

## **TRIBUNALE DI TREVISO**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Paola Torresan**

**R.G.E. N° 429/2024**

Promosso da: "PROCEDENTE 1"  
Con l'intervento di: "INTERVENUTO 1" e "INTERVENUTO 2"  
Con creditore iscritto non intervenuto: "INTERVENUTO 3"  
Contro: "ESECUTATO 1" e "ESECUTATO 2"

**PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI**  
**ESPERTO STIMATORE DOTT. ING. DANIELE CALABRETTO**

*RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA  
DI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI PAESE (TV),  
Via Giambattista Tiepolo n. 19,  
DI PROPRIETÀ DELLA DITTA ESECUTATO 1 e ESECUTATO 2*



Sommario	
A1. INTRODUZIONE.....	3
A2. ATTIVITA' SVOLTE .....	3
B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	4
C. IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI .....	4
D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI .....	4
E. DITTA INTESTATARIA .....	5
F. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE.....	5
G. DESCRIZIONE DEI BENI .....	7
Descrizione del contesto generale .....	7
Descrizione dell'area scoperta:.....	8
G 1.1 ABITAZIONE - C.F., Sez. C, Fg. 7, m.n. 623, subb. 96 e 99 .....	8
G 1.2 Impianti .....	11
G 1.3 Stato conservativo e manutentivo .....	12
G 1.4 Beni comuni non censibili .....	12
H. SUPERIFICI COMMERCIALI .....	13
I. ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ TRA BENE RILEVATO E BENE DESCRITTO IN PIGNORAMENTO.....	14
J. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI.....	14
J.1 - C.F., Sez. C, Fg. 7, m.n. 623, subb. 96 e 99 .....	15
K. VERIFICA CONFORMITÀ DEI BENI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE E LA CORRISPONDENZA CON LE DESCRIZIONI CATASTALI.....	15
K.1 - C.F., Sez. C, Fg. 7, m.n. 623 subb. 96 e 99 .....	15
K 1.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia.....	15
K 1.2 - Verifica di conformità all'estratto di mappa del catasto terreni .....	17
K 1.3 - Verifica di conformità delle schede catastali .....	17
K 1.4 Eventuali pratiche catastali di normalizzazione delle difformità rilevate .....	17
K 1.5 Eventuali normalizzazioni strutturali e/o edilizie .....	18
L. EVENTUALI VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE E/O AMMINISTRATIVO .....	18
M. EVENTUALE POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE IN LOTTI .....	18
N. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITÀ .....	18
O. ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE .....	19
P. VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC. ....	19
Q1. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE .....	19
Q2. VINCOLI E SERVITU' RILEVATE IN LOCO .....	19
R. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA .....	19
S.1 - Valore di mercato dei beni .....	20
T. INVIO DELLA BOZZA DI RELAZIONE E DELLA RELAZIONE DEFINITIVA.....	21
U. CONCLUSIONI.....	21



## **A1. INTRODUZIONE**

A seguito dell'incarico dell'Ill.mo Giudice del Tribunale di Treviso Dott.ssa Paola Torresan con nomina del 18/07/2025 per la stima di beni immobili siti in Paese, V Via Giambattista Tiepolo n. 19, il sottoscritto Dott. ing. Daniele Calabretto, con studio a Montebelluna (TV) in Via San Gaetano n°51, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di rispondere con adeguatezza al quesito posto dal Giudice.

## **A2. ATTIVITA' SVOLTE**

Il sottoscritto esperto estimatore per la redazione della presente perizia ha eseguito le seguenti, indispensabili, attività e accertamenti peritali:

- in data 21/07/2025 si è effettuata l'accettazione dell'incarico ed il giuramento telematico;
- in data 21/07/2025 verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Treviso – Territorio - (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie, dell'elaborato planimetrico;
- in data 21/07/2025 controllo telematico, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - (servizi Ipotecari), con lo scopo di estrarre copia di iscrizioni e trascrizioni ipotecarie;
- in data 21/07/2025 inoltrata richiesta copia semplice dell'Atto attraverso il quale la parte Debitrice ha acquisito la proprietà del bene oggetto di Esecuzione al Notaio e/o all'Archivio Notarile, il quale ha dato riscontro con documentazione in data 21/07/2025;
- in data 21/07/2025 inoltrata richiesta all'Agenzia delle Entrate di accesso atti degli eventuali contratti di locazione, il quale ha dato riscontro con documentazione in data 30/07/2025;
- in data 21/07/2025 inoltrata richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune per accesso agli atti amministrativi, al fine di ottenere copia di titoli edilizi legittimanti, elaborati grafici, agibilità, certificati di conformità degli impianti, ecc., il quale ha dato riscontro con documentazione in data 29/09/2025;
- in data 20/08/2025 verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c.;
- in data 03/09/2025 a seguito di richiesta, l'amministratore condominiale ha inviato allo scrivente esperto estimatore il regolamento condominiale, le tabelle



millesimali e l'importo delle rate insolute nell'ultimo biennio delle spese condominiali.

