

## **TRIBUNALE DI PADOVA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE : Nr. 281/11 (Riunita con 730/11 - 879/11)**

**PROMOSSA DA :**

**CONTRO :**

\*\*\*\*\*

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE : Dott.ssa A.G. SANTEL**

**ESPERTO NOMINATO : Ing. Leonardo Vinante**

\*\*\*\*\*

A seguito della procedura in epigrafe, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione nominava lo scrivente quale Consulente Tecnico d'Ufficio e, nell'udienza del 14-12-2011, assegnava al medesimo l'incarico di rispondere al quesito in allegato. Visto il numero di beni sottoposti alla procedura, valutando l'opportunità di una vendita separata, il C.T.U., suddividendo i beni in **più lotti** in riferimento alla loro ubicazione e accessibilità, considerando la loro diversa destinazione urbanistica – il loro attuale utilizzo e occupazione – la loro semplice divisione e facile separazione, nella presente relazione peritale sottopone a stima gli immobili siti in **Padova – Via Ippodromo 2**, denominati **Lotto 17**.

- |          |   |
|----------|---|
| <b>S</b> | Pag.02- <i>Rapporto Introduttivo → RELAZIONE LOTTO 17</i>                     |
| <b>O</b> | Pag.02- <i>A - Beni Immobili Pignorati</i> : Descrizione stato di fatto       |
| <b>M</b> | Pag.16- Elementi identificativi catastali                                     |
| <b>M</b> | Pag.18- <i>B - Proprietà-Diritti-Vincoli Immobili Pignorati</i> : Provenienza |
| <b>A</b> | Pag.18- Proprietà – Diritti – Vincoli – Oneri                                 |
| <b>R</b> | Pag.19- <i>C - Determinazione Valore Immobili Pignorati</i> :                 |
| <b>I</b> | Pag.20- Stima degli immobili  |
| <b>O</b> | Pag.23- <i>D - Formalità Pregiudizievoli sui Beni Pignorati</i>               |

## **RAPPORTO INTRODUTTIVO**

Esaminata la documentazione in atti, compiute le opportune verifiche catastali presso l'Uff. Territorio di Padova e ipotecarie presso l'Uff. Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova dell'Agenzia delle Entrate, assunte tutte le informazioni circa la regolarità urbanistico-edilizia agli Uffici competenti del Comune di Padova, il C.T.U., per i motivi riportati nelle istanze del 16-07-2012 e 08-11-2012, chiedeva proroga dei termini per la presentazione delle relazioni peritali e la nomina di un Custode.

Successivamente, vista la particolarità degli immobili da peritare, sentito il Custode nominato, il quale rendeva possibile l'accesso ai luoghi, il C.T.U., coadiuvato dall'ausiliario Arch. , effettuava sopralluoghi in data 30-11-2016 dalle ore 9.00 alle ore 12.30 e dalle 14.30 alle 16.15 ed in data 01-12-2016 dalle 14.30 alle 16.00 alla presenza del manutentore Sig. in rappresentanza del . In tali occasioni lo scrivente ispezionava i luoghi individuando i beni soggetti a pignoramento.

## **RELAZIONE LOTTO 17**

### **A – BENI IMMOBILI PIGNORATI**

#### **DESCRIZIONE STATO DI FATTO**

##### **Qualità - Ubicazione**

Allo stato attuale i beni del lotto consistono in **una Casa Soggiorno Anziani ed una Residenza Sanitaria Assistenziale**, sviluppate su più blocchi e su più piani fuori terra, con locali interrati, ed un **ampio scoperto esclusivo attrezzato**.

Il complesso, conosciuto come "*Casa di Riposo* ", costruito-ampliato-ristrutturato in più fasi nel parco della storica *Villa Rosa*, è sito nel Comune di Padova, al civico 2 di Via Ippodromo.

L'immobile, ubicato all'ingresso Ovest del quartiere della città di Padova denominato "Ponte di Brenta", all'angolo NordEst dell'incrocio tra la principale Via San Marco e Via Ippodromo, ha accesso pedonale principale a Nord da Via Chilesotti (secondari da Via Ippodromo e Via San Marco) e accesso carraio principale dalla stessa via (secondario da Via San Marco).

### **Composizione**

Da quanto si è potuto rilevare in loco e dagli elaborati progettuali autorizzati, i vari fabbricati si estendono su una superficie lorda, con volumetria lorda (compresa la copertura) e con distribuzione dei locali come segue:

#### ***Casa Soggiorno Anziani - C.S.A.:***

*Piano Seminterrato P.S1: H/Hm 2,20 m, Superf. 1510,00 mq, Volume 3322,00 mc*

Corridoi, N. 5 Depositi, N. 3 Ripostigli, N. 2 Magazzini, Officina, Cavedio, N. 2 Vaniscale+Anti, Fossa Montalettighe, N. 3 Locali macchine, Sottocentrale idrica, Loc. Gruppo elettrogeno, N. 2 Cabine elettriche;

*P.S1: H/Hm 3,10 m, Superf. 813,00 mq, Volume 2520,30 mc:*

Atrio, Corridoi, N. 2 Ambulatori, N. 3 Ripostigli, Attesa, Palestra, N. 3 Uffici, N. 4 Anti+WC, Disbrigo, Stireria, Guardaroba, Lavanderia, Deposito biancheria, Magazzino, N. 2 Vaniscale+Anti, N. 2 Locali macchine;

*Piano Rialzato P.R.: H/Hm 3,60 m, Superficie 2155,00 mq, Volume 7758,00 mc:*

Ingresso, Hall/Portineria, Atrio, Corridoi, Tinello, Sala ricreativa, N. 2 Salotti, Sala lettura, Sala pranzo, Reparto giochi, Guardaroba, N. 4 Anti, Chiesa, N. 9 Uffici, N. 5 Anti+WC, N. 2 Spogliatoi+WC+Doccie, N. 4 Camere+WC, N. 3 Vaniscale, Scala esterna, N. 4 Ascensori/Montalettighe;

*P.R.: H/Hm 4,20 m, Superficie 289,00 mq, Volume 1213,80 mc:*

Sala polivalente/Pedana, Ripostigli, Vanoscale;

*P.R.: H/Hm 4,20 m, Superficie 563,00 mq, Volume 2364,60 mc:*

Sala pranzo, Corridoi, Cucina, Dispensa, Frigo, Lavaggio, Anti+WC, Anti, Centrale Termica;

