

TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE:

Nr. 31/2025

PROMOSSA DA:

CONTRO:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. GIOVANNI GIUSEPPE AMENDUNI

ESPERTO DELL'UFFICIO: Geom. ACHILLE SINATRA

PIGNORAMENTO trascritto il 25/02/2025 ai nn. 6575/4617, atto Ufficiale Giudiziario di Padova rep. n. 355 del 24/01/2025



COMUNE DI SELVAZZANO DENTRO (PD)

POSIZIONE DA COORDINATE GEOGRAFICHE: N 45.388451 E 11.784323

LOTTO UNICO: via Tintoretto civ. 1, abitazione al piano sottostrada primo, terra, primo e secondo (mapp. 1983 sub. 3), box auto al piano sottostrada primo (mapp. 1983 sub. 5) e cortile pertinenziale esclusivo.

VALORE STIMATO LOTTO UNICO: € 265.000,00

E. I. 31/2025 Esperto del G.E. Geom. Achille Sinatra PD via S. Pellico 1 Tel.049/8643097

1



(diconsi Euro duecentosessantacinquemila/00)

VALORE QUOTA ESECUTATA: € 265.000,00

(diconsi Euro duecentosessantacinquemila/00)

PREMESSA

- con provvedimento di nomina del 11/03/2025 il G.E. nominava quale esperto per la stima degli immobili pignorati il sottoscritto geom. **ACHILLE SINATRA**, rinviando l'udienza al 15/10/2025, alle ore 09:30.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Esaminata la documentazione agli atti, compiute le opportune verifiche catastali presso l'Agenzia del Territorio U.P. di Padova e ipotecarie presso la Conservatoria R.R. I.I., assunte tutte le informazioni urbanistico-edilizie all'ufficio tecnico del Comune di Selvazzano Dentro, l'Esperto, previo accordo con il Custode, concordava l'inizio delle operazioni peritali. I sopralluoghi si sono svolti regolarmente e il Perito ha potuto ispezionare gli immobili oggetto di perizia, individuando i beni soggetti a pignoramento. Non essendo stato rinvenuto nel fascicolo il titolo di provenienza, lo stesso è stato reperito e allegato alla presente C.T.U.

BENI IMMOBILI PIGNORATI RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Dall'atto di pignoramento, i beni risultano identificati catastalmente come segue: ... omissis... *“sottoporre a pignoramento immobiliare i seguenti beni immobili, con relative accessioni e pertinenze, di proprietà di*
così attualmente censiti al N.C.E.U. del Comune di Selvazzano Dentro (PD), foglio
21:

sub. 1983, sub. 3, nat. A2, n. vani 8, Via Tintoretto n. 1;

sub. 1983, sub. 5, nat. C6, mq. 37, Via Tintoretto n. 1, piano S1;

sub. 1983, sub. 7, nat. CO, Via Tintoretto n. 1, piano T. ..”

CONSIDERAZIONE SULLA FORMAZIONE DEI LOTTI

Dall’analisi della documentazione, tenuto conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali, con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche/catastali, in riferimento ai termini e alle specifiche richieste dal quesito formulato dall’Ill.mo G.E., tenuto conto anche della natura dei beni e della loro reciproca inscindibilità, per quanto sarà riferito in seguito, si è ritenuto opportuno considerare i beni sottoposti a procedura in un unico lotto e più precisamente:

LOTTO UNICO - Comune di Selvazzano Dentro

Via Tintoretto civ. 1, abitazione al piano sottostrada primo, terra, primo e secondo (mapp. 1983 sub. 3), box auto al piano sottostrada primo (mapp. 1983 sub. 5) e cortile pertinenziale esclusivo.

Di seguito vengono riassunti in forma schematica gli elementi identificativi caratteristici:

LOTTO UNICO - DIRITTO VENDUTO

Il compendio è intestato per 1/1 della piena proprietà a

LOTTO UNICO - UBICAZIONE

Comune di Selvazzano Dentro (PD), via Tintoretto civ. 1.

