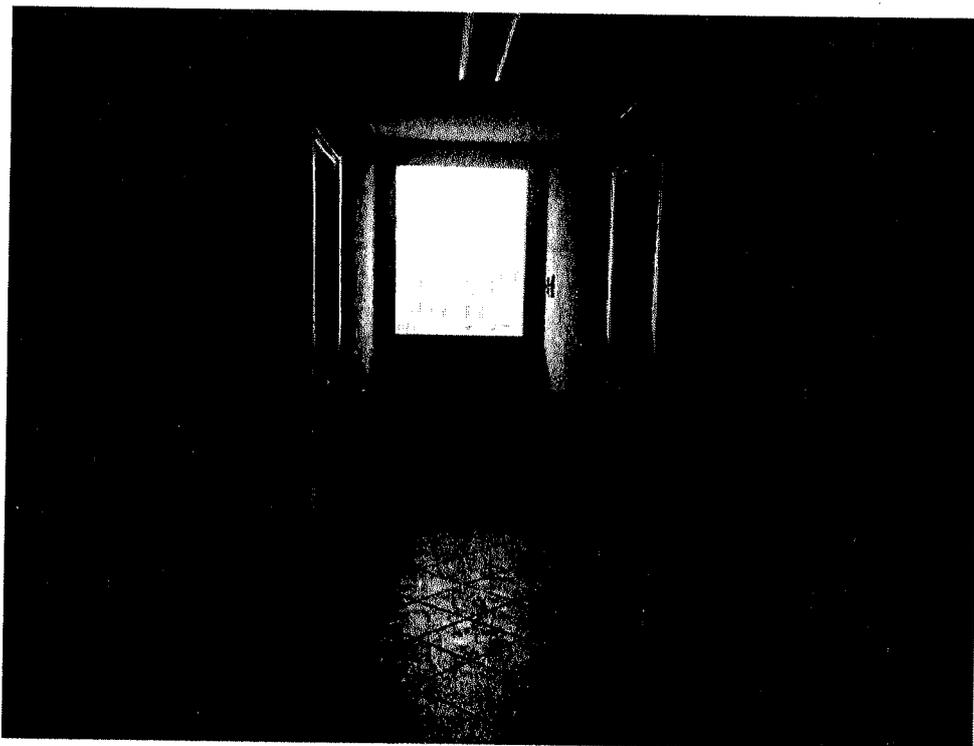
Scala di accesso al soppalco



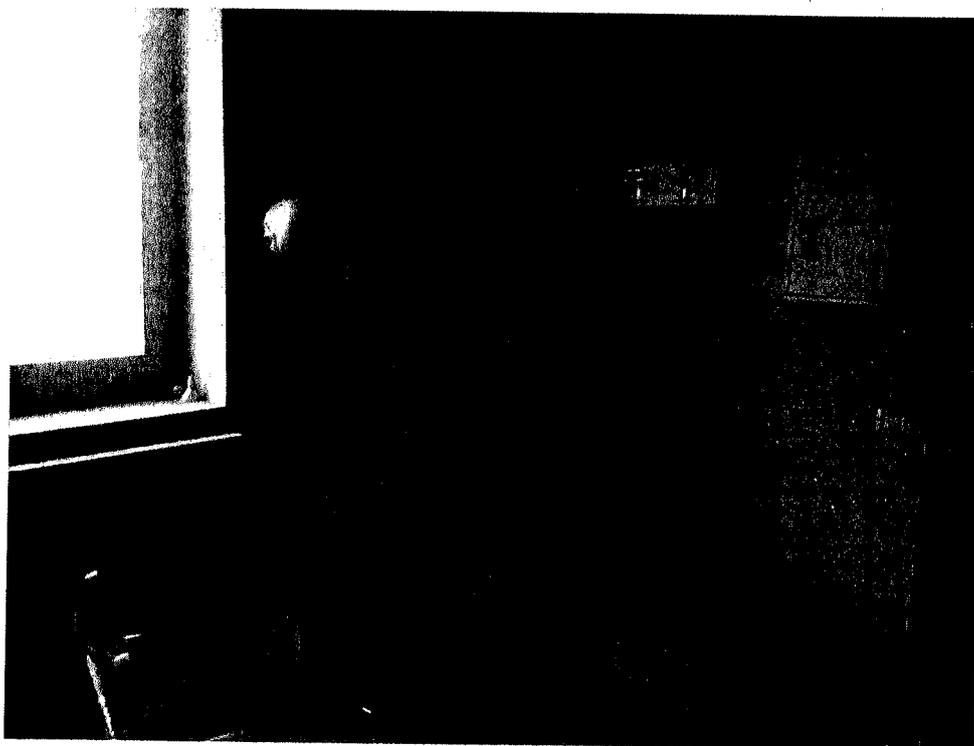