- in data 03/09/2025 si è eseguito il sopralluogo. Nell'occasione del sopralluogo, è stato verificato lo stato dei luoghi, è stato eseguito un rilievo plani-altimetrico e un rilievo fotografico;
- in data 29/12/2025 si è eseguita una ricerca finalizzata alla verifica della zonizzazione urbanistica nel Piano degli Intervento vigente ed uno studio approfondito della Z.T.O., dell'esistenza di vincoli ambientali, monumentali ecc;
- in data 29/12/2025 si è effettuata una ricerca di mercato ai fini della stima del bene oggetto di esecuzione.

## **B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

La presente esecuzione immobiliare mira ad effettuare la stima di un'unità urbana con relativi accessori come meglio esposto di seguito:

### **LOTTO UNICO**

#### **CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI PAESE (TV)**

##### **Sez. C, Foglio 7**

- m.n. 623 Sub. 99, piano S1-1, cat A/2, Cl. 2, consistenza 4 vani, rendita € 382,18;
- m.n. 623 Sub. 96, piano S1, cat C/6, Cl. 2, consistenza 16 mq, rendita € 29,75;

Si precisa che l'area coperta e scoperta sulla quale insiste il fabbricato di cui sono parte le U.I. sopra riportate, è descritta nel C.T. in Comune di Paese (TV), Fg. 19, m.n. 623, cons. 1487 mq.

## **C. IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI**

Con riferimento agli immobili oggetto di stima i confini al catasto terreni, a nord ed in senso orario, risultano essere:

Fg. 19, m.n. 623: mm.n. 620, 955, 849, 621 e 624.

## **D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI**

Da un accurato sopralluogo eseguito in loco non sono presenti servitù e/o vincoli apparenti che limitano l'uso, facendo salvo la comproprietà sui beni comuni non censibili e quanto rilevato nel punto G 1.4.



### **E. DITTA INTESTATARIA**

Le ditte intestatarie dei beni oggetto di stima risultano essere:

C.F., Sez. C, Fg. 7, m.n. 623, subb. 96 e 99, nella quota di proprietà 1/2 all'Esecutato 1 e nella quota 1/2 all'Esecutato 2, come da atto notarile di compravendita ai rogiti del Notaio Bianconi Maurizio rep. 91545/22388 del 20/11/2006.

### **F. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE**

Dalla certificazione evasa dal portale telematico della Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 21/07/2025, si evince che presso la Conservatoria dei RR.II di Treviso esistono le seguenti formalità a favore o contro a carico dei beni oggetto di pignoramento. La numerazione dell'elenco puntato fa riferimento all'allegato n. 4 – ispezione ipotecaria – elenco sintetico formalità – PER SOGGETTO.

Esecutato 1:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/11/2006 - Registro Particolare 33487 Registro Generale 58265 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA ai rogiti del pubblico ufficiale BIANCONI MAURIZIO Repertorio 91545/22388 del 20/11/2006, relativo agli immobili siti in Paese di seguito descritti:

- C.F. Sez. C, Fg. 7, m.n. 623 Sub. 96;
- C.F. Sez. C, Fg. 7, m.n. 623 Sub. 99;

Note: "Omissis"

2. ISCRIZIONE CONTRO del 24/11/2006 - Registro Particolare 15019 Registro Generale 58266 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARI ai rogiti del pubblico ufficiale BIANCONI MAURIZIO Repertorio 91546/22389 del 20/11/2006, relativo agli immobili siti in Paese di seguito descritti:

- C.F. Sez. C, Fg. 7, m.n. 623 Sub. 96;
- C.F. Sez. C, Fg. 7, m.n. 623 Sub. 99;

Note: "Omissis"

3. ISCRIZIONE CONTRO del 26/07/2011 - Registro Particolare 5498 Registro Generale 26528 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ai rogiti del pubblico ufficiale BIANCONI MAURIZIO Repertorio 102326/29705 del 21/07/2011, relativo agli immobili siti in Paese di seguito descritti:



- C.F. Sez. C, Fg. 7, m.n. 623 Sub. 96;
- C.F. Sez. C, Fg. 7, m.n. 623 Sub. 99;

Note: "Omissis"

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/11/2024 - Registro Particolare 30540 Registro Generale 42346 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ai rogiti del pubblico ufficiale U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 7643 del 04/11/2024, relativo agli immobili siti in Paese di seguito descritti:

- C.F. Sez. C, Fg. 7, m.n. 623 Sub. 96;
- C.F. Sez. C, Fg. 7, m.n. 623 Sub. 99;

Note: "Omissis"