LOTTO UNICO - QUALITÀ E COMPOSIZIONE DELL’IMMOBILE

abitazione al piano sottostrada primo, terra, primo e secondo (mapp. 1983 sub. 3), box auto al piano sottostrada primo (mapp. 1983 sub. 5) e cortile pertinenziale esclusivo.

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE E DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Il contesto di zona nel quale sono inserite le unità oggetto della presente relazione è caratterizzato da costruzioni di tipo residenziale. La posizione risulta essere prossima ai principali servizi di supporto alla residenza (mezzi pubblici, scuole, negozi ecc.).

Ubicazione: l'immobile oggetto del presente lotto (foto da 1 a 19) è situato al civico 1 di via Tintoretto, posizione prossima al centro cittadino. Gli ingressi pedonale e carroia sono situati in posizione frontale rispetto la via sopracitata.

Descrizione dello stato dei luoghi:

L'edificio in cui sono situate le unità oggetto di perizia è stato oggetto di una ristrutturazione importante alla fine degli anni 1990 e all'inizio degli anni 2000. Esternamente si presenta in buone condizioni di manutenzione, con pareti tinteggiate e intonacate al civile. Le recinzioni sono costruite parte con muretta in c.a., parte con sovrastante struttura metallica e parte da stanti in ferro e rete metallica alternate con siepe ornamentale. I camminamenti sono in betonelle, mentre gli spazi di manovra in pietra levigata.

Distribuzione interna dei locali e calcolo superficie commerciale:

A) Cantina (ex Box auto) – piano S1 (foto 6-7): (sup. lorda)

Cantina	mq. 76,38 x 0,25 = mq.	19,10
---------	------------------------	-------

B) Abitazione – piano S1 (foto 8): cantina (sup. lorda)

Cantina	mq. 35,70 x 0,25 = mq.	8,93
---------	------------------------	------

Scala

mq. 4,70

mq. -4,70

C) Abitazione - piano terra (foto 9-11): ingresso-soggiorno, cucina, ripostiglio,

w.c., scala, cortile esclusivo (sup. lorda)

Abitazione

mq. 83,93 x 1,00 =mq.

83,93

cortili

mq. 260,00 x 0,07 =mq.

18,20

D) Abitazione - piano primo (foto 12-15):

2 disimpegni, 2 bagni, 2 camere, 2 poggiali (sup. lorda)

abitazione e accessori

mq. 83,75 x 1,00 =mq.

83,75

poggiali

mq. 15,77 x 0,33 =mq.

5,20

scala

mq. 5,67

=mq.

-5,67

E) Abitazione (Soffitta) - piano secondo (foto 16-19):

scala, disimpegno, 1 bagno, 2 soffitte, 1 poggiaio (sup. lorda)

Soffitta

mq. 70,58 x 0,25 =mq.

17,65

poggiali

mq. 22,30 x 0,33 =mq.

7,36

scala

mq. 6,00

=mq.

-6,00

Totale sup. commerciale lorda ragguagliata**mq.****227,75**

Si precisa che ai fini del computo della superficie lorda ragguagliata si è fatto

riferimento al metodo di calcolo utilizzato dall'Agenzia delle Entrate, diparti-

mento del Territorio.

Finiture interne e dotazione impiantistica edificio:**Abitazione:**

- portoncino d'ingresso in legno blindato;

- pavimenti in legno ovunque, ceramica nei servizi;

- pareti e soffitti con intonaco finito al civile e tinteggiato;

- rivestimenti delle pareti dei servizi e della cucina in piastrelle di ceramica;

E. I. 31/2025 Esperto del G.E. Geom. Achille Sinatra PD via S. Pellico 1 Tel.049/8643097

5

- serramenti esterni in legno e vetrocamera, scuri verniciati verde;
- porte interne in legno tamburato;

Ripostiglio – (ex Box auto)

- porte di collegamento tagliafuoco in metallo;
- basculante in metallo;
- pareti intonacate e tinteggiate;

- pavimento in piastrelle di ceramica.