Soppalco primo piano



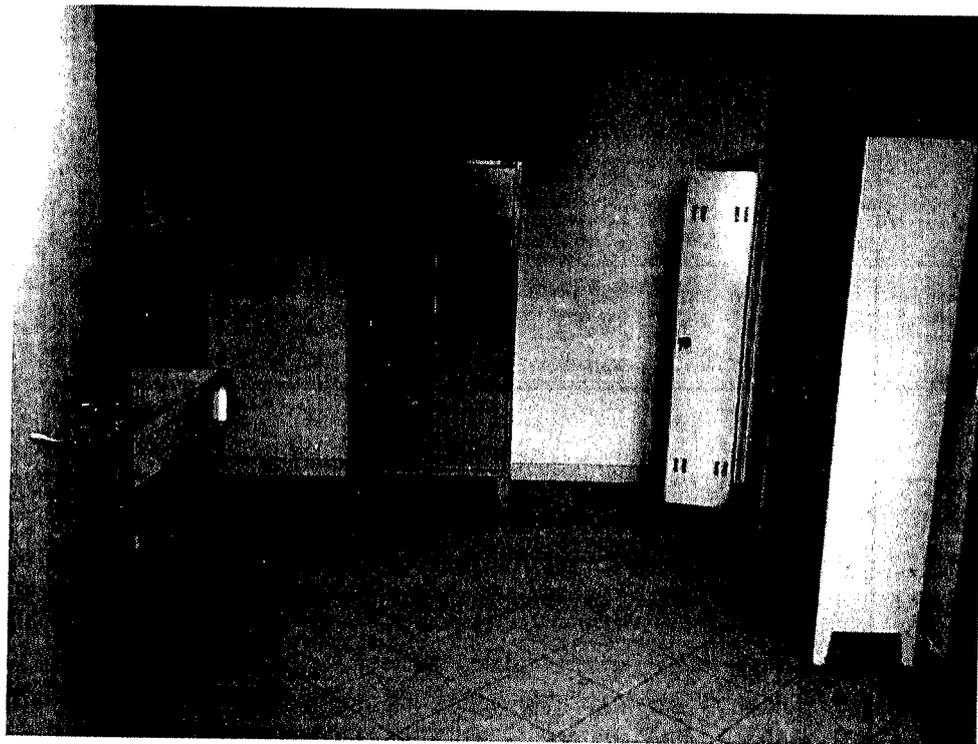
Interno Capannone – accesso ai locali di servizio