Esecutato 2 coniugata con cognome del Esecutato 1:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/11/2006 - Registro Particolare 33487 Registro Generale 58265 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA ai rogiti del pubblico ufficiale BIANCONI MAURIZIO Repertorio 91545/22388 del 20/11/2006, relativo agli immobili siti in Paese di seguito descritti:

- C.F. Sez. C, Fg. 7, m.n. 623 Sub. 96;
- C.F. Sez. C, Fg. 7, m.n. 623 Sub. 99;

Note: "Omissis"

2. ISCRIZIONE CONTRO del 24/11/2006 - Registro Particolare 15019 Registro Generale 58266 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARI ai rogiti del pubblico ufficiale BIANCONI MAURIZIO Repertorio 91546/22389 del 20/11/2006, relativo agli immobili siti in Paese di seguito descritti:

- C.F. Sez. C, Fg. 7, m.n. 623 Sub. 96;
- C.F. Sez. C, Fg. 7, m.n. 623 Sub. 99;

Note: "Omissis"

Esecutato 2 divorziata con cognome da nubile:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 26/07/2011 - Registro Particolare 5498 Registro Generale 26528 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ai rogiti del pubblico ufficiale BIANCONI MAURIZIO Repertorio 102326/29705 del 21/07/2011, relativo agli immobili siti in Paese di seguito descritti:



- C.F. Sez. C, Fg. 7, m.n. 623 Sub. 96;
- C.F. Sez. C, Fg. 7, m.n. 623 Sub. 99;

Note: "Omissis"

2. ISCRIZIONE CONTRO del 26/01/2024 - Registro Particolare 428 Registro Generale 3114 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO ai rogiti del pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4797/11324 del 25/01/2024, relativo agli immobili siti in Paese di seguito descritti:

- C.F. Sez. C, Fg. 7, m.n. 623 Sub. 96;
- C.F. Sez. C, Fg. 7, m.n. 623 Sub. 99;

Note: "Omissis"

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/11/2024 - Registro Particolare 30540 Registro Generale 42346 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ai rogiti del pubblico ufficiale U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 7643 del 04/11/2024, relativo agli immobili siti in Paese di seguito descritti:

- C.F. Sez. C, Fg. 7, m.n. 623 Sub. 96;
- C.F. Sez. C, Fg. 7, m.n. 623 Sub. 99;

Note: "Omissis"

## **G. DESCRIZIONE DEI BENI**

### Descrizione del contesto generale

L'unità immobiliare urbana oggetto di pignoramento, sito nel centro frazionale di Padernello in Comune di Paese, in Via Giambattista Tiepolo, all'interno di un complesso condominiale con civico 19. Il lotto in oggetto è ubicato nel centro frazionale di Padernello, in una zona ben servita. Si trova a circa 300 metri dall'oratorio di Padernello, a 350 metri dalla farmacia e a circa 130 metri dal centro commerciale e a soli 4 km dal centro di Paese, raggiungibile in pochi minuti d'auto, dove sono presenti i principali servizi e attività commerciali del capoluogo.

L'area urbanistica circostante è caratterizzata da un tessuto misto residenziale-commerciale, in zona pianeggiante, dotata di strade, marciapiedi e aree a parcheggio. Gli immobili risultano accessibili dalla strada pubblica denominata "Via Giambattista Tiepolo", laterale della Strada Provinciale n. 128.



Descrizione dell'area scoperta:

Il fabbricato residenziale plurifamiliare è individuato al C.T., Fg. 19, m.n. 623. L'area scoperta circonda il fabbricato su tutti i lati e risulta per gran parte di competenza delle u.i. poste al piano terra.

L'intero perimetro dell'area risulta delimitato da recinzione composta da zoccolo in calcestruzzo armato e in parte con sovrastanti cancellate in acciaio zincato e murature in calcestruzzo armato pieno.

Il fabbricato condominiale di forma articolata ad uso commerciale e residenziale, presenta n. 2/3 piani fuori terra ed un piano interrato con vari accessi pedonali ed un accesso carrabile a rampa rispetto alla strada pubblica denominata Via Giambattista Tiepolo. L'accesso condominiale pedonale relativo alla u.i. eseguita è situato lungo il lato nord-est, mentre l'accesso condominiale carrabile a rampa che conduce alle autorimesse poste al piano interrato è situato in adiacenza al suddetto ingresso pedonale.

L'accesso condominiale pedonale presenta una pavimentazione in pietra naturale contornato da muretti a zoccolo in c.a. di recinzione con sovrastanti cancellate in acciaio zincato verniciato. La rampa carrabile presenta una pavimentazione in calcestruzzo rigata a spina di pesce con un contorno in murature in c.a. intonacate e tinteggiate.