Nell'unità immobiliare è presente per il riscaldamento invernale e l'acqua calda sanitaria un impianto di tipo autonomo con caldaia a gas metano, mentre per il raffrescamento estivo l'abitazione risulta dotata di climatizzatore con pompa di calore. Gli impianti sono conformi alle norme vigenti alla data dell'ultima ristrutturazione edilizia.

Condizioni generali di manutenzione dell'edificio: discrete.

LOTTO UNICO - ELEMENTI IDENTIFICATIVI CATASTALI:

I beni sottoposti a procedura sono censiti all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Padova e più precisamente:

Comune di: SELVAZZANO DENTRO

Catasto Terreni

Fg 21 Particella 1983 Qualità ENTE URBANO Superficie mq 1.425

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 1983 deriva da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 10/11/2010 Pratica n. PD0327769 in atti dal 10/11/2010 (n. 30151.1/2010), già ex particella 1021 variata con Tipo Mappale del 29/10/2001 Pratica n. 313996 in atti dal 29/10/2001 (n. 14164.1/2001), variata con TIPO MAPPAL del 02/03/1998 in atti dal 27/08/1998 (n. 2104.510/1979).

Comune di: SELVAZZANO DENTRO

Catasto Fabbricati

E. I. 31/2025 Esperto del G.E. Geom. Achille Sinatra PD via S. Pellico 1 Tel.049/8643097

6

Fg 21 Particella 1983 Sub 5 Cat. C/6 Cl 1 Cons. 37 mq Rendita 82,17

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 1983 sub. 5 è stata oggetto di Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 10/11/2010 Pratica n. PD0327770 in atti dal 10/11/2010 (n. 72112.1/2010), già 8 SUB 5 oggetto di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del

07/02/2003 Pratica n. 35164 in atti dal 07/02/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1477.1/2003), derivante da variazione per UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 07/02/2002 Pratica n. 38580 in atti dal 07/02/2002 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 475.1/2002);

Comune di: SELVAZZANO DENTRO *Catasto Fabbricati*

Fg 21 Particella 1983 Sub 3 Cat. A/2 Cl 2 Vani 8 Rendita 929,62

NB. per la continuità storico catastale si segnala che la part. 1983 sub. 3 è stata oggetto di Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 10/11/2010 Pratica n. PD0327770 in atti dal 10/11/2010 (n. 72110.1/2010), variata nel classamento con Pratica n. 35164 del 07/02/2003, in atti dal 07/02/2003 - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1477.1/2003), derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 07/02/2002 Pratica n. 38580 in atti dal 07/02/2002 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 475.1/2002).

Giudizio di conformità catastale

Dall'esame della documentazione si rileva la non conformità catastale tra le planimetrie e il corrispondente stato dei luoghi.

LOTTO UNICO - CONFINI

E. I. 31/2025 Esperto del G.E. Geom. Achille Sinatra PD via S. Pellico 1 Tel.049/8643097

7

Specificando in senso orario secondo l'orientamento catastale della mappa del Catasto Terreni, il mappale 1983, confina con:

intero complesso: a Nord con via Tintoretto e via Caravaggio, a Est Sud-Est con Via Caravaggio e altra proprietà mappali 407, 13 e 680, a Sud con altra proprietà mapp. 1987, a Ovest con via Tintoretto;

box auto mapp. 1983 sub 5: a Nord con terrapieno; a a Est Sud-Est con altra proprietà sub 6, a Sud e Ovest con stessa proprietà sub 3;

abitazione piano terra mapp. 1983 sub 3: a Ovest, Nord ed Est con cortile sub 7; a Sud Sud-Est con altra proprietà sub 12; a Sud-Ovest Ovest con altra proprietà sub 9;

abitazione piano primo e piano secondo (soffitta) mapp. 1983 sub 3: a Nord, Sud e Ovest con scoperto su cortile sub 7, Est Sud-Est con abitazione altra proprietà sub. 12.

