

E.I. n° 774/11

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA**

**Cancelleria Esecuzioni Immobiliari**

**Riferimento Esecuzione Immobiliare n° 774/2011**

promossa da

**BANCA CARIGE S.p.A.  
CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA ED IMPERIA**  
con l'avv.to Maurizio VISCONTI

e con l'intervento di

**UNICREDIT S.p.A.**  
con l'avv.to Luigi ANGELINI

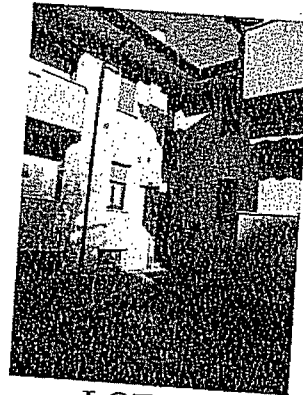
contro

**GIUDICE ESECUTORE: Dott.ssa RITA RIGONI**

Rinvio all'udienza del 04/12/2012



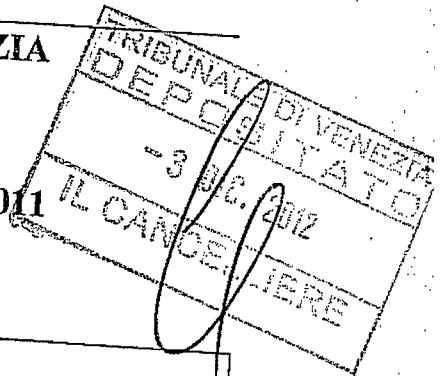
**LOTTO A**



**LOTTO B**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**CTU Architetto Stefano Barbazza**

Architetto Stefano Barbazza - Galleria Progresso 5 - 30027 San Donà di Piave (VE)  
Telefono 0421 - 332720 Fax 0421 - 336572 E-mail stefano.barbazza@virgilio.it



INDICE

1. COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA.....Pg	6
2. GENERALITA' DEGLI ESECUTATI.....Pg	6
3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI.....Pg	6
3.1 <i>SUDDIVISIONE IN LOTTI</i> .....Pg	6
3.2 <i>INDIVIDUAZIONE CATASTALE</i> .....Pg	7
3.3 <i>CONFINI</i> .....Pg	9
3.4 <i>PERTINENZE</i> .....Pg	9
3.5 <i>MILLESIMI DI PROPRIETA'</i> .....Pg	9
4. REGOLARITA' URBANISTICA.....Pg	9
4.1 <i>CERTIF. DI DESTINAZ. URBANANISTICA</i> .....Pg	11
5. STATO DI POSSESSO.....Pg	11
5.1 <i>ATTO DI PROVENIENZA</i> .....Pg	12
6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....Pg	13
6.1 <i>VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i> .....Pg	13
6.2 <i>VINCOLI CHE VERRANNO CANC. CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO</i> .....Pg	14
7. IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE.....Pg	16
8. DESCRIZIONE DEI BENI.....Pg	17
8.1 <i>CONSISTENZA</i> .....Pg	19
9. VALUTAZIONE DEI BENI.....Pg	20
10. REGIME FISCALE DELLA CESSIONE.....Pg	22
11. SCHEMA IDENTIFICATIVO PER L'ASTA.....Pg	22
12. ALLEGATI.....Pg	25

PREMESSA

- Con ordinanza del 19/04/2012, trasmessa via fax il 20/06/2012, il sig. G.E. Dott.ssa RITA RIGONI, ha nominato stimatore dei beni pignorati relativi alla esecuzione immobiliare in epigrafe, il sottoscritto Stefano Barbazza, architetto libero professionista, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Venezia al n. 1784 e iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Venezia al n. 11, con studio in San Donà di Piave, Galleria Progresso n. 5, rinviando l'udienza al 04/12/2012 e ponendo i seguenti quesiti:

- 1) *L'ESPERTO, PRIMA DI OGNI ATTIVITA', VERIFICHI LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. IN PARTICOLARE LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI DEI TITOLI D'ACQUISTO NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO; OVE RISCONTRI LA MANCANZA O L'INIDONEITA' DELLA DOCUMENTAZIONE E SOPRATTUTTU IL DIFETTO DELLA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI, COME SOPRA PRECISATO, LO SEGNALI IMMEDIATAMENTE AL CREDITORE PROCEDENTE ED AL GIUDICE SOSPENDENDO LE OPERAZIONI DI STIMA;*
- 2) *L'ESPERTO VERIFICHI LE GENERALITA' DELL'ESECUTATO, LO STATO CIVILE, IL NUMERO DI CODICE FISCALE RICHIEDENDONE L'EVENTUALE RILASCIO PRESSO IL COMPETENTE UFFICIO DISTRETTUALE NONCHE' LA CONDIZIONE RISPETTO AL REGIME PATRIMONIALE, IN CASO DI SOGGETTO, INDICANDO PURE LA DATA DEL MATRIMONIO;*
- 3) *PROVVEDA, PREVIO ACCESSO ALL'IMMOBILE, ALLA ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO - EVIDENZIANDO PRELIMINARMENTE SE I BENI O PARTE DI ESSI SONO STATI PIGNORATI PER L'INTERO O SOLO PRO QUOTA, INDICANDO IN QUESTO SECONDO CASO LE GENERALITA' DEI COMPROPRIETARI - E D ALLA FORMAZIONE, OVE OPPORTUNO, DI UNO O PIU' LOTTI PER LA VENDITA, MEDIANTE INDICAZIONE DELLA TIPOLOGIA DI CIASCUN IMMOBILE, DELLA SUA UBICAZIONE, DELLE EVENTUALI PERTINENZE ED ACCESSORI, SERVITU' E DEGLI EVENTUALI MILLESIMI DI PARTI COMUNI. INDICHI, ALTRESI', LE CARATTERISTICHE E LA DESTINAZIONE DELLA ZONA E DEI SERVIZI DA ESSA OFFERTI;*
- 4) *PROVVEDA ALLA VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO, EDILIZIO, E IN CASO DI ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE, ALL'INDICAZIONE DELL'EVENTUALE SANABILITA' AI SENSI DELLE LEGGI N. 47/85 E N. 724/94 E DEI RELATIVI COSTI, ASSUMENDO LE OPPORTUNE INFORMAZIONI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI COMPETENTI; VERIFICHI, ALTRESI' L'ESISTENZA*

DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELL'IMMOBILE; IL TUTTO PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTA DALLA VIGENTE NORMATIVA;

- 5) LO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI, PRECISANDO SE OCCUPATI DA TERZI ED A CHE TITOLO, OVVERO DAL DEBITORE O FALLITO; OVE ESSI SIANO OCCUPATI IN BASE AD UN CONTRATTO DI AFFITTO O LOCAZIONE, VERIFICHI LA DATA DI REGISTRAZIONE E LA SCADENZA DEL CONTRATTO PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELLA CAUSA EVENTUALMENTE IN CORSO PER IL RILASCIO;
- 6) INDICHI I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITA' EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO - ARTISTICO DISTINGUENDO ED INDICANDO IN SEZIONI SEPARATE QUELLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI CHE SARANNO INVECE CANCELLATI DALLA PROCEDURA, INDICANDO PER QUESTI ULTIMI I COSTI A CIO' NECESSARI; IL PERITO DOVRA' IN PARTICOLARE ED IN OGNI CASO PRONUNCIARSI ESPLICITAMENTE, IN SENSO AFFERMATIVO O NEGATIVO, SULL'ESISTENZA DEI SEGUENTI ONERI E VINCOLI:

**PER I VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

- DOMANDE GIUDIZIALI E SEQUESTRI (PRECISANDO SE LA CAUSA SIA ANCORA IN CORSO ED IN QUALE STATO)
- ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI
- CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE
- ALTRI PESI O LIMITAZIONI DI USO

**PER I VINCOLI ED ONERI CHE POTRANNO ESSERE CANCELLATI CON DECRETO DI TRASFERIMENTO:**

- ISCRIZIONI
  - PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI
- 7) INDICHI, OVE NE RICORRA IL CASO, L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE, LE EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE, LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZ - SENZA TUTTAVIA DETRARRE L'IMPORTO DI TALI SPESE DAL PREZZO DI STIMA - LE EVENTUALI CAUSE IN CORSO,
  - 8) FORNISCA LA VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI, INDICANDO I CRITERI DI STIMA UTILIZZATI, LE FONTI DELLE INFORMAZIONI ASSUNTE PER LA STIMA, ESPONENDO POI IN FORMA TABELLARE IL

*CALCOLO DELLA SUPERFICIE, IL VALORE AL MQ., IL VALORE TOTALE ED ESPLICITANDO ANALITICAMENTE GLI ADEGUATI E CORREZIONI DELLA STIMA IN RAGIONE DELLO SATO D'USO E MANUTENZIONE, DELLO STATO DI POSSESSO, DEI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA, L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI OCCULTI NONCHE' PER EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE, LA NECESSITA' DI BONIFICA ED EVENTUALI RIFIUTI, E QUINDI IL VALORE FINALE DEL BENE, AL NETTO DI TALI DETRAZIONI E CORREZIONI, COMPRESSE QUELLE DI CUI AL PUNTO 6;*

- 9) NEL CASO SI TRATTI DI QUOTA INDIVISA, FORNISCA ALTRESI', LA VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA, TENENDO CONTO DELLA MAGGIOR DIFFICOLTA' DI VENDITA PER LE QUOTE INDIVISE E PRECISI SE IL BENE RISULTI COMODAMENTE DIVISIBILE, IDENTIFICANDO, IN CASO AFFERMATIVO, GLI ENTI CHE POTREBBERO ESSERE SEPARATI IN FAVORE DELLA PROCEDURA, QUALORA SI TRATTI DI TERRENI CHE NON CONFIGURINO UN UNICO APPEZZAMENTO, VALUTI L'OPPORTUNITA' DI FORMARE I LOTTI TENENDO CONTO DEL PRESUMIBILE INTERESSE DEI CONFINANTI AD ACQUISIRE SOLTANTO I TERRENI VICINITORI.*
- 10) ALLEGHI ALMENO DUE FOTOGRAFIE ESTERNE E DUE INTERNE DI CIASCUN BENE, LA PLANIMETRIA, LA VISURA CATASTALE ATTUALE, COPIA DELLA CONCESSIONE O LICENZA EDILIZIA E ATTI DI SANATORIA, COPIA DELL'ATTO DI PROVENIENZA E DELL'EVENTUALE CONTRATTO DI LOCAZIONE E QUANT'ALTRO RITENGA UTILE, NONCHE' LA DOCUMENTAZIONE COMPROVANTE L'AMMONTARE DELLE SPESE SOSTENUTE.*
- 11) DICA SE LA VENDITA SIA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO O I.V.A., E SE L'IMMOBILE E' UN BENE STRUMENTALE DELL'AZIENDA EVENTUALMENTE ESERCITATA DAL DEBITORE ESECUTATO;*
- 12) PREDISPONGA UNO SCHEMA IDENTIFICANDO I BENI IMMOBILI DA PORRE ALL'ASTA, INDIVIDUANDO:*
  - LOTTO*
  - DIRITTO REALE STAGGITO*
  - QUOTA DI PROPRIETA'*
  - IDENTIFICAZIONE CATASTALE*
  - VALORE ATTRIBUITO*

*In adempimento all'incarico ricevuto, il sottoscritto ha eseguito le necessarie visure presso l'Agenzia del Territorio e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, presso il Comune di Santo Stino di Livenza (VE), ed ha effettuato un sopralluogo sul posto allo scopo di stimare il valore commerciale attuale degli*

immobili oggetto di pignoramento. In base agli accertamenti effettuati, il Consulente ha redatto la presente relazione al fine di rispondere singolarmente ai quesiti posti.

### PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI

#### 1) COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA DEL CODICE CIVILE

La documentazione è risultata completa.

#### 2) GENERALITA' DELL'ESECUTATO.

- [redacted] nato [redacted]  
c.f. [redacted], residente [redacted] Via  
[redacted]

Presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di [redacted] risulta coniugato con la [redacted] vedi allegato A1.

Ha contratto matrimonio in [redacted], scegliendo il regime della [redacted] provvedimento del Tribunale [redacted] data [redacted] on [redacted] è stata omologata la separazione per ottenere la cessione degli effetti civili del matrimonio, vedi allegato A2.

#### 3) INDIVIDUAZIONE DEI BENI

##### 3.1) SUDDIVISIONE IN LOTTI.

E' opportuno suddividere gli immobili in due lotti.

##### LOTTO - A -

- Trattasi della piena proprietà di un fabbricato adibito a Bar - Ristorante ed Albergo, con appezzamento di terreno adibito a parcheggio di circa 815 mq, in Comune di Santo Stino di Livenza, località Corbolone, Via Morer delle Anime n.

4. In allegato **B1** riporto l'estratto mappa in scala 1:2000 con indicati gli immobili.

**LOTTO - B -**

- Trattasi della piena proprietà di un appartamento situato al piano primo con ripostiglio e garage al piano terra, facenti parte di un edificio condominiale denominato "Condominio Kennedy", sito in Comune di Santo Stino di Livenza, Via Kennedy n. 25, in zona centrale del paese.

In allegato **B2** riporto l'estratto mappa in scala 1:2000 con indicati gli immobili.

**3.2) INDIVIDUAZIONE CATASTALE.**

Presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Venezia i beni sono così rappresentati:

**- LOTTO - A -**

**Catasto dei Fabbricati** - Comune di Santo Stino di Livenza - Via Morer delle Anime -

- Foglio 7 - Mappale 636 - Subalterno 6 - BAR - RISTORANTE ED ALBERGO - Categoria D/2 - Piani Terra e Primo - Rendita Catastale Euro 15.663,00 - in allegato **C1** si riporta la visura catastale ed in allegato **C2** le schede catastali prot. n. VE206219 del 21/10/2004 ed in allegato **C3** l'elaborato planimetrico con elencati i subalterni ed i beni comuni non censibili.

Beni comuni non censibili:

- Subalterno 5, B.C.N.C. ai subb 3 e 4 (ora sub 6), area scoperta.

INTESTATO:

-  - Proprietario -

Il Mappale 636 risulta al Catasto Terreni Ente Urbano di mq 1.020.

N.B.: Presso l'Agenzia del Territorio di Venezia, l'ultima variazione catastale risulta quella presentata in data 21/10/2004 come da schede planimetriche qui allegate al n. C2 con riportati i subalterni 3 e 4. Successivamente, forse in seguito alla Notifica n. VE0197782 dell'anno 2005 inviata dall'Agenzia del Territorio,

sono stati variati d'Ufficio sia la Categoria, sia la Rendita Catastale, sia il numero di subalterno, che ora risulta individuato con il numero 6 e non più con i numeri 3 e 4, vedi documentazione catastale dimostrante tali modifiche e soppressioni, allegato **C4**.

\* \* \*

**Catasto Terreni** – Comune di Santo Stino di Livenza -

- Foglio 7 -

\* **Mapp. 747**, semin.arbor. – Cl. 1 – ha 0.02.26 – R.D. 2,26 – R.A. 1,46

\* **Mapp. 748**, semin.arbor. – Cl. 1 – ha 0.03.30 – R.D. 3,30 – R.A. 2,13

\* **Mapp. 749**, semin.arbor. – Cl. 1 – ha 0.01.88 – R.D. 1,88 – R.A. 1,21

\* **Mapp. 752**, semin.arbor. – Cl. 1 – ha 0.00.71 – R.D. 0,71 – R.A. 0,46

Totale ha 0.08.15 – R.D. 8,15 – R.A. 5,26

In allegato **C5** riporto le visure catastali.

INTESTATO:

-  Proprietà per 1/1.

- **LOTTO – B** -

**Catasto dei Fabbricati** – Comune di Santo Stino di Livenza – Via Kennedy 19 -

- Foglio 13 – Mappale 494 -

\* **Subalterno 8** – APPARTAMENTO CON RIPOSTIGLIO AL PIANO TERRA  
– Categoria A/2 – Classe 2 – 6 vani - Piani Primo e 1S - Rendita Catastale Euro  
303,68 – in allegato **C6** si riporta la visura catastale ed in allegato **C7** la scheda  
catastale prot. n. 2153 del 07/10/1980.

\* **Subalterno 19** – GARAGE – Categoria C/6 – Classe 2 – 13 mq - Piano 1S –  
Rendita Catastale Euro 14,77 – in allegato **C8** si riporta la visura catastale ed in  
allegato **C9** la scheda catastale prot. n. 514 del 25/03/1980.

Alle suddette unità immobiliari competono millesimi 82,85 di comproprietà sulle



parti comuni dell'edificio, secondo quanto in proposito dispone l'art. 1117 del C.C.

### **3.3) CONFINI**

#### **LOTTO - A -**

Il fabbricato e gli appezzamenti di terreno, formanti un unico corpo, confinano da Nord in senso orario con Via Corbolone, Mappali 753 - 754 - 755 - 750 - 847 - 758 - 759 e l.

#### **LOTTO - B -**

- L'appartamento confina a Nord e ad Ovest con distacco su scoperto, ad Est con altra proprietà e a Sud con vano scale.

- Il garage confina ad Ovest con scoperto, a Nord con altra proprietà e a Sud con vano scale.

### **3.4) PERTINENZE**

Non ci sono pertinenze.