G 1.1 ABITAZIONE - C.F., Sez. C, Fg. 7, m.n. 623, subb. 96 e 99

L'unità residenziale oggetto della presente relazione peritale è parte di una porzione di condominio composto da un piano interrato e due piani fuori terra. L'edificio, realizzato negli anni '90, presenta caratteristiche e finiture conformi e tipiche dell'epoca. La struttura portante è costituita presumibilmente da fondazioni nastriformi in calcestruzzo armato, con murature interrate in c.a., orizzontamenti del primo impalcato in c.a. a lastra, strutture in elevazione in muratura portante e in parte a telaio in c.a. e orizzontamenti con travi in c.a. e solai in latero-cemento. La copertura presenta una conformazione a due falde, manto in coppi di laterizio con grondaie e pluviali in lamiera verniciata. Sulla copertura sono presenti camini e un impianto di ricezione televisiva. Le soglie sono ricavate in marmo, i serramenti sono costituiti da infisso in legno verniciato con specchiature in vetrocamera dotati di oscuri in legno verniciato, alla padovana. Le murature di tamponamento esterne sono intonacate e tinteggiate.



L'unità residenziale è ubicata al piano primo ed è composta da: soggiorno-cucina, un corridoio, un guardaroba, un disimpegno, una camera, due bagni, due terrazzi e un vano ad armadio esterno a centrale termica. Al piano interrato è presente un'autorimessa e una cantina.

Dallo scoperto pertinenziale sul lato nord, si accede all'abitazione attraverso un vano scale condominiale che conduce all'ingresso dotato di porta blindata di dimensioni pari a 95x213 cm ca..

Dall'ingresso si accede al soggiorno - cucina che presenta una superficie pari a 26,20 mq ca., altezza pari a 272 cm ca., dotato di una luce a porta finestra con infisso in legno e vetro camera di dimensioni pari a 161x244 cm ca., che conduce ad un terrazzo, rivolta verso lo scoperto condominiale posto a nord. La pavimentazione del soggiorno - cucina è ricavata in gres porcellanato, le pareti ed il soffitto risultano intonacate e tinteggiate.

Il terrazzo a loggia, presenta una superficie pari a 3,82 mq ca., una pavimentazione in gres, un parapetto con zoccolo a battipiede e sovrastante cancellata in profili d'acciaio verniciato e murature intonacate e tinteggiate. Su detta terrazza trova anche alloggio un armadio a struttura metallica ad uso C.T. ove è ubicata il generatore di calore a metano con produzione istantanea di acqua calda sanitaria.

Dal soggiorno-cucina si accede ad un corridoio, per mezzo di una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 80x210 cm ca.. Il corridoio presenta una superficie pari a 2,15 mq ca., un'altezza pari a 272 cm ca., la pavimentazione costituita in gres porcellanato, le pareti ed il soffitto risultano intonacate e tinteggiate. Detto corridoio permette l'accesso al guardaroba, ad un vano attrezzato a bagno e un disimpegno.

Dal corridoio si accede al guardaroba, per mezzo di una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 80x210 cm ca.. Il guardaroba presenta una superficie pari a 9,09 mq ca., un'altezza pari a 272 cm ca., ed è dotato di una luce con infisso in legno e vetro camera di dimensioni pari a 98x147 cm ca., rivolta verso lo scoperto posto a est. La pavimentazione di detto guardaroba è costituita in gres finto legno, le pareti ed il soffitto risultano intonacate e tinteggiate.

Dal corridoio si accede al vano attrezzato a bagno (bagno 1), per mezzo di una porta scorrevole esterna in legno di dimensioni pari a 77x204 cm ca.. Detto vano presenta una superficie pari a 2,62 mq ca., un'altezza pari a 272 cm ca., con pavimentazione e i



rivestimenti delle pareti ricavate in gres anche a mosaico e soffitto intonacato e tinteggiato.

Dal medesimo corridoio si accede ad un disimpegno, per mezzo di una porta in legno massiccio di fattura a bricolage di dimensioni pari a 82x204 cm ca.. Il disimpegno presenta una superficie pari a 1,57 mq ca., un'altezza pari a 272 cm ca., la pavimentazione costituita in gres porcellanato, le pareti ed il soffitto risultano intonacate e tinteggiate. Detto disimpegno permette l'accesso alla camera, al terrazzo e al bagno 2.

Dal disimpegno si accede alla camera padronale per mezzo di una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 80x210 cm ca.. La camera presenta una superficie pari a 15,97 mq ca., un'altezza pari a 272 cm ca., dotato di una luce a porta finestra, che conduce al terrazzo rivolto verso sud, con infisso in legno e vetro camera di dimensioni pari a 161x244 cm ca. con oscuri in legno verniciato. La pavimentazione di detta camera è costituita in gres finto legno a parquet, le pareti ed il soffitto risultano intonacate e tinteggiate.

Il terrazzo a loggia, presenta una superficie pari a 6,81 mq ca., una pavimentazione in gres, un parapetto con zoccolo a battipiede e sovrastante cancellata in profili d'acciaio verniciato e murature intonacate e tinteggiate.