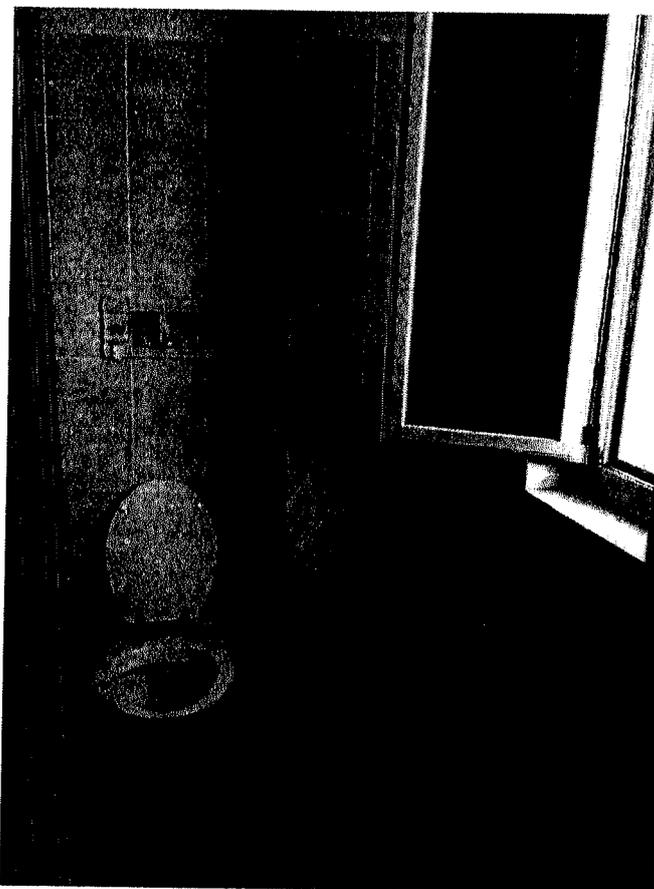
Locali di servizio – corridoio centrale



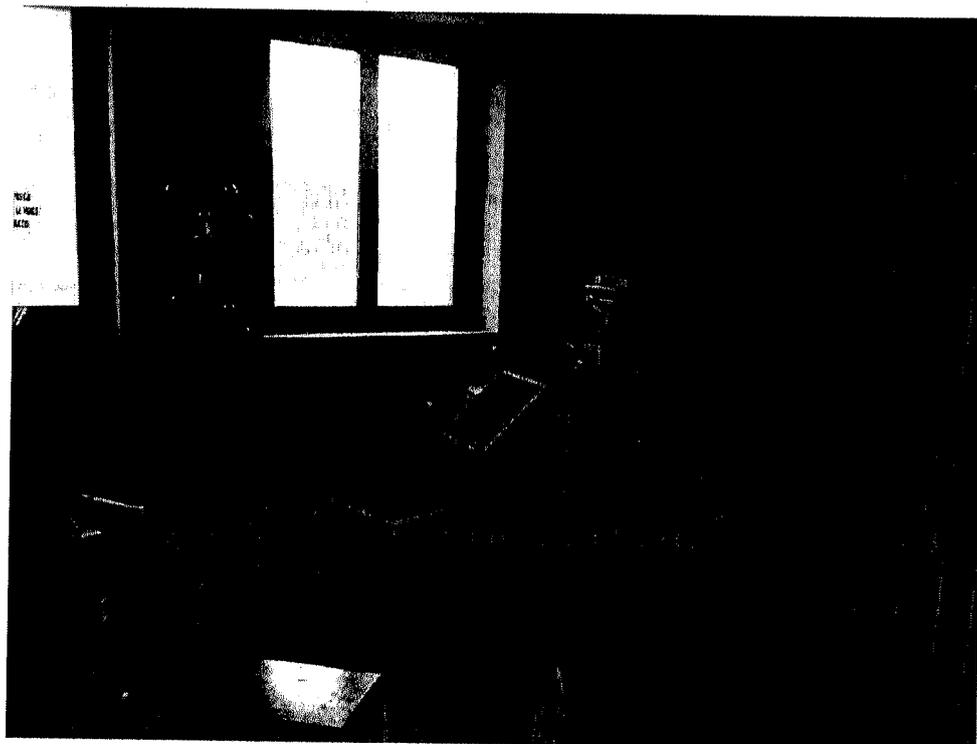
Interno locali di servizio - spogliatoio



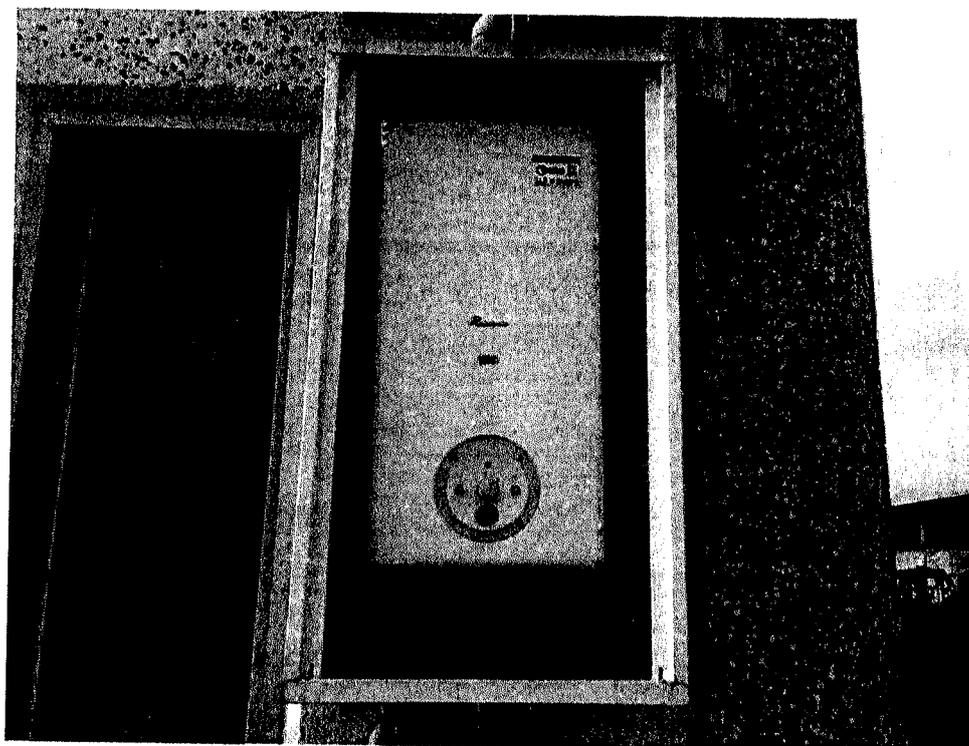
Interno locali di servizio – spogliatoio