*P.R.: H/Hm 2,60 m, Superficie 67,00 mq, Volume 174,20 mc: Garage;*

*P.R.: H/Hm 3,60 m, Superficie 320,00 mq, Volume 1152,00 mc: Portici;*

*P.R.: Superficie 10,00 mq: Terrazze;*

*Piano Primo P.1°: H/Hm 3,30 m, Superficie 1007,00 mq, Volume 3323,10 mc:*

Corridoi, N. 7 Camere, Camera+Ingresso+Salotto, N. 5 Camere+Ingr., N. 2 Camere+WC, N. 5 Camere+Anti+WC, Camera+Ingr.+WC, N. 6 Anti+WC, N. 2 WC, Anti+Bagno, N. 2 Vaniscale, Scala esterna, N. 3 Ascensori/Montalett.;

*P.1°: Superficie 108,00 mq: Terrazze;*

*Piano Secondo P.2°: H/Hm 3,25 m, Superficie 1007,00 mq, Volume 3272,75 mc:*

Corridoi, N. 11 Camere, N. 5 Camere+Ingresso, N. 3 Camere+WC, N. 4 Camere+Anti+WC, Camera+Ingresso+WC, N. 6 Anti+WC, N. 2 WC, Anti+Bagno, N. 2 Vaniscale, Scala esterna, N. 3 Ascensori/Montalettighe;

*P.2°: Superficie 108,00 mq: Terrazze;*

*Piano Terzo P.3°: H/Hm 3,25 m, Superficie 1007,00 mq, Volume 3272,75 mc:*

Corridoi, N. 11 Camere, N. 5 Camere+Ingresso, N. 2 Camere+WC, N. 5 Camere+Anti+WC, Camera+Ingresso+WC, N. 6 Anti+WC, N. 2 WC, Anti+Bagno, N. 2 Vaniscale, Scala esterna, N. 3 Ascensori/Montalettighe;

*P.3°: Superficie 108,00 mq: Terrazze;*

*Copertura: H/Hm 0,90 m, Superficie 395,00 mq, Volume 355,50 mc:*

Su Corridoi-Dispensa-Cucina-Frigo-Lavaggio-Anti+WC-Anti-C.T. del P.R.;

*Copertura: H/Hm 0,80 m, Superficie 1007,00 mq, Volume 805,60 mc: Su locali al P.3°.*

*Ing. L.Vinante\Enc. N. 281/11 Lotta 17 - Pag. 04*

**Residenza Sanitaria Assistenziale - R.S.A.:**

*Piano Interrato P.S1: H/Hm 3,00 m, Superficie 768,00 mq, Volume 2304,00 mc:*

Corridoio, N. 5 Depositi, N. 3 Spogliatoi+Anti+WC+Doccia, Anti+WC, N. 3 Ripostigli, Camera mortuaria+Anti+Loc. salme, Vanoscala+Anti, Scala esterna, N. 2 Ascensori/Montalettighe, Sala macchine+Anti, Sala quadri+Anti+2 Ripostigli, Centrale condizionamento;

*P.S1: H/Hm 3,00 m, Superf. 188,00 mq, Volume 564,00 mc: Autorimes., Deposito*

*P.S1: H/Hm 0,75 m, Superficie 956,00 mq, Volume 717,00 mc: Vespaio;*

*Piano Terra P.T.: H/Hm 3,56 m, Superficie 1029,00 mq, Volume 3663,24 mc:*

Ingresso-Reception-Attesa, Corridoio, N. 2 Attesa, Spogliatoio+Anti+WC, N. 2 Loc. per servizi, N. 5 Ripostigli, Palestra, Ambulatorio, N. 2 Loc. cura, N. 2 Anti+WC, N. 2 Anti+Bagno+Disimpegno, Office, Soggiorno-pranzo, Loc. per attività, Vanoscale+Anti, Scala esterna, N. 2 Ascensori/Montalettighe;

*P.T.: Superficie 10,00: Poggiolo;*

*P.1°: H/Hm 3,18 m, Superficie 785,00 mq, Volume 2496,30 mc:*

Corridoio, N. 15 Camere+WC, Soggiorno, Infermeria, WC, Bagno, Office, N. 3 Ripostigli, Sala pranzo, Vanoscale+Anti, Scala esterna, N. 2 Ascensori/Montalettighe, N. 2 Loc. per servizi;

*P.1°: Superficie 10,00 mq: Poggiolo;*

*P.1°: Superficie 116,00 mq: Terrazze;*

*P.2°: H/Hm 3,18 m, Superficie 785,00 mq, Volume 2496,30 mc:*

Corridoio, N. 15 Camere+WC, Soggiorno, Infermeria, WC, Bagno, Office, N. 3 Ripostigli, Sala pranzo, Vanoscale+Anti, Scala esterna, N. 2 Ascensori/Montalettighe, N. 2 Loc. per servizi;

*P.2°: Superficie 10,00 mq: Poggiolo;*

*P.2°: Superficie 116,00 mq: Terrazze;*

*P.3°: H/Hm 3,18 m, Superficie 785,00 mq, Volume 2496,30 mc:*

Corridoio, N. 15 Camere+WC, Soggiorno, Infermeria, WC, Bagno, Office, N.

3 Ripostigli, Sala pranzo, Vanoscale+Anti, Scala esterna, N. 2 Ascensori/

Montalettighe, N. 2 Loc. per servizi;

*P.3°: Superficie 10,00 mq: Poggiolo;*

*P.3°: Superficie 116,00 mq: Terrazze;*

*Copertura: H/Hm 1,45 m, Superficie 785,00 mq, Volume 1138,25 mc.*

***Quirinale:***

*P.S1: H/Hm 0,70 m, Superficie 371,00 mq, Volume 259,70 mc: non accessibile;*

*P.R.: H/Hm 3,60 m, Superficie 371,00 mq, Volume 1335,60 mc:*

Corridoio, N. 6 Camere+WC, N. 3 Camere+WC+Anti, Servizio, Vanoscala,

Ascensore;

*P.R.: Superficie 20,00 mq: Terrazze;*

*P.1°: H/Hm 3,30 m, Superficie 413,00 mq, Volume 1362,90 mc:*

Corridoio, N. 9 Camere+WC+Anti, Servizio, Anti+WC, Vanoscala, Ascens.;

*P.1°: Superficie 31,00 mq: Terrazze;*

*P.2°: H/Hm 3,30 m, Superficie 413,00 mq, Volume 1362,90 mc:*

Corridoio, N. 9 Camere+WC+Anti, Servizio, Anti+WC, Vanoscala, Ascens.;

*P.2°: Superficie 35,00 mq: Terrazze;*

*P.3°: H/Hm 3,30 m, Superficie 413,00 mq, Volume 1362,90 mc:*

Corridoio, N. 9 Camere+WC+Anti, Servizio, Anti+WC, Vanoscala, Ascens.;