### **3.5) MILLESIMI DI PROPRIETA'**

#### **LOTTO A:**

Non ci sono millesimi di proprietà.

#### **LOTTO B:**

Alle due unità immobiliari (appartamento e garage) competono millesimi 82,85 di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, secondo quanto in proposito dispone l'art. 1117 del C.C.

### **4) REGOLARITA' URBANISTICA**

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santo Stino di Livenza sono depositate le seguenti pratiche edilizie:

#### **LOTTO - A -**

- La costruzione del fabbricato è ante 1967.

- Concessione Edilizia n. 3718 del 15/06/1998 prot. n. 11241, per ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso.
- Variante alla Concessione Edilizia di cui sopra, autorizzata in data 03/09/1998 n. 3785 prot. n. 16555.
- Autorizzazione d'uso (agibilità parziale) del 28/11/1998, vedi all. C10
- Autorizzazione d'uso (agibilità) del 22/11/2000, vedi all. C11
- Permesso di Costruire n. 5048 del 14/04/2004 prot. n. 8105, per realizzazione di n. 11 camere d'albergo, vedi all. C12
- Agibilità del 07/12/2004, vedi allegato C13.

Si precisa che per l'attività di bar, pizzeria, ristorante con annesso camere al piano primo, nella pratica edilizia n. 5048 del 14/04/2004, sono state individuate come aree a parcheggio anche le superfici dei mappali 753 e 754 di altra proprietà. Nell'eventualità che il bene venga venduto nello stato come individuato nel pignoramento, dovrà essere verificata con l'Ufficio Tecnico del Comune di San Stino di Livenza la superficie a standard da adibire a parcheggio.

Si precisa che le aree identificate con il Foglio 7 Mappali 752 – 748 e 749 sono state oggetto di Piano di Lottizzazione Convenzionato in data 15/05/2005 con Atto del Notaio Maria Sgorlon rep. n. 16872, vedi Certificato di Destinazione Urbanistica qui allegato C16.

Dal sopralluogo effettuato sul posto è stata rilevata la realizzazione di un magazzino nella zona a portico adiacente alla scala esterna, costruito con pannelli in legno e materiale precario. Si quantificano in Euro 3.500,00 la spesa necessaria per la demolizione.

#### **LOTTO - B -**

- L'edificio condominiale è stato costruito in forza della Concessione Edilizia n. 268 del 12/07/1978 intestata al [REDACTED], vedi

allegato C14.

- L'agibilità/abitabilità è del 29/03/1980, vedi allegato C15.

L'immobile è conforme alla Normativa Urbanistica vigente.

#### **4.1) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.**

##### **LOTTO A:**

I terreni di cui al Foglio 7 Mappali 636 e 747 ricadono in zona territoriale omogenea classificata come "giardini privati vincolati di non comune bellezza – centro storico – zone di degrado" soggette al seguente vicolo "area tutelata dall'art. 142 del D.Lgs 22/0104 n. 42.

I terreni di cui al Foglio 7 Mappali 752 – 748 e 749 ricadono in zona territoriale omogenea classificata come "parte FC3 – parte C2 con Pino di Lottizzazione Convenzionato in data 15/05/2005 Not. Maria Sgorlon rep. n. 16872

In allegato C16 riporto il Certificato di Destinazione Urbanistica.

##### **LOTTO B:**

Non è necessario.

#### **5) STATO DI POSSESSO**

##### **LOTTO – A:**

\* L'immobile di cui al Foglio 7 Mappale 636 sub 6 (ex sub 1), è occupato dalla ditta [REDACTED], come da Contratto di Locazione del 01/10/1998, registrato a Portogruaro il 20/10/1998 al n. 3670 Serie 3, vedi allegato C18.

\* Gli appezzamenti di terreno di cui al Foglio 7 Mappali 747 – 748 – 749 e 752, vengono usati dalla ditta [REDACTED] come parcheggio del ristorante. Non sono riportati nel Contratto di Locazione.

##### **LOTTO – B:**

L'appartamento ed il garage sono occupati dalla famiglia del Signor [REDACTED] [REDACTED] come da Contratto di Locazione del 01/01/2005 registrato a Portogruaro il

20/01/2005 al n. 444 Serie 3, vedi allegato C19.

### 5.1) ATTI DI PROVENIENZA.

#### LOTTO - A -

\* Con Atto di Donazione rep. 8405 del 18/05/1998 del Notaio Roberto Cortelazzo di Portogruaro, registrato a Venezia il 01/06/1998 al n. 1446 e trascritto a Venezia in data 25/05/1998 ai nn. 13013/8803, vedi allegato D1, il Signor [REDACTED] diveniva proprietario dei beni immobili di cui al Lotto A della presente perizia di stima, così riportati:

- Catasto Terreni – Foglio 7 Mappale 679 di ha 0.11.00

e

- Catasto Fabbricati – Foglio 7 Mappale 636 sub 1.

Detti beni hanno successivamente subito delle variazioni catastali come di seguito riportate:

- Catasto Terreni – Foglio 7 Mappale 679 di ha 0.11.00

Con Frazionamento del 09/08/2002 n. 2842, il Mappale 679 è stato frazionato ed ha originato i Mappali 747 di ha 0.02.26, 748 di ha 0.03.30, 749 di ha 0.01.88, 752 di ha 0.00.71, 750 di ha 0.01.60 e 751 di ha 0.01.25.

Successivamente, con Atto di Compravendita rep. 18077 del 03/10/2003 del Notaio Sgorlon Maria di Carole, il Signor [REDACTED] vende alla

[REDACTED] il Mappale 750 di ha 0.01.60 ed il Mappale 751 di ha 0.01.25. Pertanto i Mappali rimasti in ditta al Signor [REDACTED]

[REDACTED] sono solo i 747 – 748 – 749 e 752 per un totale di ha 0.08.15, come risulta dalla visura catastale qui allegato

- Catasto Fabbricati – Foglio 7 Mappale 636 sub 1.