Interno locali di servizio - gabinetto



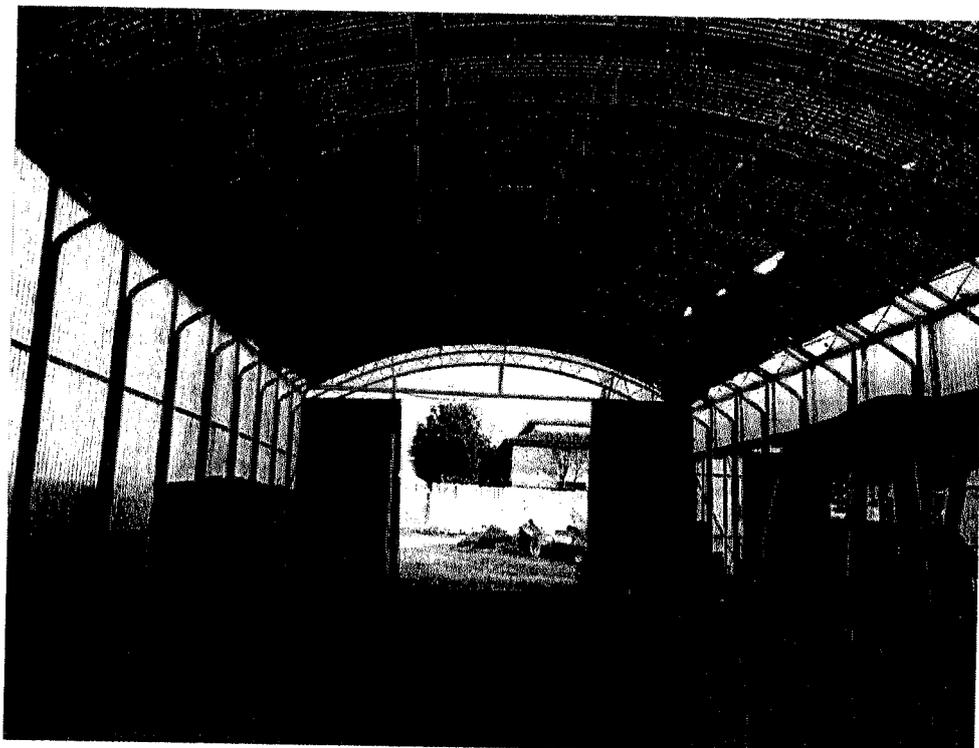
Interno locali di servizio – ufficio



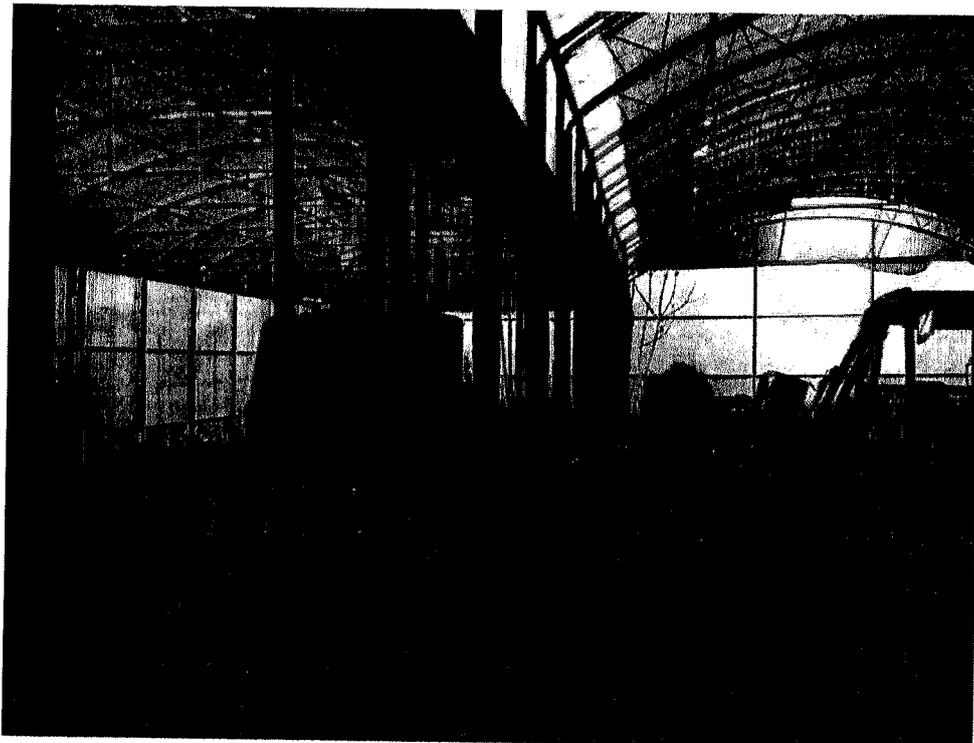
Caldaia per riscaldamento e acqua calda sanitaria locali di servizio