Dal disimpegno si accede al bagno 2 per mezzo di una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 80x210 cm ca.. Detto bagno presenta una superficie pari a 6,50 mq ca., un'altezza pari a 272 cm ca., ed è dotato di una luce con infisso in legno e vetro camera di dimensioni pari a 98x147 cm ca., rivolta verso lo scoperto posto a est.. La pavimentazione e i rivestimenti delle pareti ricavate in gres anche a mosaico e soffitto intonacato e tinteggiato.

Dallo scoperto pertinenziale posto a nord è possibile accedere al piano interrato per mezzo di una rampa carraia condominiale, che conduce all'autorimessa, identificata al sub. 96, la quale presenta una superficie pari a 15,93 mq ca. ed un'altezza pari a 250 cm ca., dotata di un portone di accesso carraio in lamiera zincata di dimensioni pari a 280x250 cm ca. nonché di una porta in alluminio verniciato avente dimensioni pari a 80x250 cm ca., che conduce al corridoio comune. La pavimentazione è costituita in gres porcellanato, le pareti ed il soffitto risultano intonacate e tinteggiate.

Al medesimo piano interrato è inoltre presente una cantina, identificata al sub. 99,



avente una superficie pari a 12,34 mq ca. ed un'altezza pari a 250 cm ca., dotata di un serramento a bocca di lupo con infisso in alluminio avente dimensioni pari a 74x110 cm ca., oltre ad una porta in alluminio verniciato avente dimensioni pari a 80x250 cm ca. che conduce al corridoio comune. La pavimentazione è costituita in gres, le pareti ed il soffitto risultano intonacate e tinteggiate.

Il piano interrato con relative parti comuni quali tunnel di collegamento e corridoi sono raggiungibili anche per mezzo del vano scala comune che conduce ai piani superiori. Le strutture delle parti comuni del piano interrato presentano pavimentazione in gres, murature perimetrali intonacate e tinteggiate. Il vano scala condominiale è costituito da pavimentazioni in marmo con pareti intonacate e tinteggiate, serramenti in alluminio dotate di specchiatura a vetri e parapetti-corrimani in acciaio verniciato.

### G 1.2 Impianti

L'unità immobiliare residenziale, è dotata di:

- impianto elettrico;
- impianto idro-sanitario;
- impianto di riscaldamento autonomo;
- impianto di climatizzazione;
- impianto citofonico;
- impianto fognario;

Tutti gli impianti appaiono in sufficiente stato di manutenzione. L'impianto elettrico risulta allacciato e/o attestato a contatore ENEL posto nel sottoscala condominiale. Da un esame visivo, l'impianto elettrico a servizio dei vani ad uso residenziale, nonché dei locali accessori, risulta dotato di accessori quali interruttori e prese, conformi all'epoca di costruzione, realizzati sottotraccia.

Dalle indagini documentali si è rinvenuta la dichiarazione di conformità del 31/12/1997 dell'impianto elettrico. L'impianto idro-sanitario e di riscaldamento, attestato al contatore volumetrico dell'acqua condotta posta in pozzetti in prossimità dell'ingresso, è costituito da una rete di distribuzione interna in condotte sotto traccia che distribuiscono l'acqua calda e fredda sanitaria alla cucina e ai bagni. Nel vano ricavato nella nicchia del terrazzo è presente una caldaia a gas metano della ditta costruttrice "Wolf" per il riscaldamento e con produzione istantanea di acqua calda sanitaria. Tutti i vani abitabili sono dotati di corpi scaldanti in acciaio stampato lamellare



attestati alla caldaia. L'abitazione risulta provvista di allaccio alla rete pubblica del metano. Dalle indagini documentali si è rinvenuta la dichiarazione di conformità del 12/01/1998 dell'impianto termoidraulico.

Vista la zona e assunte le informazioni in loco la rete fognaria di scarico è allacciata alla pubblica fognatura comunale e/o consortile. L'unità immobiliare inoltre, presenta il certificato di abitabilità prot. n. 008095 del 09/02/1998.

#### G 1.3 Stato conservativo e manutentivo

Da un esame del fabbricato residenziale con i rispettivi locali accessori emerge un sufficiente stato generale di manutenzione delle strutture e degli impianti. I serramenti esterni ed interni presentano alcuni ammaloramenti e/o usure generiche.

#### G 1.4 Beni comuni non censibili

L'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni, consentono l'individuazione delle unità immobiliari ed i B.C.N.C. individuati al C.F. Sez. C, Fg. 7, m.n. 623, subb. 1, 18, 19, 20, 52 e 61 comprendenti camminamenti, ingresso, vano scale, spazio di manovra e rampa di accesso ai locali interrati, comune a tutti i subalterni.

A seguito di una richiesta documentale rivolta all'amministrazione condominiale, si sono acquisiti il Regolamento Condominiale, le tabelle millesimali e le relative spese comuni. Di seguito si riporta un estratto dell'art. 10 del Regolamento condominiale, relativo all'individuazione delle parti, cose ed impianti di proprietà ed uso comune dei condomini.