*P.3°: Superficie 35,00 mq: Terrazze;*

*Copertura: H/Hm 1,05 m, Superficie 413,00 mq, Volume 433,65 mc.*

***Casa Rosa:***

*P.S1: H/Hm 2,10 m, Superficie 124,00 mq, Volume 260,40 mc:*

N.4 Magazzini, Loc. macchine, Fossa montalettighe;

*P.S1: H/Hm 0,60 m, Superficie 352,00 mq, Volume 211,20 mc:* Vespaio;

*P.R.: H/Hm 4,00 m, Superficie 476,00 mq, Volume 1904,00 mc:*

Ingresso, Corridoi, Sala TV, Sala pranzo, Atrio, Loc. per Cucina, N. 5 Camere +WC, N. 4 Camere, N. 2 WC, Vanoscala+Anti, Ascensore, Cella mortuaria;

*P.1°: H/Hm 3,35 m, Superficie 476,00 mq, Volume 1594,60 mc:*

Corridoi, N. 14 Camere+WC, Spogliatoio, Anti+WC, Vanoscala, Ascensore;

*P.1°: Superficie 6,00 mq:* Poggioli;

*Copertura: H/Hm 0,65 m, Superficie 346,00 mq, Volume 224,90 mc.*

Il terreno su cui insiste l'immobile ha una superficie catastale di **17.260,00 mq**, con lo scoperto attrezzato a:

***Parcheggi - Camminamenti - Viali: Superficie 3.910,00 mq circa;***

***Giardino: Superficie 8.080,00 mq circa.***

Si precisa che sull'area scoperta non di proprietà della ditta esecutata corrispondente alla Partic. NCT 15, compresa tra le Partic. NCT 14 e 16 (di tot. 17.260,00 mq), sono stati eseguiti anche i seguenti lavori funzionali al bene pignorato:

***Parcheggi - Camminamenti - Viali: Superficie 800,00 mq circa.***

### **Struttura-Finiture-Impianti**

***C.S.A.: Struttura:*** fondazioni in c.a., struttura portante verticale con blocchi di laterizio e pilastri in c.a., struttura portante orizzontale con solaio in laterocemento e travi a spessore in c.a., tramezzatura interna in laterizio, copertura in parte con muretti e tavelloni ed in parte con solaio piano; ***Interni:*** pavimentazione in linoleum/PVC - con piastrelle e marmo nella Hall e Sala pranzo al P.T. - con piastrelle al P.S1 alto - con Cls grezzo al P.S1 basso, pareti intonacate e tinteggiata;

te - con laminato/vetro zona Uffici P.T. - finito a marmorino in alcune zone P.T. e Sala Pranzo - tinteggiato in parte al P.S1 basso, soffitti intonacati e tinteggiati - con controsoffitti in doghe di alluminio zona Uffici al P.T. - in legno nella Sala polivalente al P.T., porte in legno tamburato - alcune in legno-vetro al P.T. - alcune in alluminio-vetro ai piani, porte REI di compartimentazione, serramenti esterni in legno-vetro - in alluminio-vetrocamera al P.T e P.S1 alto ed ai piani su scala esterna - alcuni portoncini in acciaio-vetro al P.T., WC e Bagni piastrellati a 1/2 e 3/4 parete, scale in marmo con ringhiera in acciaio; Impianti: impianto elettrico funzionante con gruppo elettrogeno di emergenza ed impianto di rilevazione antincendio, impianto idro-sanitario funzionante, impianto di riscaldamento a gas centralizzato con radiatori in acciaio/ghisa - con ventilconvettori su camere al P.T. e al P.S1 alto, impianto di raffrescamento a split nei corridoi, impianti di ascensore/montalettighe, elementi di impianto antincendio; Esterne: copertura in parte coppi/tegole - in parte con guaina bituminosa, lattoneria in rame, pareti intonacate ed in parte tinteggiate, avvolgibili in plastica su finestre-portefinestre delle camere, terrazze piastrellate con parapetti in metallo-vetro - con porzioni di grigliato in laterizio e tende parasole, portoni basculanti in acciaio zincato nei garage. Buone, anche se con finiture un po' datate ai piani con camere e risalite di umidità in alcuni muri del P.S1, appaiono le condizioni di manutenzione degli interni --- Discrete/Buone risultano invece le condizioni di manutenzione degli esterni che necessitano di interventi soprattutto di tinteggiatura sui piani delle camere e zona impianti e di ripristino delle parti in acciaio arrugginite, si segnalano anche piccole zone con distacco dell'intonaco esterno.

**R.S.A.:** Struttura: fondazioni in c.a., struttura portante verticale principale con

Ing. L.Vinante\Enc. N. 281/11 Lotta 17 - Pag. 08

pilastri in c.a., struttura portante orizzontale con solaio in latero-cemento e travi a spessore in c.a., tamponamento esterno e tramezzatura interna in laterizio, copertura principalmente con solai in latero-cemento di falda; Interni: pavimentazione con piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate, soffitti intonacati e tinteggiati - con controsoffitti in fibra minerale nei Corridoi-WC-ingresso Camere-P.S1 - prive di intonaco e tinteggiate nell'Autorimessa, porte in legno tamburato - in alluminio-vetro su sale comuni - in alluminio al P.S1, porte REI di compartimentazione, serramenti esterni in alluminio-vetrocamera, WC e Bagni piastrellati a 3/4 e 4/4 parete, scale in marmo con ringhiera in acciaio; Impianti: impianto elettrico funzionante con gruppo elettrogeno di emergenza ed impianto di rilevazione antincendio, impianto idro-sanitario funzionante, impianto di riscaldamento a gas centralizzato con radiatori in acciaio - con ventilconvettori su camere e al P.S1 - scaldasalviette nei WC, impianto di raffrescamento, impianti di ascensore/montalettighe, elementi di impianto antincendio; Esterni: copertura in tegole, lattoneria in rame, pareti intonacate e tinteggiate, avvolgibili in plastica su finestre-portefinestre delle camere, terrazze piastrellate con parapetti in metallo tubolare e lamiera - in parte in laterizio intonacato al P.1°, portone Autorimessa tipo REI a due ante; Ottime, anche se con lievi risalite di umidità in alcuni muri del P.S1, appaiono le condizioni di manutenzione degli interni --- Discrete/Buone risultano invece le condizioni di manutenzione degli esterni che presentano diverse zone con sollevazione ed ossidazione della tinteggiatura ed anche qualche distacco di intonaco.