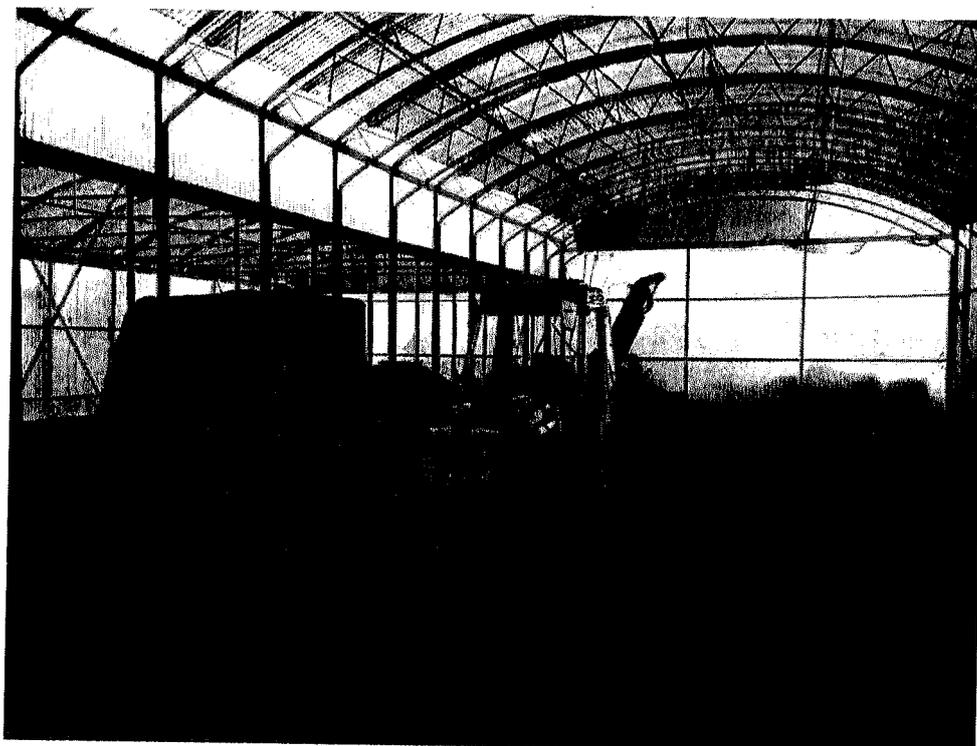
Vista verso Ovest – le Serre



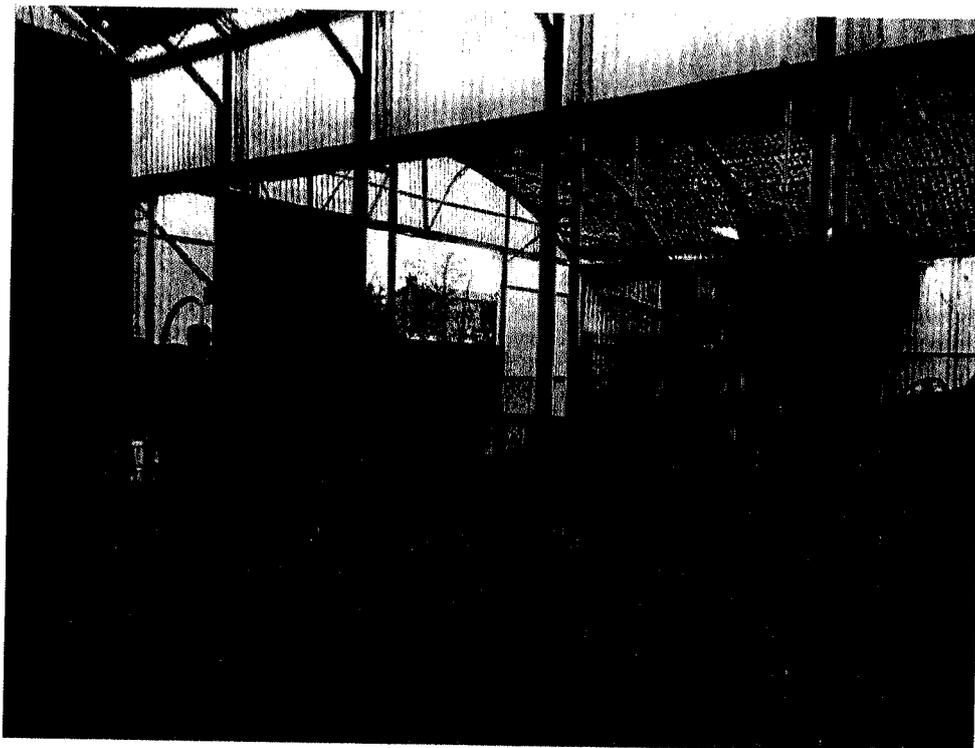
Interno delle Serre