*"ART.10) Costituiscono proprietà comune in modo inalienabile ed indivisibile per tutti i proprietari in relazione alle rispettive quote di proprietà:*

- a) il suolo su cui sorge l'edificio e le fondazioni dello stesso;*
- b) gli impianti di energia elettrica per l'illuminazione dei locali comuni e per forza motrice;*
- c) la fognatura ed i condotti di scarico;*
- d) la rampa e gli spazi di manovra per l'accesso ai garages;*
- e) la parete esterna esposta a nord-est (facciata principale lungo Via Tiepolo) con specifico divieto di eseguire modifiche non autorizzate dall'assemblea, sia per quanto riguarda apertura o chiusura di fori finestra, sia per quanto riguarda le finiture (intonaco, tinteggiatura, tipologia di serramento, marmi, davanzali, tettoie, insegne, ecc.) se non con l'approvazione dell'assemblea. E' data invece libertà ai singoli proprietari di far installare nella struttura del porticato di sua proprietà e sui muri al piano terra (anche nelle parti condominiali) insegne e/o targhe purchè in regola con le vigenti normative ed in sintonia con l'architettura dell'edificio;*



f) i muri maestri tutti con esclusione del muro prospiciente le terrazze degli appartamenti, che viene considerato di proprietà esclusiva dei medesimi appartamenti, con piena libertà di modifica, sempre che questo non pregiudichi la stabilità dell'edificio e sia concesso dalle normative vigenti (ad esempio: apertura e chiusura fori sulla parete, installazione di tende da sole, porticati e pergolati anche a confine con le altre proprietà o in aderenza ai muretti divisorii fra terrazze). Rimane per il sopracitato muro il vincolo del mantenimento della tinta esterna e del tipo di finitura. E' inoltre ammessa una sopraelevazione massima di cm. 50 sui muretti divisorii fra le terrazze con funzione di schermo luce e barriera antirumore da eseguirsi con materiale opaco o semiopaco;

g) i solai tutti ad eccezione di quello di copertura degli appartamenti che viene considerato di proprietà esclusiva delle singole unità, con piena libertà di modifica sempre che questo non pregiudichi la stabilità dell'edificio e sia concesso dalle normative vigenti (ad esempio: apertura di fori, copertura terrazze, manutenzione e/o rifacimento del manto, delle grondaie e dei pluviali);

h) i portoni di accesso all'edificio, gli androni e loro accessori;

i) le scale di accesso ai piani;

l) l'impianto citofonico e gli impianti tutti fino alla diramazione alle singole unità.

#### **H. SUPERIFICI COMMERCIALI**

Le superfici commerciali sono determinate in conformità alla norma UNI 10750/2005, e/o al D.P.R. n. 138/98, allegato C.

Per i dati metrici si fa riferimento alla sintesi tabellare riportata a tergo. La superficie commerciale convenzionale risulta:



PIANO	LOCALE	SUP. NETTA (mq)	SUP. LORDA (mq)	COEFF. DI PARZIALIZZAZIONE SUP. COMMERCIALE	SUP. COMMERCIALE (mq)
<b>Comune di Paese (TV), C.F., Sez. C, Fig. 7, m.n. 623, subb. 96 e 99</b>					
P.1	soggiorno-cucina	26,20	30,27	x 1,00 (100%) =	30,27
P.1	terrazza 1	3,82	5,60	x 0,35 (35%) =	1,96
P.1	C.T.	0,36	0,50	x 0,35 (35%) =	0,18
P.1	corridoio	2,15	2,59	x 1,00 (100%) =	2,59
P.1	guardaroba	9,09	10,60	x 1,00 (100%) =	10,60
P.1	disimpegno	1,57	1,92	x 1,00 (100%) =	1,92
P.1	bagno 1	2,62	3,18	x 1,00 (100%) =	3,18
P.1	bagno 2	6,50	7,59	x 1,00 (100%) =	7,59
P.1	camera	15,97	18,89	x 1,00 (100%) =	18,89
P.1	terrazza 2	6,81	9,10	x 0,35 (35%) =	3,19
P.-1	cantina	12,34	13,89	x 0,50 (50%) =	6,95
P.-1	autorimessa	15,93	17,18	x 0,50 (50%) =	8,59
Totale superficie commerciale=					95,90
<b>Comune di Paese (TV), C.T. Fig. 19, m.n. 623 - parti comuni del sub. 96: subb. 20, 62, 63 e 65</b>					
P.T.	scoperto (sub.65)	17,60	17,60	x 0,10 (10%) =	1,76
/	vano scala (sub.63)	24,50	24,50	x 0,50 (50%) =	12,25
P.-1	tunnel (sub.62)	27,67	27,67	x 0,50 (50%) =	13,84
P.-2	tunnel (sub.20)	102,60	102,60	x 0,50 (50%) =	51,30
Totale superficie commerciale condominiale =					79,15
millesimi di competenza subb. 20, 62, 63 e 65					43,005 /1000
Totale superficie commerciale parti comuni afferenti ai subb. 20, 62, 63 e 65					3,40
<b>Comune di Paese (TV), C.T. Fig. 19, m.n. 623 - parti comuni del sub. 99: subb. 63 e 65</b>					
P.T.	scoperto (sub.65)	17,60	17,60	x 0,10 (10%) =	1,76
/	vano scala (sub.63)	24,50	24,50	x 0,50 (50%) =	12,25
Totale superficie commerciale condominiale =					14,01
millesimi di competenza subb. 63 e 65					32,078 /1000
Totale superficie commerciale parti comuni afferenti ai subb. 63 e 65					0,45
<b>Totale superficie scoperta =</b>					<b>99,75</b>