**Quirinale:** Struttura: fondazioni in c.a., struttura portante verticale con blocchi di laterizio e pilastri in c.a., struttura portante orizzontale con solaio in laterocemento e travi a spessore in c.a., tramezzatura interna in laterizio, copertura con muret-

ti e tavelloni; *Interni*: pavimentazione in marmo sul Corridoio - con piastrelle in locali comuni e legno nelle Camere, pareti intonacate e tinteggiate, soffitti intonacati e tinteggiati, porte in legno tamburato - alcune in legno-vetro, portoncino ingresso in alluminio-vetrocamera, serramenti esterni in alluminio-vetro, WC piastrellati a 1/2 parete, scale in marmo con ringhiera in acciaio e porzioni in legno; *Impianti*: impianto elettrico non attivo, impianto idro-sanitario non attivo, impianto di riscaldamento non attivo a gas centralizzato con radiatori in ghisa, impianto di ascensore; *Esterni*: copertura in coppi/tegole, lattoneria in rame, pareti intonacate e tinteggiate, avvolgibili in plastica su finestre-portefinestre delle camere, terrazze piastrellate con parapetti in metallo-vetro - con porzioni di grigliato in laterizio; Scarse, con finiture un po' dorate - mancanza di diverse porte interne e alcune finestre - alcune pavimenti divelti - qualche infiltrazione da soffitto al P.3° - depositi organici di animali su diversi pavimenti ed odori penetranti, appaiono le condizioni di manutenzione degli interni --- complessivamente discrete risultano invece le condizioni di manutenzione degli esterni che necessitano di interventi di ripristino delle parti in acciaio arrugginite.

Nota: Il fabbricato attualmente non è in uso.

**Casa Rosa:** *Struttura*: fondazioni in parte in c.a., struttura portante verticale principale con blocchi di laterizio, struttura portante orizzontale non certa, tramezzatura interna in laterizio, copertura in parte con muretti e tavelloni ed in parte con solaio piano; *Interni*: pavimentazione in marmo sul Corridoio - con piastrelle in locali comuni e linoleum-legno nelle Camere, pareti intonacate e tinteggiate, soffitti intonacati e tinteggiati, porte in legno tamburato - alcune in legno-vetro ed in alluminio-vetro, portoncino ingresso in legno-vetro - altri portoncini in acciaio-vetro e legno-vetrocamera - a due ante in acciaio per Cella

mortuaria, serramenti esterni in legno-vetro, WC piastrellati a 1/2 parete, scale in marmo con ringhiera in acciaio; Impianti: impianto elettrico non attivo, impianto idro-sanitario non attivo, impianto di riscaldamento non attivo a gas centralizzato con radiatori in ghisa, impianto di ascensore; Esterni: copertura in coppi - in parte con guaina bituminosa, lattoneria in rame e acciaio verniciato, pareti intonacate e tinteggiate, scuri in legno, poggioli piastrellati con parapetti in pietra o metallo; Sufficienti, con finiture un po' dorate - distacchi di tinteggiatura nei Loc. per Cucina ed in alcune Camere, appaiono le condizioni di manutenzione degli interni --- complessivamente Sufficienti risultano invece le condizioni di manutenzione degli esterni che necessitano di interventi soprattutto di ripristino degli scuri in legno - di porzioni di intonaco e tinteggiatura - porzioni di cornice sottogronda.

Nota: Il fabbricato attualmente non è in uso, salvo come archivio della

e non è stato possibile accedere al seminterrato in quanto risulta allagato.

**Parcheggi - Camminamenti - Viali**: pavimentati in parte con manto bituminoso, in parte con "betonelle", in parte con "pietre varie" ed in parte in Cls (comprese le rampe per interrati), dotati di ringhiere di protezione in acciaio tubolare/grigliato ed impianto di illuminazione; le condizioni di manutenzione appaiono discrete/buone, salvo le usure dovute all'uso del manto bitumato.

**Giardino**: tenuto in gran parte a prato erboso con piante di medio-alto fusto, in minor parte coperto con ghiaiano; recinzione in rete metallica su muretto con tratti coperti da siepi d'arbusto, cancelli pedonali a due ante in acciaio zincato (2) ed in acciaio (1), cancello carraio a due ante in acciaio, ingresso carraio principale con due sbarre elettrocomandate; discrete/buone risultano le condizioni di manuten-

zione, salvo il cancello carraio e pedonale su Via San Marco che risultano molto arrugginiti.

### **Caratteristiche energetiche**

Per quanto si è potuto verificare in sede di sopralluogo, l'involucro dell'unità presenta caratteristiche energetiche derivanti dai materiali indicati in precedenza con misure e disposizione ricavabili dagli elaborati di progetto, per quanto rispettosi dello stato attuale, come riportato in seguito.

### **Occupazione**

I beni pignorati, salvo i fabbricati denominati "*Quirinale*" e "*Casa Rosa*" che risultano liberi, sono occupati dalla a seguito di

"*Convenzione per la gestione del Centro Servizi per Anziani*", sottoscritta il 30-10-2010, in vigore dal 30-10-2010, **con scadenza ventennale al 29-10-2030**.

La Convenzione non risulta essere stata ne registrata, ne trascritta agli Uffici competenti di Padova dell'Agenzia delle Entrate.

Il rimborso annuo previsto è pari all'importo di 80.000,00 €, con decorrenza 01-11-2013, rivalutabile ai tassi ISTAT, e comprende anche l'utilizzo dei beni mobili ed attrezzature contenute nell'immobile.

Data la particolarità del bene, la concessione in uso di beni immobili e mobili e la mancanza di dati/informazioni in merito, non è possibile esprimere un parere di congruità sull'importo del rimborso annuo pattuito.

Nella Convenzione è, tra l'altro, previsto in sintesi:

- la possibilità del concessionario di utilizzare (non occupare) gli spazi interni di "*Villa Rosa*" e del "*Quirinale*" per questioni di servizio;
- la prelazione alla concessionaria nel caso di cessione di "*Villa Rosa*".

### **Destinazione Urbanistica**

Come più dettagliatamente riportato nel C.D.U. Prat. 374881 del 29-12-2016, i vigenti strumenti urbanistici classificano l'area su cui insiste l'immobile come:

- parte: *Area per Servizi di interesse generale - Attrezzature assistenziali,*
  - parte: *Zona Residenziale 4 di Completamento,*
- con interventi urbanistico-edilizi disciplinati dagli *Art. 25-15* delle N.T.A del Piano degli Interventi.