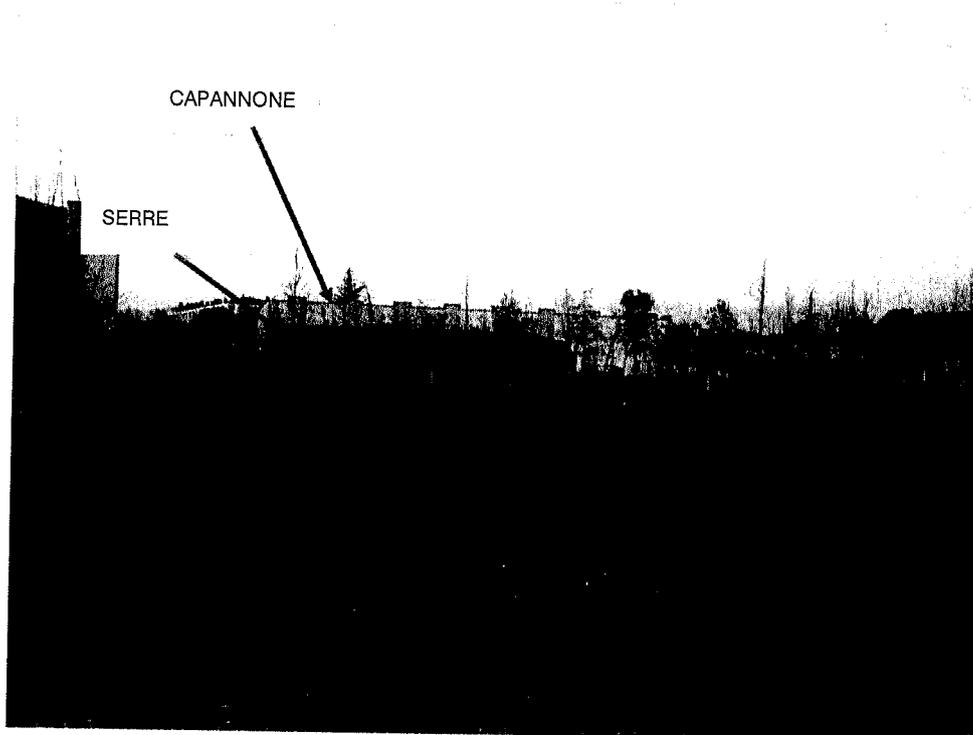
Interno delle Serre



Interno delle Serre



Interno delle Serre



Terreno agricolo - Vista verso Nord