## **I. ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ TRA BENE RILEVATO E BENE DESCRITTO IN PIGNORAMENTO**

Il sottoscritto tecnico ha accertato la conformità dei beni rispetto a quanto descritto nell'atto di pignoramento.

## **J. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI**

Il sottoscritto ha effettuato la verifica della destinazione urbanistica dei terreni in cui si trovano i beni accertando quanto segue. Il P.I. vigente del Comune di Paese classifica la zona in esame come di seguito riportato:



J.1 – C.F., Sez. C, Fg. 7, m.n. 623, subb. 96 e 99

L'immobile ricade nel territorio comunale del Comune di Paese, frazione di Padernello (TV), ed è disciplinato dal Piano degli Interventi (P.I.). Si fa riferimento all'estratto della Tavola n. 2c – *Piano degli Interventi – 5ª Variante – Zone significative – Padernello*, in scala 1:2.000, nonché all'estratto delle Norme Tecniche Operative del P.I., in particolare all'Art. 71 – *Tessuti Consolidati Pianificati (TCP)* e all'Art. 45 – *Fasce di rispetto aeroportuale e militare*.

**K. VERIFICA CONFORMITÀ DEI BENI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE E LA CORRISPONDENZA CON LE DESCRIZIONI CATASTALI**

Il sottoscritto ha effettuato la verifica di conformità dei beni oggetto di stima fra lo stato accertato e lo stato assentito, meglio evidenziato negli elaborati grafici allegati.

K.1 – C.F., Sez. C, Fg. 7, m.n. 623 subb. 96 e 99

K 1.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia

Il compendio residenziale è stato costruito in forza delle seguenti pratiche edilizie ricevute per mezzo di comunicazioni mail dall'Ufficio tecnico del Comune di Paese, a seguito della richiesta di accesso agli atti:

- C.E. prot. n. 10405 del 28/08/1989;
- C.E. prot. n. 499 del 12/04/1990;
- C.E. prot. n. 5947 del 21/06/1991;
- C.E. prot. n. 4112 del 28/03/1992;
- C.E. prot. n. 023955-96 del 26/02/1997 con le relative tavole allegate;
- C.E. prot. n. 17576 -92 del 21/02/1994;
- Certificato di collaudo statico n. 1989 del 25/05/1997;
- dichiarazione di conformità del 31/12/1997 dell'impianto elettrico;
- dichiarazione di conformità del 12/01/1998 dell'impianto termoidraulico;
- Certificato di abitabilità n. 008095 del 09/02/1998;
- parere A.T.S. prot. n. 3548 del 30/04/2008;
- parere A.T.S. prot. n. 3549 del 30/04/2008;
- DIA prot. n. 11444 del 02/05/2008 con le relative tavole e documentazioni fotografiche;
- SCIA prot. n. 15198 del 07/07/2011;
- SCIA prot. n. 17539 del 02/08/2011;



- denuncia di inizio lavori prot. pratica 0015198-17402 del 19/08/2011;

Dal sopralluogo sono emerse alcune difformità tra lo stato legittimato per mezzo delle concessioni e/o autorizzazioni sopraccitate e lo stato attuale rilevato, come meglio specificato di seguito e negli elaborati grafici allegati:

- il fabbricato residenziale al piano primo e vani accessori al piano interrato presentano alcune lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni delle luci e dei serramenti esterni ed interni;
- si rileva uno scostamento significativo pari a 40 cm ca. della parete di suddivisione con l'unità condominiale adiacente posta a sud-ovest;
- si rileva una diversa conformazione della zona d'ingresso in danno dell'immobile medesimo;
- si riscontra inoltre rispetto alla pianta del piano primo una estensione del terrazzo 2 su una zona campita a tettuccio. Tuttavia dall'esame del prospetto detta terrazza risulta rappresentata in modo conforme rispetto all'intera larghezza dell'u.i.. Trattasi dunque di un palese errore grafico degli elaborati.