Rispetto al P.A.T., l'area è in parte interessata da *Vincolo per corsi d'acqua consorziali* ed è in parte compresa nelle *Aree di Urbanizzazione Consolidata - Città Consolidata.*

### **Regolarità edilizia**

Dalla documentazione messa a disposizione dello scrivente (ed ausiliario) dal Ufficio Accesso Atti del Comune di Padova, i fabbricati sono stati oggetto di:

- Permesso di Ampliamento N. 374 del 03-05-1954, *Ampliamento del fabbricato "Ospizio per vecchi Rosa* " (parte Nord di Casa Rosa);

Nota: *nessuna precedente pratica relativa alla prima edificazione dell'originario fabbricato (ante 1950) è stata reperita dall'Ufficio Accesso Atti;*

- Licenza di costruzione N. 59 del 11-01-1965, *Costruzione del fabbricato I lotto ad uso "Pensionato per Anziani"* (C.S.A. - Quirinale),

\* Autorizzazione per Abitabilità N. 217 del 03-11-1967,

\* Licenza di costruzione N. 1069 del 21-11-1967, *Ampliamento per Servizi igienici I lotto,*

\* Licenza di costruzione N. 1660 del 22-01-1969, *Ampliamento in Variante (L.d.C. 1069/67) per Costruzione II lotto,*

\* Autorizzazione per Abitabilità N. 381 del 09-05-1969;

- Licenza N. 1207 del 31-08-1968, *Ricavo Servizi in fabbricato adibito ad*

"Ospizio per vecchi";

- Licenza di ampliamento N. 134 del 04-06-1969, *Ampliamento del fabbricato ad uso "Casa di Soggiorno" III lotto* (C.S.A. - Quirinale),
  - \* Autorizzazione per Abitabilità N. 138 del 31-03-1971,
  - \* Autorizzazione per Abitabilità N. 534 del 31-08-1972;
- Licenza di modifica Ampliamento N. 336 del 08-06-1971, *Modifica ampliamento del fabbricato ad uso "Casa di Riposo"* (C.S.A. - Quirinale);
  - \* Licenza di Ampliamento N. 768 del 03-12-1971, *Ampliamento in Variante (L.d.m.A. 336/71)*,
  - \* Autorizzazione per Abitabilità N. 160 del 27-06-1972;
- Concessione Edilizia N. 24 del 05-10-1978, *Ampliamento di edificio ad uso "Casa di Soggiorno"* (C.S.A.);
- Concessione Edilizia N. 889 del 18-01-1985, *Modifiche interne di immobile ad uso "Casa per Anziani"* (C.S.A.);
- Concessione Edilizia N. 103 del 10-12-1988, *Ampliamento e parziale ristrutturazione di edificio* (C.S.A.),
  - \* Concessione Edilizia N. 103 del 10-02-1994, *Variante 1 a Sanatoria (C.E. 103/88), per modifice alle altezze-interne-forometriche-di copertura,*
  - \* D.I.A. N. 103 del 09-02-1996, *Variante 2 (C.E. 103/88), per modifiche interne ed ai percorsi e parcheggi dell'area esterna,*
- D.I.A. N. 995/95 del 02-06-1995, *Modifiche P.R. Reparto Angela* (C.S.A.),
  - \* D.I.A. N. 995/95 del 14-03-1996, *Variante (stessa D.I.A.);*
- D.I.A. N. 2074 del 26-11-1998, *Nuovo Ingresso pedonale* (C.S.A.);
- D.I.A. N. 5191 del 19-11-1999, *Modifiche Vani tecnici P.S1* (C.S.A.);
- Concessione Edilizia N. 1680 del 06-06-1991, *Nuova costruzione* (R.S.A.),

- \* Concessione Edilizia N. 1680/89 del 28-04-1995, *Variante 1 (C.E. 1680/91)*  
*per ristrutturazione Cucine e Pranzo C.S.A.,*
- \* Concessione Edilizia N. 1680/89 del 29-09-1997, *Variante 2 (C.E. 1680/91)*  
*per variazione alla copertura,*
- \* Concessione Edilizia N. 1680-594 del 16-07-1999, *Variante 3 (C.E. 1680/91)*  
*per modifiche interne e planivolumetriche,*
- \* D.I.A. N. 3666 del 23-08-1999, *Variante (C.E. 1680-594/99), per modifiche interne e delle rampe ai P.S1 e P.R.,*
- \* Richiesta di Abitabilità N. 499/00 del 03-02-2000, con maturazione del silenzio/assenso il 17-04-2000;
- D.I.A. N. 6613 del 05-12-2003, *Modifiche ad ingresso carraio, area a parcheggio, rampa accesso a R.S.A., ed altro.*

Nota: *i fascicoli corrispondenti alle pratiche citate, messi a disposizione, sono risultati per lo più incompleti. Altre pratiche non autorizzate o non concluse non sono state riportate.*

Nessuna altra pratica/certificazione relativa a Concessioni/Licenze/DIA - Agibilità - Conformità impiantistica - Prevenzione Incendi - Collaudo statico per i beni pignorati è stata reperita dall'Ufficio Accesso Atti del Comune di Padova.

In sede di sopralluogo non sono emerse difformità sostanziali tra quanto si è potuto confrontare in termini di elaborati grafici autorizzati e quanto realizzato allo stato attuale, salvo:

- **C.S.A.:** alcune modifiche interne distribuite ai vari piani, in particolare la suddivisione dei locali uffici ed accessori al P.R. e diversa disposizione di alcune porte e collegamenti.
- **R.S.A.:** alcune modifiche interne distribuite ai vari piani, in particolare l'elimina-

nazione di una camera a favore della sala pranzo ai P.1°-2°-3°, la diversa suddivisione di alcuni locali ricreativi e la parziale mancata chiusura e delimitazione dei vani sottotetto con apertura di ulteriori vani ad uso impiantistico;

\* sono stati rilevati inoltre lievi aumenti (10-15 cm) di altezze interne al piano sottotetto, dovute però ad una diversa tipologia costruttiva (travi-putrelle metalliche e tamponamento leggero, anzichè soletta piena in latero-cemento).

- **Quirinale**: alcune modifiche interne distribuite ai vari piani, in particolare una differenza forometrica interna nel vano ascensore e nel vano accessorio-filtro ai P.R.-1°-2°-3°.

- **Casa Rosa**: alcune modifiche interne distribuite ai vari piani, le altezze di interpiano minori e lievi modifiche forometriche esterne;

\* rispetto alla pratica del 1954 esistono delle incongruenze di sagoma del fabbricato e delle coperture, rettificate però nelle pratiche successive.

Tali difformità potranno essere regolarizzate, previo rilievo puntuale dei luoghi e, salvo verifica degli standard vigenti, presentando una pratica di S.C.I.A. e successiva Richiesta di Agibilità complessiva.