Con Docfa di Variazione del 21/10/2004 prot. 206219, il Mappale 636 sub 1 è stato soppresso ed ha originato il Mappale 636 subalterni 3 (bar-ristorante), 4

(albergo) e 5 (Bene comune non censibile) comune ai subb 3 e 4 area scoperta.

Successivamente, con Notifica n. VE0197782 dell'anno 2005 inviata dall'Agenzia del Territorio, per rettifica del classamento proposto ai sensi dell'art. 1 D.M. 701/94, l'Ufficio Catastale ha soppresso i subalterni 3 e 4 originando un unico subalterno 6 ed ha attribuito la Categoria D/2 e con Rendita Catastale di Euro 15.663,00. Pertanto nella visura catastale risultano tali modifiche, ma nelle relative planimetrie si trovano ancora indicati i subalterni soppressi, vedi allegato C4.

N.B.: Si evidenzia che nell'atto viene riportato che la donazione avviene con dispensa per il donatario dalla imputazione in sede di futura successione e da collazione.

#### **LOTTO - B -**

\* Il Signor XXXXXXXXXX è divenuta proprietario delle unità immobiliari in forza di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Venezia rep. n. 1512 del 22/04/1996, trascritto a Venezia in data 23/04/1996 ai nn. 9135/6409, vedi allegato D2.

#### **6) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

Dalle visure eseguite in Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia ho riscontrato quanto segue: (Aggiornamento al 22/11/2011)

##### **6.1) VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

- VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA  
ATTITUDINE EDIFICATORIA DEL BENE: Nessuno.

- VINCOLI CONNESSI CON IL CARATTERE STORICO ED ARTISTICO  
DEL BENE: Nessuno.

DOMANDE GIUDIZIALI E SEQUESTRI (PRECISANDO SE LA CAUSA SIA  
ANCORA IN CORSO ED IN CHE STATO) : Nessuno.

- ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO:

\* Convenzione Edilizia del 15/05/2002 rep. n. 16872 del Not. Maria Sgorlon di Carole, riguardante i beni di cui al Lotto A, vedi allegato **E1**.

- CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA AL CONIUGE: Nessuno.

- ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO:

**6.2) VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI DALLA PROCEDURA ISCRIZIONI:**

- In data 29/06/1998 ai nn. 16391/3084 - ipoteca volontaria per Euro 206.582,76 (Lire 400.000.000), a favore della Banca Antoniana Veneta Società Cooperativa per Azioni a responsabilità limitata, con sede in Padova, a garanzia del mutuo di originari Euro 103.291,38 (Lire 200.000.000), di cui all'Atto 23/06/1998 rep. 11.500 del Notaio Sgorlon Maria di Carole.

Beni colpiti: I beni oggetto della presente relazione, più altri.

*Spese di cancellazione di ipoteca: Euro 35,00*

- In data 16/11/2007 ai nn. 46898/11787 - ipoteca volontaria per Euro 1.275.000,00 (Capitale Euro 850.000,00 e Spese Euro 425.000,00), a favore della Banca di Credito Cooperativo del Veneziano - Società Cooperativa, con sede in Campolongo Maggiore (VE); a garanzia del mutuo di originari Euro 850.000,00, di cui all'Atto 25/10/2007 rep. 477/325 del Notaio Tiziana Dalla Porta di Santo Stino di Livenza (VE).

Beni colpiti: I beni oggetto della presente relazione.

*Spese di cancellazione: Euro 35,00*

- In data 31/12/2008 ai nn. 46807/10044 - ipoteca volontaria per Euro 750.000,00, a favore della Banca Popolare Friuladria S.p.A., con sede in Pordenone, a garanzia del mutuo di originari Euro 500.000,00 di cui all'Atto

23/12/2008 rep. 10579/6243 del Not. Valeria Terracina di San Donà di Piave.

Beni colpiti: I beni di cui al Lotto B (Fg. 13 Mapp. 494 subalterni 8 e 19), più altri

*Spese di cancellazione: Euro 35,00*

- **In data 08/03/2010 ai nn. 7873/1717** – ipoteca giudiziale per Euro 108.694,92 (Capitale Euro 90.681,82, Interessi Euro 10.881,82 e Spese Euro 7.131,28), a favore della Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop. per Azioni, con sede in Vicenza, in forza di Decreto Ingiuntivo del 04/03/2010 rep. 139/2010 del Tribunale di Venezia – Sezione Distaccata di San Donà di Piave.

Beni colpiti: I beni oggetto della presente relazione, più altri.

*Spese di cancellazione: Euro 640,00*

- **In data 17/05/2010 ai nn. 16792/3702** – ipoteca giudiziale per Euro 150.000,00 (Capitale Euro 110.000,00), a favore della Milano Assicurazioni S.p.A., con sede in Milano, in forza di Decreto Ingiuntivo del 08/04/2010 rep. 11539/2010 del Tribunale di Milano.

Beni colpiti: I beni di cui al Lotto A, più altri.

*Spese di cancellazione: Euro 850,00*

- **In data 11/01/2011 ai nn. 826/151** - ipoteca giudiziale per Euro 165.000,00 (Capitale Euro 157.534,33), a favore della Unicredit S.p.A. con sede a Roma, in forza di Decreto Ingiuntivo del 21/12/2010 rep. n. 7/2011 del Tribunale di Venezia.

Beni colpiti: I beni oggetto della presente relazione.

*Spese di cancellazione: Euro 925,00*

- **In data 11/01/2011 ai nn. 827/152** – ipoteca giudiziale per Euro 105.000,00 (Capitale Euro 98.934,67), a favore della Unicredit Banca S.p.A. con sede a Roma, in forza di Decreto Ingiuntivo del 21/12/2010 rep. n. 6/2011 del Tribunale di Venezia.

Beni colpiti: I beni oggetto della presente relazione.