LOTTO UNICO - PROVENIENZA

Storia dei passaggi nel/oltre ventennio:

La consistenza immobiliare pignorata è pervenuta alla parte eseguita in forza di:

- atto di **compravendita** del 30/06/2022 n. 12154/6766 di rep. notaio RIGHETTO DARIA, trascritto il **01/07/2022 ai nn. 27669/18726** con cui
per la quota di 1/2 (un mezzo) di usufrutto e

per la quota di 1/2 (un mezzo) di nuda proprietà' e per
la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà' e congiuntamente per l'intero,
cedevano e vendevano a

il compendio dei beni pignorati;

- atto di **compravendita** del 17/04/2002 n. 82262 di rep. notaio GIORGIO DI
SANTE, trascritto il 10/05/2002 ai nn. 17763/12334 con il quale

acquista la quota di 1/1 di Nuda Proprieta' da

- atto di **compravendita** del 04/06/1980 n. 18399 di rep. notaio FRANCE-
SCHETTI FRANCESCO, trascritto presso la Conservatoria di Padova il
17/06/1980 ai nn. 12174/9423 con il quale

acquistano la quota di ½ di Piena Proprieta' ciascuno da

dei terreni alle P.te 3866-3867 Fl.21 mappali

N.8 di metri quadri 785 e N.372 di metri quadri 640, con sovrastante
fabbricato urbano al tempo non ancora censito al N.C.E.U.;

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio preso in esame, gli immobili sopra descritti hanno formato og-
getto delle seguenti formalità:

- **Ipoteca** conc. amministrativa/riscossione derivante da RUOLO iscritta presso
la Conservatoria di Padova il 30/06/2022 ai nn.27245/5358 per EURO

a garanzia di EURO contro

per il diritto di Nuda Proprieta' per la
quota di 1/1 a favore

, gravante sugli

immobili al catasto Fabbricati Fl.21 p.lla 1983 sub. 3 e sub. 5;

- **Ipoteca** legale iscritta presso la Conservatoria di Padova il 25/01/2013 ai
nn.3450/308 derivante da ruolo (art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973) del

16/01/2013 per EURO

a garanzia di un debito di EURO

contro

per il diritto di Usufrutto per la quota di 1/2 a favore

gravante sugli immobili al catasto Fabbricati Fl.21 p.lla 1983 sub. 3 e sub. 5;

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conser-

vatoria di Padova il 24/04/2012 ai nn.14221/1981 emesso dal Tribunale

di MONTEBELLUNA il 21/03/2012 per EURO

a garanzia di EURO

contro

per il diritto di Usufrutto per la quota di 1/2 a favore

gravante sugli immobili al catasto

Fabbricati Fl.21 p.lla 1983 sub. 3 e sub. 5, LA PRESENTE IPOTECA VIENE

ISCRITTA IN ESTENSIONE RISPETTO A QUELLA ISCRITTA, IN FORZA DEL MEDE-

SIMO TITOLO ESECUTIVO, IN DATA 28.3.2012 PRESSO LA CONSERVATORIA

DI ROVIGO;

- **Ipoteca legale** iscritta presso la Conservatoria di Padova il 13/04/2011 ai

nn.14510/2865 derivante da ipoteca ai sensi art.77 dpr 602/73 del

07/04/2011 per EURO

a garanzia di un debito di EURO

contro

per il diritto

di Usufrutto per la quota di 1/2 a favore

gravante

sugli immobili al catasto Fabbricati Fl.21 p.lla 8 sub. 3 e sub. 5;