#### ELEMENTI IDENTIFICATIVI CATASTALI

I beni sottoposti alla presente procedura risultano censiti e come di seguito intestati, ubicati e accatastati all'Agenzia delle Entrate – Uff. Territorio di Padova

**Catasto Fabbricati : Comune Padova,**

Intestato:

- 1/1 Propr.

Unità Immobiliari : Sez. /, Fg. **61**, Partic. **16**, Via dell'Ippodromo 2,

Sub. **3**, **B.c.n.c.**, P.T;

Sub. **4**, Cat. **B/1**, Cl. **5**, Cons. 51559 m<sup>3</sup>, R.C. 71895,42, P.S1-T-1-2-3-4;

Sub. **5**, Cat. **D/1**, R.C. 113,62, P.S1.

Derivano da:

- Bonifica identificativo catastale del 12-12-2013 Prot. PD441620,
  - \* *Sez. D, Fg. 2, Partic. 398, Sub. 3, B.c.n.c., stessi Via, N., P.*
  - \* *Sez. D, Fg. 2, Partic. 398, Sub. 4, Cat. B/I, stessi Cl., Cons., Via, N., P., R.C.*
  - \* *Sez. D, Fg. 2, Partic. 398, Sub. 5, Cat. D/I, stessi Via, N., P., R.C.*
- Fusione e Ampliamento del 29-02-2000 n. 10989.1/2000,
  - \* Soppresse Sez. D, Fg. 2, Partic. 72 - 398/1 - 398/2.

**Catasto Terreni : Comune Padova,**

Fg. **61**, Partic. **16**, Sup. **14.160** mq, Qual. Ente Urbano.

Intestato: - 1/1 Propr.

Fg. **61**, Partic. **14**, Sup. **3.100** mq, Qual. Semin Arbor, R.D. 17,58, R.A. 14,41

La Partic. 16 deriva da:

- Ex Partic. 16+17: Tipo mappale del 09-08-2001 Prot. 66740.

Per quanto catastalmente descritto, a meno delle difformità edilizie segnalate ed altre catastali, per le quali dovranno essere aggiornate le planimetrie, i beni pignorati risultano inequivocabilmente identificati con lo stato di fatto e con quanto riportato nell'Atto di Pignoramento e nella Istanza di Vendita.

**Confini**

- Fabbricati: Scoperto su tutti i lati;
- Terreno Partic. NCT 16: Nord- Patic. NCT 15; Est- Partic. NCT 330-329-336;
  - Sud- Partic. NCT 18 (Via San Marco); SudOvest- Partic. NCT 18 (Via Ippodromo);
- Terreno Partic. NCT 14: Nord- Patic. NCT 13; Est- Partic. NCT 12-13; Sud- Partic. NCT 15; SudOvest- Partic. NCT 18 (Via Ippodromo); NordOvest- Via Chilesotti.

## **B – PROPRIETA'-DIRITTI-VINCOLI IMMOBILI PIGNORATI**

### **PROVENIENZA – PROPRIETA'**

Dalla Certificazione Notarile del Notaio D. Righetto di Padova, agli atti, si ricava che la piena ed assoluta proprietà degli immobili in oggetto deriva a

per *Titoli anteriori al ventennio.*

### **DIRITTI – VINCOLI – ONERI**

Non esistono diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei.

Nessun vincolo di diritto pubblico implicante cause di prelazione opponibile alla procedura esecutiva è stato rilevato, salvo quanto derivante dalle

*disposizioni di tutela contenute nel D.L.gs n. 42 del 22-01-2004* (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 Legge n. 137 del 06-07-2002); in particolare, per il fabbricato denominato "Casa Rosa" si segnala che la "vendita di tale bene è sottoposta alla condizione sospensiva al mancato esercizio della prelazione da parte degli enti aventi diritto", almeno fino alla verifica dell'interesse culturale (*comma 1 e 2 art. 12 D.L.gs n. 42 del 22-01-2004*).

Non sono state rilevate altre formalità, vincoli ed oneri, gravanti sui beni pignorati, che potrebbero restare a carico dell'aggiudicatario, salvo eventualmente quanto derivante a seguito della sottoscritta "Convenzione per la gestione del Centro Servizi per Anziani" riguardante la prelazione nel caso di cessione di "Villa Rosa".

**Nota:** *Si precisa che non fa parte dell'immobile pignorato, in quanto in proprietà del Demanio pubblico dello Stato, il terreno corrispondente alla Partic. NCT 15.*

### **Diritto venduto :**

**Intera proprietà.**

## **C – DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILI PIGNORATI**

Vista la particolarità dei beni, non disponendo di dati ed informazioni sufficienti ed attendibili, non è possibile determinarne un corretto valore corrente di mercato con criterio comparativo rispetto a beni simili.

Tenuto poi conto che, di fatto, attualmente l'immobile non produce un reddito significativo e non si sono reperiti dati per beni simili, non è possibile adottare nemmeno il Criterio della Capitalizzazione del Reddito per determinare un corretto valore corrente di mercato.

Pertanto, la determinazione del più probabile valore corrente di mercato avverrà,

- analizzando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto e delle relative opere accessorie,
- utilizzando ed attualizzando i dati ricavati dal "Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici" della Regione Veneto - dai "Costi per Opere pubbliche della Provincia di Bolzano" - dalle "Tabelle dei Costi di Costruzione" pubblicate da alcuni Ordini provinciali degli Architetti per beni simili - dallo studio pubblicato nel 2014 dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano (pubblicazione DEI),
- tenendo conto degli attuali costi di costruzione (comprensivi di oneri finanziari e accessori, spese generali, utile) praticati in zona, oltre ai costi per opere accessorie,
- prendendo in considerazione i valori di esproprio di Comuni limitrofi per terreni simili,
- considerando le risultanze del C.D.U. prodotto per l'area interessata ed il vincolo della Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici richiamato in precedenza,

adottando il criterio di stima del Costo di Ricostruzione.

Non sono individuabili ulteriori lotti per una vendita separata dei beni descritti.

L'eventuale incidenza della **ventennale e non trascritta** “*Convenzione per la gestione del Centro Servizi per Anziani*” sul godimento dei beni del lotto, in considerazione della scadenza - della limitazione dei fabbricati - del rimborso previsto anche per l'uso di beni mobili, viene valutata con un deprezzamento pari al 50% del valore del lotto libero, a meno dei corpi *"Quirinale"* e *"Casa Rosa"*.