*Spese di cancellazione di ipoteca: Euro 625,00*


- In data 23/06/2011 ai nn. 21111/4177 – ipoteca giudiziale per Euro 200.000,00 (Capitale Euro 114.047,60) a favore della Banca CARIGE S.p.A. – Cassa di Risparmio di Genova ed Imperia, con sede a Genova, in forza di Decreto Ingiuntivo del 01/06/2011 rep. n. 3735 del Tribunale di Venezia.

Beni colpiti: I beni oggetto della presente relazione.

*Spese di cancellazione: Euro 1.100,00*

In allegato **E2** riporto le ispezioni ipotecarie delle iscrizioni.

TRASCRIZIONI:

- In data 07/12/2011 ai nn. 39337/25653 – Verbale di Pignoramento, Atto Giudiziario del 12/10/2011 rep. n. 591 dell'Ufficiale Giudiziario di Venezia, a favore della Banca CARIGE S.p.A – Cassa di Risparmio di Genova ed Imperia con sede a Genova, contro il Signor 

Beni colpiti: I beni oggetto della presente relazione.

*Spese di cancellazione pignoramento: 168,00+35,00+59,00 = Euro 262,00*

In allegato **E3** riporto le ispezioni ipotecarie delle trascrizioni.

TOTALE spese per cancellazione formalità: Euro 4.507,00

**7) SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE – SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE – SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA – EVENTUALI CAUSE IN CORSO.**

**LOTTO A:**

Non ci sono spese condominiali.

**LOTTO B:**



- \* Le spese fisse di gestione e manutenzione annuali sono di circa Euro 361,42.
- \* Non ci sono spese straordinarie scadute e non pagate.
- \* Le spese condominiali scadute e non pagate, dalla data del 31/10/2010 alla data del 31/10/2012, ammontano ad Euro 489.16, vedi allegato **F1**.

## **8) DESCRIZIONE DEI BENI**

### **LOTTO – A –**

- Trattasi della piena proprietà di un fabbricato adibito a Bar – Ristorante ed Albergo, con appezzamento di terreno adibito a parcheggio di circa 815 mq, in Comune di Santo Stino di Livenza, località Corbolone, Via Morer delle Anime n. 4. L'immobile come si presenta oggi, risulta da un intervento di ristrutturazione eseguito con inizio nel 1998 e termine nel 2004 dell'esistente vecchio fabbricato costruito in data incerta, sicuramente prima del 1967. La struttura portante del fabbricato è composta da murature portanti in laterizio intonacato, solai in latero-cemento, copertura a falde con travature in legno del tipo a capriata, con manto in coppi, grondaie in lamiera zincata e pre-verniciata. L'area esterna è completamente recintata e parte sistemata a parcheggio. Si precisa che una porzione dell'attuale parcheggio e precisamente i Mappali 753 e 754, sono di altra proprietà. Il fabbricato ha destinazione a bar ristorante-pizzeria al piano terra e albergo con undici camere al piano primo. Le finiture interne sono le seguenti: il piano terra ha pavimento in cemento liscio con finitura al quarzo, mentre al piano primo è in legno (tavolato in abete); i serramenti sono in legno con vetro camera, le porte interne sono in legno. I servizi igienici hanno pavimento e rivestimento parietale in piastrelle di ceramica, sanitari in porcellana bianca del tipo commerciale. I bagni interni alle camere del piano primo sono dotati di lavello, doccia, water e bidet, ogni camera ha una finestra a parete più un lucernario nel tetto. I locali cucina e magazzino al piano terra, hanno porte di

accesso verso l'esterno prospicienti su altra proprietà. Nell'ipotesi di vendita all'asta, tali aperture dovranno essere chiuse. L'impianto di riscaldamento è del tipo ad aria calda canalizzata funzionante con caldaia a gas g.p.l. ubicata in un fabbricato ex cabina Enel, collocato nel parcheggio esterno. L'impianto elettrico è completo e funzionante, salvo verifica di adeguamento alle nuove normative. Complessivamente si può ritenere discreto il grado di finitura e manutenzione dell'immobile. In allegato **G1** riporto le piante degli immobili.

### **LOTTO - B -**

- Trattasi della piena proprietà di un appartamento situato al piano primo con ripostiglio e garage al piano terra, facenti parte di un edificio condominiale denominato "Condominio Kennedy", sito in Comune di Santo Stino di Livenza, Via Kennedy n. 25, in zona centrale del paese. Il complesso immobiliare, composto da dodici appartamenti con relative autorimesse, consta di due piani fuori terra più uno semi-interrato, ha forma planimetrica ad elle con tre vani scala senza ascensore e un ampio giardino con grandi alberature. Il condominio è ubicato all'incrocio della via Kennedy con la Via Fratelli Cervi, dalla quale hanno accesso le autorimesse. Il fabbricato è stato costruito nel 1978 - 80 con sistema costruttivo tradizionale e precisamente con fondazioni continue in cemento armato, struttura portante in travi e pilastri in c.a., muratura portante in laterizio, solai in latero-cemento, tetto a falde con manto in coppi, grondaie con pluviali collegati alla fognatura. Divisioni interne con forati in laterizio intonacato e tinteggiato, rivestimento dei muri esterni con intonaco e tinteggiatura. Il fabbricato è recintato, l'area esterna è adibita a giardino, cortile e marciapiedi. Le scale e i pianerottoli, hanno gradini di marmo botticino e sono dotate di ringhiera in alluminio anodizzato bronzo. Si accede all'autorimessa mediante una corsia con scivolo in cemento per arrivare alla quota del semi-interrato. Il garage ha