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conser-

vatoria di Padova il 24/02/2011 ai nn.6731/1309 emesso dal Tribunale di

PADOVA il 17/02/2011 per EURO

a garanzia di EURO

con-

tro

per il diritto di

Usufrutto per la quota di 1/2 a favore

gravante sugli immobili al catasto

Fabbricati Fl.21 p.lla 8 sub. 3, sub. 5 e sub. 7;

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

iscritta presso la Conservatoria di Padova il 24/04/2008 ai nn.17353/4063 atto

notarile pubblico per notar CARACCIOLO MARIO (PADOVA) del 15/04/2008,

rep.31032/14739, per EURO

a garanzia di EURO

contro

per il diritto

di Nuda Proprieta' per la quota di 1/1,

per il diritto di Usufrutto per la quota di 1/2

e

per il diritto di Usufrutto per la quota di 1/2 a favore di

gravante sugli immobili al catasto

Fabbricati Fl.21 p.lla 8 sub. 3, sub. 5 e sub. 7;

- **Pignoramento immobiliare trascritto** ai nn. 6575/4617 del 26/02/2025, atto

n. 355 del 24/01/2025 Ufficiale Giudiziario di Padova, **a favore**

contro

gravante sulle porzioni immobiliari oggetto della presente procedura.

Alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova non risultano pubblicate

altre successive formalità che colpiscono i beni oggetto della presente rela-

zione.

LOTTO UNICO - STATO OCCUPAZIONALE

Con riferimento al godimento dei beni pignorati, si precisa che alla data del sopralluogo tecnico, l'immobile risultava "libero".

LOTTO UNICO - ELEMENTI IDENTIFICATIVI URBANISTICI**Risultanze urbanistiche**

Dalle indagini urbanistiche effettuate dal Comune di Selvazzano Dentro e da quanto emerge dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, l'area su cui insiste il complesso immobiliare nel quale hanno sede le unità pignorate, così individuata al foglio 21, mappale 1983:

presenta le seguenti prescrizioni urbanistiche.

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (P.A.T.) VIGENTE:

Aree di urbanizzazione consolidata, ambito di urbanizzazione programmata

Riferimenti normativi: Articolo 15, commi dal 2 al 5 delle N.T. del PAT

PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.) VIGENTE:

Percorsi veicolari esistenti

Riferimenti normativi: Art. 27 delle N.T.A. del P.I.

ZTO B-113 Zona Residenziale - if = 1,70 - H. Max 7,5

Riferimenti normativi: Art. 20 delle N.T.A. del P.I.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Delle indagini esperite dall'ufficio accesso agli atti del Comune di Selvazzano

Dentro, sono emersi i seguenti titoli autorizzativi:

- **concessione edilizia** n. 70/99 del 30/07/1999;
- **denuncia di inizio attività** n. 406/01 del 17/08/2001 (variante alla c.e.70/99);

- **agibilità** prot. n. 40405 presentata in data 26/10/2001 e attestata a decorrere dal 10.12.2001 per silenzio/assenso;

- **denuncia di inizio attività** n. 529/03 del 19/12/2003 (modifiche interne);

- **Permesso di costruire** n. 35/04 del 31/05/2004 (costruzione di due portici a ridosso dell'unità "C")

Successivamente alla data dell'ultima pratica edilizia, l'ufficio accesso agli atti del Comune di Selvazzano Dentro non ha fornito altra documentazione attestante modifiche eseguite sugli immobili pignorati.

In base a quanto verificato in fase di sopralluogo, **il compendio pignorato risulta non conforme** alla documentazione edilizia.