Tutto ciò premesso, considerando

- un costo forfettario pari ad € 50.000,00 (comprensivo del sopralluogo per il rilievo puntuale del fabbricato) per *la pratica edilizia per regolarizzare le difformità rispetto a quanto autorizzato, richiedere nuova Agibilità/Abitabilità ed aggiornare le planimetrie catastali*,
- la *riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi occulti dei beni* con un deprezzamento forfettariamente assunto pari ad un 22,5% sul valore del fabbricato, anche per tener conto di eventuali possibili imprecisioni nella determinazione dei volumi e superfici del complesso,

tenuto conto della vetustà dei fabbricati e delle sistemazioni esterne (anche quelle su terreno non di proprietà - Partic. NCT 15 - in quanto funzionali al bene pignorato), per i volumi e le superfici indicate, per l'estensione dell'area interessata, per il grado di finitura e lo stato di manutenzione accertato, per la tipologia degli impianti esistenti, per l'ubicazione, l'accessibilità e l'esposizione, lo scrivente reputa equo proporre il seguente giudizio di stima:

#### STIMA DEGLI IMMOBILI

**Criterio del Costo di Ricostruzione:** *Valore immobile = Costo di costruzione dei fabbricati e delle opere accessorie allo stato attuale + valore del terreno.*

$$\begin{aligned}
 Vi &= Ccf + Ccpv + Vt = \\
 &= ((\sum Vlf \times \beta \times Cucv) + (\sum Slf \times \beta \times Cucs)) + ((Spcv \times \gamma \times Cupvc) + (Sg \times \gamma \\
 &\quad \times Cug)) + (Sct \times Vut)
 \end{aligned}$$

dove:

**Ccf** = Costo di costruzione dei fabbricati

**Ccpv** = Costo di costruzione aree a parcheggi-caminamenti-viali

**Vt** = Valore terreno

**Vlf** = Volume lordo fabbricati

**$\beta$**  = Coefficiente medio di vetustà e stato di manutenzione fabbricati

**Cucv** = Costo unitario di costruzione volumetrico fabbricati

**Slf** = Superficie linda fabbricati

**Cucs** = Costo unitario di costruzione superficiale fabbricati

**Spcv** = Superficie a Parcheggi-Camminamenti-Viali

**$\gamma$**  = Coeff. di vetustà e stato di manutenzione medio Aree scoperte

**Cupvc** = Costo unitario di costruzione aree a Parcheggi-Camminamenti-Viali

**Sg** = Superficie a Giardino

**Cug** = Costo unitario di costruzione aree a Giardino

**Sct** = Superficie catastale terreno

**Vut** = Valore unitario terreno

Dai dati ricavati, dalle informazioni assunte e dalla conoscenza dello stato dei luoghi, i vari fattori e coefficienti assumono i seguenti valori:

$$Vt = Sct \times Vut = 17.260,00 \times 23,00 = \mathbf{396.980,00 \text{ €}}$$

$$\begin{aligned}
 Ccpv &= (Spcv \times \gamma \times Cupvc) + (Sg \times \gamma \times Cug) = (4.710,00 \times 0,79 \times 48,00) + \\
 &\quad + (8.080,00 \times 0,79 \times 28,00) = 178.603,20 + 178.729,60 = \mathbf{357.332,80 \text{ €}}
 \end{aligned}$$

**Ccf**: vedi tabella a pag. seguenti

C.S.A.	Vlf	Slf	$\beta$	Cucv (€/mc)	Ccf
Piano	(mc)	(mq)		Cucs (€/mq)	(€)
S1	3.322,00		0,70	170,00	395.318,00
S1-R-1-2-3	23.725,30		0,70	380,00	6.310.929,80
R (Garage)	174,20		0,70	170,00	20.729,80
R (Portici)	1.152,00		0,70	115,00	92.736,00
R-1-2-3 (Ter.)		334,00	0,70	315,00	73.647,00
Copertura	1.161,10		0,70	115,00	93.460,50
<b>Totale parz.</b>	<b>29.534,60</b>	<b>334,00</b>			<b>6.986.829,10</b>
<b>R.S.A.</b>					
S1	717,00		0,84	65,00	39.148,20
S1	564,00		0,84	250,00	118.440,00
S1-R-1-2-3	13.456,14		0,84	420,00	4.747.326,19
R-1-2-3 (Pog.)		40,00	0,84	305,00	10.248,00
1-2-3 (Terraz.)		348,00	0,84	400,00	116.928,00
Copertura	1.138,25		0,84	275,00	262.935,75
<b>Totale parz.</b>	<b>15.875,39</b>	<b>388,00</b>			<b>5.295.026,14</b>
<b>Quirinale</b>					
S1	259,70		0,47	50,00	6.102,95
R-1-2-3	5.424,30		0,47	345,00	879.550,24
R-1-2-3 (Ter.)		121,00	0,47	310,00	17.629,70
Copertura	433,65		0,47	105,00	21.400,63
<b>Totale parz.</b>	<b>6.117,65</b>	<b>121,00</b>			<b>924.683,52</b>

segue tabella

Casa Rosa	Vlf	Slf	$\beta$	Cucv (€/mc)	Ccf
Piano	(mc)	(mq)		Cucs (€/mq)	(€)
S1	260,40		0,49	155,00	19.777,38
S1	211,20		0,49	55,00	5.691,84
R-1	3.498,60		0,49	345,00	591.438,33
1		6,00	0,49	210,00	617,40
Copertura	224,90		0,49	105,00	11.571,10
<b>Totale parz.</b>	<b>4.195,10</b>	<b>6,00</b>			<b>629.096,05</b>
<b>TOTALE</b>	<b>55.722,74</b>	<b>849,00</b>			<b>13.835.634,81</b>

Ne deriva quindi che

$$Vi = 13.835.634,81 + 357.332,80 + 396.980,00.$$

Ne consegue pertanto la seguente stima :

Valore immobile **Vi** € 14.589.947,61

- Costo pratiche edilizie regolarizz. e catastali aggiorn. - € 50.000,00

**VALORE DI MERCATO** Lotto 17 = € 14.539.947,61

- Deprezzamento per assenza garanzia vizi occulti 22,5% - € 3.271.488,21

**TOTALE VALORE** Lotto 17 Libero (arrot.) € 11.268.500,00

**VALORE DIRITTO VENDUTO 1/1 Lotto 17 Libero** € 11.268.500,00

- Deprezzamento 50% (arrot.) per Convenzione ventennale,  
esclusi fabbricati "Quirinale" e "Casa Rosa" che rap-  
presentano il 11,23% del valore dell'immobile - € 5.001.500,00

**TOTALE VALORE** Lotto 17 Parzialmente occupato € 6.267.000,00

**VALORE DIRITTO VENDUTO 1/1 Lotto 17**

Parzialmente occupato € 6.267.000,00

#### **D – FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUI BENI PIGNORATI**

Sugli immobili descritti e pignorati, dalla Certificazione Notarile del Notaio D. Righetto di Padova e dalla Certificazione ipotecaria, agli atti, si ricava la seguente situazione alla data del 12-12-2011 presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. Prov. di Padova – Territorio, Servizio Pubblicità immobiliare:

#### ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria** del 03-10-1997 ai nn. 26988/4872, a garanzia di Mutuo del 24-09-1997 Rep. 42246 Notaio G. Corciulo di Padova, a favore di

contro

*colpisce Ex NCEU Sez. D, Fg.2, Partic. 398, Sub. 1-2 e Partic. 72, oltre Ex NCT Fg. 61, Partic. 14-16-17;*

- **Ipoteca volontaria** del 23-03-1999 ai nn. 8556/1903, a garanzia di Mutuo del 19-03-1999 Rep. 57043 Notaio F. Vaudano di Padova, a favore di

contro

*colpisce, oltre ad altri beni pignorati, Ex NCEU Sez. D, Fg.2, Partic. 398, Sub. 1-2 e Partic. 72;*

- **Rettifica** del 30-04-1999 ai nn. 13716/3159 *per errata indicazione dell'importo di mutuo e dell'estensione della Ex Partic. 708 (Lotto 11),*  
\*\* **Annotazione** (Erogazione a saldo) del 14-11-2000. R.P. 7735;

- **Ipoteca volontaria** del 04-11-2006 ai nn. 59992/15596, a garanzia di Mutuo Fondiario del 02-11-2006 Rep. 67830 Notaio G. Fassanelli di Padova, a favore di

/contro

*colpisce, oltre ad altri beni pignorati, Ex NCEU Sez. D, Fg.2, Partic. 398, Sub. 3-4-5 ed NCT Fg. 61, Partic. 14-16;*

- **Ipoteca giudiziale** del 06-08-2009 ai nn. 31365/7241, a seguito di Decreto Ing. L. Vinante\Enc. N. 281/11 Lotta 17 - Pag. 24  
giuntivo del 21-05-2007 Rep. 1655 Tribunale di Padova, a favore di

contro

*colpisce, oltre ad altri beni*

*pignorati, Ex NCEU Sez. D, Fg.2, Partic. 398, Sub. 3-4-5;*

- **Ipoteca giudiziale** del 01-03-2011 ai nn. 7331/1418, a seguito di Decreto Ingiuntivo del 15-07-2009 Rep. 4790 Tribunale di Padova, a favore di

contro

*colpisce, oltre ad altri beni pignorati, Ex NCEU Sez. D, Fg.2, Partic. 398, Sub. 3-4-5 e NCT Fg. 61, Partic. 16.*

#### TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Pignoramento** del 27-05-2011 ai nn. 20711/12955, in virtù di Verbale del 14-

3-2011 Rep. 1480/2011 Uff. Giudiz. di Padova, a favore di

contro

*colpisce, oltre ad*

*altri beni, Ex NCEU Sez. D, Fg.2, Partic. 398, Sub. 4-5.*

- **Pignoramento** del 03-10-2011 ai nn. 36147/22475, in virtù di Verbale del 25-

7-2011 Rep. 3868 Tribunale di Padova, a favore di

/contro

*colpisce, oltre ad altri beni, Ex NCEU*

*Sez. D, Fg.2, Partic. 398, Sub. 4-5 e NCT Fg. 61, Partic. 16-14,*

\* le **Annotazioni** (restrizione di beni) del 28-04-2015 ai nn. 1752-1759 di R.P., del 20-11-2015 nn. 5777-5780 di R.P., del 19-01-2016 ai nn. 256-257 di R.P., del 21-03-2016 ai nn. 1603-1604 di R.P., del 25-05-2016 al n. 3111 di R.P. e del 12-09-2016 al n. 5264 di R.P., *riguardano altri beni pignorati;*

- **Pignoramento** del 18-10-2011, nn. 38299/23841, in virtù di Verbale del 16-09-2011 Rep. 4807/2011 Tribunale di Padova, a favore di

contro

*, colpisce, oltre ad altri beni, Ex NCEU*

*Sez. D, Fg.2, Partic. 398, Sub. 4-5.*

Dal 13-12-2011 al 14-12-2016, all'Uff. Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova dell'Agenzia delle Entrate non risultano iscritte e trascritte altre formalità

che colpiscono gli immobili in oggetto.

Tanto riferisce e valuta lo scrivente ad evasione parziale dell'incarico ricevuto.

Padova 25 febbraio 2017

L'Esperto : Ing. Leonardo Vinante



Allegati :

**1 - Documentazione fotografica:** n. 16 foto

**2 - Copia Quesito**

**3 - Documentazione catastale:** Estratto mappa NCT, Visura storica NCT (Partic. 14-15-16) e

NCEU (Partic. 16, Sub. 3-4-5), Planimetrie (Partic. 16, Sub. 4 N. 22 schede e Sub. 5);

**4 - Documentazione urbanistico-edilizia:** Schema riconoscimento blocchi, P.d.A. N. 373/54 (con

Estratto mappa, Piante ante, Pianta P.S1-R-1°, Sez.), Abitabilità N. 217/67, Abitabilità N.

381/69, L.d.R. N. 1207/68, Abitabilità N. 138/71 e N. 534/72, L.d.MA N. 336/71, Abitabilità

N. 160/72, C.E. N. 24/78 (con Planimetria, Pianta P.T. e P. Tipo), C.E. 889/84, C.E. 103/88 -

Var. 1/94 - Var. 2 DIA/96 (con Pianta P.S1-R), DIA N. 995/95 - Var.1 DIA 995/95 (con

Pianta P. R.), DIA N. 2074/98 (con Planimetria), DIA N. 5191/99 (con Planimetria, Pianta

Ing. L.Vinante\Enc. N. 281/11 Lotta 17 - Pag. 26

P.S1), C.E. N. 1680/89 (con Planimetria) - Var. 1/95 - Var. 2/97 (con Pianta Sottotetto e Tetto, Sez.) - Var. 3/99, DIA N. 3666/99 (con Planimetria, Pianta P.S1-R-1-2-3), Rich. Abitabilità N. 499/00, DIA N. 6613/03 (con Planimetria), C.D.U. Prot. 374881 del 29-12-2016;

**5 - Documentazione per Locazione:** Convenzione per la concessione della gestione del Centro Servizi per Anziani del 30-10-2010;

**6 - Documentazione ipotecaria, per proprietà e diritti:** N. 3 Ispezioni (

- NCEU Sez. D, Fg. 2, Partic. 398; Fg. 61, Partic. 16; NCT Fg. 61, Partic. 14 ) al 14-12-2016  
all'Uff. Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova.