basculante in acciaio zincato e verniciato, ed ha apertura manuale, la pavimentazione è in piastrelle in ceramica, impianto elettrico ed illuminazione. Il ripostiglio ha pavimentazione in piastrelle e non ha finestre. L'appartamento al piano primo si compone di ingresso, soggiorno, cucina, un disimpegno, due camere, un ripostiglio grande, uno piccolo, un bagno e due terrazze. L'ingresso, il soggiorno e il disimpegno, hanno pavimento in marmo, la cucina ha pavimento in piastrelle di ceramica, le camere ed il ripostiglio grande hanno pavimento in legno. Le terrazze hanno pavimento in piastrelle e parapetti in muratura intonacata e tinteggiata. Il bagno ha pavimento e rivestimento in piastrelle, sanitari in ceramica del tipo commerciale. I serramenti sono in legno con vetro semplice e senza guarnizioni di tenuta, molto scadenti, avvolgibili in plastica con cassonetti in legno. Gli impianti sono completi e funzionanti, il riscaldamento è a termosifoni con caldaia a gas installata sulla terrazza. Si precisa che l'attuale inquilino non utilizza per il riscaldamento l'impianto esistente, bensì una stufa a legna installata in soggiorno. Al piano semi interrato c'è un piccolo ripostiglio ed il garage. Complessivamente si può ritenere mediocre il grado di finitura e manutenzione. In allegato G2 riporto le piante degli immobili.

### 8.1) CONSISTENZA DEI BENI

Le superfici, comprensive delle murature, sono le seguenti:

#### LOTTO - A -

- Piano Terra, bar-ristorante-pizzeria	mq	561,00
- Piano Primo, camere albergo	mq	561,00

#### LOTTO - B -

Appartamento piano primo	mq	87,00
- terrazze piano primo	mq	12,25
- ripostiglio piano semi-interrato	mq	2,15

- garage piano semi-interrato mq 13,30

### 9) VALUTAZIONE DEI BENI

Si utilizza il criterio basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.

### FONTI DI INFORMAZIONE ASSUNTE PER LA STIMA

Le indagini di mercato sono state effettuate avvalendosi di differenti fonti: indagini in loco; esame di compravendite recenti; esame di prezzi di immobili in vendita; confronto con valori commerciali unitari presso alcune agenzie immobiliari e i valori rilevati su "Osservatorio Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio.

Le fonti d'informazione assunte per la stima sono Agenzie Immobiliari di San Donà di Piave e operatori immobiliari di Santo Stino di Livenza.

### GIUDIZIO DI STIMA

Sulla base delle indagini di mercato svolte, analizzate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerato il tipo di immobili, l'ubicazione, fatti i necessari confronti con recenti compravendite di immobili simili per ubicazione, consistenza, grado di finiture, vetustà, fatte le necessarie considerazioni in relazione all'andamento del mercato immobiliare si evidenziano i seguenti elementi che condizionano negativamente le compravendite:

- le trattative per la conclusione degli affari si dimostrano più laboriose che in passato, sia per quanto riguarda la definizione del prezzo di compravendita sia per l'aumentata selettività del sistema bancario a concedere mutui o finanziamenti;
- diminuzione delle compravendite;
- diminuzione delle quotazioni degli immobili;
- sostanzialmente il blocco di compravendite, che si protrae in quest'ultimo

periodo, ha comportato un'eccessiva presenza sul mercato d'immobili in vendita;  
 procedo alla seguente stima:

**LOTTO - A -**

- Piano Terra, bar-ristorante-pizzeria, mq 561,00 x € 850,00 =	€ 476.850,00
- Piano Primo, camere albergo, mq 561,00 x € 850,00 =	<u>€ 476.850,00</u>
Sommano	€ 953.700,00
A detrarre spese per cancellazione formalità pregiudizievoli	- € 2.661,00
A detrarre spese per demolizione magazzino	- € 3.500,00
A detrarre abbattimento del 15% per contratto di affitto	- <u>€ 143.055,00</u>
Totale	€ 804.484,00

**VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO** € **804.000,00**

(ottocentoquattromilaeuro)

**LOTTO - B -**

Appartamento piano primo	mq 87,00 x € 800,00 =	€ 69.600,00
- terrazze piano primo	mq 12,25 x € 200,00 =	€ 2.450,00
- ripostiglio piano semi-interrato	mq 2,15 x € 400,00 =	€ 860,00
- garage piano semi-interrato	mq 13,30 x € 400,00 =	<u>€ 5.320,00</u>
Sommano =		€ 78.230,00
A detrarre spese per cancellazione formalità pregiudizievoli	- €	1.846,00
A detrarre abbattimento del 20% per contratto di affitto	- €	<u>15.646,00</u>
Totale	€	60.738,00

**VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO** € **60.000,00**

(sessantamilaeuro)

**VALORE COMPLESSIVO STIMATO: LOTTO A + LOTTO B**

**€ 804.000,00 + € 60.000,00 = € 864.000,00**

(ottocentosessantaquattromilaeuro)

**10) REGIME FISCALE DELLA CESSIONE.**

**LOTTO A:**

Il trasferimento del fabbricato sarà soggetto ad Imposta di Registro nella misura del 10 % (7% Imposta di Registro, 2% Imposta Ipotecaria e 1% Imposta Catastale).

Il trasferimento degli appezzamenti di terreno adibiti a parcheggio sarà soggetta ad Imposta di Registro nella misura dell'11% (8% Imposta di Registro, 2% Imposta Ipotecaria e 1% Imposta Catastale).

**LOTTO B:**

Il trasferimento dei beni è soggetto ad Imposta di Registro nella misura del 7 %, ad Imposta Ipotecaria del 2 % ed Imposta Catastale dell'1 %; se l'aggiudicatario avrà i requisiti previsti per l'acquisto della prima casa, l'Imposta di Registro è ridotta al 3 %, l'Imposta Ipotecaria è di Euro 168,00 e l'Imposta Catastale è di Euro 168,00.

**11) SCHEMA IDENTIFICATIVO.**

- Esecuzione Immobiliare n. 774/11 -

**LOTTO - A -**

- Trattasi della piena proprietà di un fabbricato adibito a Bar - Ristorante ed Albergo, con appezzamento di terreno adibito a parcheggio di circa 815 mq, in Comune di Santo Stino di Livenza, loc. Corbolone, Via Morer delle Anime n. 4.