Si segnalano le seguenti difformità riscontrate:

- al **piano sottostrada primo** è stato ampliato il garage trasformandolo in un grande ripostiglio, chiudendo la rampa di accesso e creando un solaio di copertura sulla parte ampliata (vedasi foto n. 6-7);
- al **piano terra** viene eliminata la pompeiana di fronte alla cucina e al ripostiglio, viene chiusa la rampa di accesso al garage con un solaio per il parcheggio delle auto; viene creata una tettoia con funzione di posto auto lungo la facciata nord-est del soggiorno sino alla muretta dell'ex rampa di accesso al piano sottostrada primo che tuttavia non è stata conteggiata nella consistenza, in quanto dovrà essere trasformata in pompeiana (vedasi foto n. 3);
- al **piano primo** la partenza della scala è leggermente arretrata;
- al **piano secondo** (sottotetto) sono state effettuate delle divisioni mediante tramezze ed è stato creato un servizio igienico che tuttavia non ha l'altezza minima regolamentare, anche in previsione di fare riferimento alla legge regionale 51/2019 per il recupero dei sottotetti; pertanto il bagno dovrà essere ripristinato a soffitta e nel caso si voglia realizzare, dovrà essere garantita un'altezza media di almeno ml. 2,20 (vedasi foto n. 16-19).

Per le difformità sopra elencate è possibile presentare sanatoria edilizia il cui

costo, al netto di sanzioni, diritti di segreteria, diritti catastali e oneri di legge, si può quantificare in € 4.000,00, compreso l'aggiornamento catastale.

Non esistono alla data della presente relazione vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione o limiti di edificabilità opponibili alla procedura esecutiva.

Con riferimento alle spese condominiali, si precisa che per le stesse non è prevista alcuna quota.

Per quanto attiene alla classe energetica, come risulta dall'attestato di prestazione energetica allegato al rogito notarile, si rileva la classe "D".

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Considerazioni generali

Le ricerche di mercato hanno segnalato nel corso del 2025 un'appetibilità per beni simili a quelli stimati, da ritenersi discreta.

Ciò premesso, considerata l'attuale situazione del mercato immobiliare, tenuto conto dell'ubicazione, della vetustà, della consistenza, della mancanza del posto auto coperto conforme alla normativa, della necessità di dover presentare sanatoria edilizia, del grado di finitura e dello stato di manutenzione accertato, si propongono i seguenti valori da porre a base d'asta:

STIMA VALORE LOTTO UNICO

Premessa: dai valori unitari desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il 2° semestre del 2024 che stabilisce per la zona di riferimento nel Comune di Selvazzano Dentro valori compresi tra € 1050,00/mq e € 1.350,00/mq., tenuto conto anche dei valori relativi a vendite recenti di immobili con caratteristiche simili, viste tuttavia le finalità della presente stima, lo scrivente ritiene corretto adottare un valore unitario pari ad € 1.300,00/mq.:

piano	destinazione d'uso	mq	€/mq	= Euro
S1	Cantina (ex Box auto)	19,10		
S1	Cantina	8,93		
S1	Scala	-4,70		
PT	Abitazione e accessori	83,93		
PT	Cortile	18,20		
P1	Abitazione e accessori	83,75		
P1	Poggioli	5,20		
P1	Scala	-5,67		
P2	Soffitta	17,65		
P2	Poggioli	7,36		
P2	Scala	-6,00		
Totale		227,75	1300	296.075,00
riduzione per insorgenza di vizi occulti -12% valore				-35.529,00
riduzione per sanatoria edilizia				4.000,00
TOTALE VALORE DEL LOTTO				264.546,00
che si arrotondano a				€ 265.000,00

(diconsi **Euro duecentosessantacinquemila/00**)

Di seguito si riporta il valore della quota di proprietà dell'esecutata:

proprietaria per la quota di 1/1 della piena proprietà:

VALORE QUOTA € 265.000,00 x (1/1) = **€ 265.000,00**

(diconsi **Euro duecentosessantacinquemila/00**)

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

Padova 13 settembre 2025

L'Esperto : Geom. Achille Sinatra

Allegati:

All. 1 documentazione fotografica, All. 2 documentazione catastale, All. 3 documentazione urbanistico edilizia, All. 4 documentazione ipotecaria, All. 5 atti di provenienza.