**LOTTO - B -**

- Trattasi della piena proprietà di un appartamento situato al piano primo con ripostiglio e garage al piano terra, facenti parte di un edificio condominiale denominato "Condominio Kennedy", sito in Comune di Santo Stino di Livenza, Via Kennedy n. 25, in zona centrale del paese.

**DIRITTO REALE STAGGITO:**

LOTTO A : Piena proprietà.

LOTTO B : Piena proprietà.

**DITTA PROPRIETARIA:**

**LOTTO A :** [REDACTED]

**LOTTO B :** [REDACTED]

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Venezia i beni sono così rappresentati:

**- LOTTO – A –**

**Catasto dei Fabbricati** – Comune di Santo Stino di Livenza – Via Morer delle Anime -

- **Foglio 7 – Mappale 636 – Subalterno 6** – BAR – RISTORANTE ED ALBERGO – Categoria D/2 – Piani Terra e Primo – Rendita Catastale Euro 15.663,00 – schede catastali prot. n. VE206219 del 21/10/2004.

**Beni comuni non censibili:**

- Subalterno 5, B.C.N.C. ai subb 3 e 4 (ora sub 6), area scoperta.

Il Mappale 636 risulta al Catasto Terreni Ente Urbano di mq 1.020.

\* \* \*

**Catasto Terreni** – Comune di Santo Stino di Livenza -

- **Foglio 7** –

\* **Mapp. 747**, semin.arbor. – Cl. I – ha 0.02.26 – R.D. 2,26 – R.A. 1,46

\* **Mapp. 748**, semin.arbor. – Cl. I – ha 0.03.30 – R.D. 3,30 – R.A. 2,13

\* **Mapp. 749**, semin.arbor. – Cl. I – ha 0.01.88 – R.D. 1,88 – R.A. 1,21

\* **Mapp. 752**, semin.arbor. – Cl. I – ha 0.00.71 – R.D. 0.71 – R.A. 0.46

Totale ha 0.08.15 – R.D. 8,15 – R.A. 5,26

**- LOTTO – B –**

**Catasto dei Fabbricati** – Comune di Santo Stino di Livenza – Via Kennedy 19 –  
– Foglio 13 – Mappale 494 –

\* **Subalterno 8** – APPARTAMENTO CON RIPOSTIGLIO AL PIANO TERRA  
– Categoria A/2 – Classe 2 – 6 vani - Piani Primo e 1S - Rendita Catastale Euro  
303,68 - scheda catastale prot. n. 2153 del 07/10/1980.

\* **Subalterno 19** – GARAGE – Categoria C/6 – Classe 2 – 13 mq - Piano 1S –  
Rendita Catastale Euro 14,77 – scheda catastale prot. n. 514 del 25/03/1980.

**VALORE DI STIMA:**

**LOTTO – A –**

**VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO** € 804.000,00  
(ottocentoquattromilaeuro)

**LOTTO – B –**

**VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO** € 60.000,00  
(sessantamilaeuro)

VALORE COMPLESSIVO STIMATO: LOTTO A + LOTTO B

**€ 804.000,00 + € 60.000,00 = € 864.000,00**

(ottocentosessantaquattromilaeuro)

Il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver adempiuto l'incarico conferitogli e rimane a  
completa disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

San Donà di Piave, 30 Novembre 2012

Il C.T.U. (arch. Stefano Barbazza)



Architetto Stefano Barbazza - Galleria Progresso 5 - 30027 San Donà di Piave (VE)  
Telefono 0421 - 332720 Fax 0421 - 336572 E-mail stefano.barbazza@virgilio.it



**12) ALLEGATI**

- A) Verbale di giuramento
- A1) Certificato di residenza e stato di famiglia
- A2) Estratto per riassunto atto di matrimonio
- B1) Estratto mappa Lotto A.
- B2) Estratto mappa Lotto B.
- C1) Visura catastale Lotto A – Mapp. 636 sub 6
- C2) Scheda catastale Lotto A – Mapp. 636 sub 6 (ex subb 3 e 4)
- C3) Elaborato planimetrico Lotto A
- C4) Documentazione catastale con evidenziati i dati modificati, Lotto A
- C5) Visura catastale Lotto A – Catasto Terreni – Mappali 747-748-749-752
- C6) Visura catastale Lotto B – Mapp. 494 sub 8
- C7) Scheda catastale Lotto B – Mapp. 494 sub 8
- C8) Visura catastale Lotto B – Mapp. 494 sub 19
- C9) Scheda catastale Lotto B – Mapp. 494 sub 19
- C10) Autorizzazione d'uso (agibilità parziale) Lotto A
- C11) Autorizzazione d'uso (agibilità) Lotto A
- C12) Permesso di Costruire n. 5048 del 14/04/04 - Lotto A
- C13) Certificato di Agibilità – Lotto A
- C14) Concessione Edilizia n. 268 Lotto B
- C15) Agibilità Lotto B
- C16) Certificato di Destinazione Urbanistica Lotto A
- C17) Contratto di Locazione – Lotto A
- C18) Contratto di Locazione – Lotto B
- D1) Atto di Donazione – Lotto A
- D2) Decreto di Trasferimento – Lotto B

- E1) Ispezione Ipotecarie relativa alla Convenzione Edilizia Lotto A
  - E2) Ispezioni Ipotecarie relative alle Iscrizioni
  - E3) Ispezione Ipotecaria relativa alla Trascrizione
  - F1) Comunicazione dell'Amministratore Condominiale – Lotto B
  - G1) Piante e Sezioni Lotto A
  - G2) Piante e Sezioni Lotto B
  - H1) Documentazione fotografica Lotto A
  - H2) Documentazione fotografica Lotto B
-