A fronte delle difformità rilevate e citate sopra, come anche evidenziate dalle tavole grafiche allegate, dopo un ampio confronto con il responsabile dell'U.T.C., considerando che le stesse non hanno determinato apprezzabili scostamenti planimetrici delle linee perimetrali dei fabbricati, alla luce delle modalità di dimensionamento adottate dagli strumenti urbanistici del Comune in considerazione:

- dell'art.2 del D.M. 5.07.1975;
- del comma 2 dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001;
- dell'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001;
- dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001;
- dell'art. 36 bis del D.P.R. 380/2001;
- del P.I. del Comune;

Esaminato lo stato dei luoghi e gli atti legittimanti, si ritiene che le difformità possano essere sanate attraverso:

- una delibera dell'assemblea condominiale rispetto a occupazione in difetto o per eccesso delle parti comuni;
- un accordo con il proprietario della u.i. adiacente rispetto alla occupazione in danno sempre esistita della muratura di suddivisione tra le u.i.;



- pratica edilizia in sanatoria, con valutazione ai sensi dei rilievi soprariportati, con l'applicazione della sanzione amministrativa come riportato nella tabella del punto "S";

#### K 1.2 - Verifica di conformità all'estratto di mappa del catasto terreni

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità della planimetria catastale riscontrando una sostanziale conformità.

#### K 1.3 - Verifica di conformità delle schede catastali

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità delle schede catastali, accertando alcune difformità dell'abitazione con relativi beni accessori, anche considerando le normali tolleranze di rappresentazione grafica in scala 1:200.

In particolare, come meglio rappresentato nell'allegato elaborato grafico, si sono riscontrate difformità come di seguito riassunte:

- il fabbricato residenziale al piano primo e vani accessori al piano interrato presentano alcune lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni delle luci e dei serramenti esterni ed interni;
- si rileva uno scostamento significativo pari a 30 cm ca. della parete di suddivisione con l'unità condominiale adiacente posta a sud-ovest;
- si rileva una diversa conformazione della zona d'ingresso in danno dell'immobile medesimo e a favore del condominio;
- si riscontra inoltre rispetto alla pianta del piano primo una estensione del terrazzo 2 su fondo non individuato e pertanto di presunta competenza della proprietà sottostante;
- si rileva inoltre una diversa altezza dei locali del piano interrato pari a 250 cm ca anziché 240 cm come indicato nella scheda catastale.

#### K 1.4 Eventuali pratiche catastali di normalizzazione delle difformità rilevate

Il sottoscritto tecnico estimatore ha eseguito delle verifiche di conformità dell'estratto di mappa e delle schede catastali, ritiene che al fine di regolarizzare e conformare le planimetrie catastali e/o le schede catastali sia necessario procedere:

- una delibera dell'assemblea condominiale rispetto a occupazione in difetto o per eccesso delle parti comuni;
- un accordo con relativo atto pubblico di trasferimento i proprietari delle u.i. adiacenti rispetto alla occupazione in danno comunque sempre esistita tra le u.i. della muratura di suddivisione e della estensione del terrazzo 2;
- alla rettifica delle schede catastali per mezzo di una nuova pratica DOCFA con



rielaborazione conforme delle schede catastali con rifacimento dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni.

#### K 1.5 Eventuali normalizzazioni strutturali e/o edilizie

Non si ritiene necessario alcun intervento di normalizzazione strutturale e edilizia.

#### **L. EVENTUALI VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE E/O AMMINISTRATIVO**

Come già premesso sopra, al fine di legittimare i beni immobili in oggetto, si rende necessario:

- una delibera dell'assemblea condominiale rispetto a occupazione in difetto o per eccesso delle parti comuni;
- un accordo con relativo atto pubblico di trasferimento i proprietari delle u.i. adiacenti rispetto alla occupazione in danno comunque sempre esistita tra le u.i. della muratura di suddivisione e della estensione del terrazzo 2;
- pratica edilizia in sanatoria con l'applicazione della sanzione amministrativa come riportato nella tabella del punto "S";
- procedere ad una rettifica delle schede catastali per mezzo di nuovo accatastamento delle porzioni immobiliari individuate.

Si precisa che in difetto degli assensi succitati l'unità potrà essere conformata per mezzo dell'arretramento della muratura e ri-conformazione dei locali adiacenti con costi paragonabili agli oneri relativi agli atti pubblici e alle spese tecniche relative. In riferimento alla estensione della terrazza 2, sempre in difetto di assenso si potrebbe configurare una limitazione di accesso rispetto all'area non di competenza con analoghe considerazioni rispetto ai costi.

#### **M. EVENTUALE POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE IN LOTTI**

Considerato che gli immobili oggetto della presente esecuzione sono funzionalmente connessi anche per mezzo degli impianti, che l'abitazione è dotata di un garage, e che un'eventuale suddivisione determinerebbe un deprezzamento del bene principale e dei beni accessori, per questi motivi, il sottoscritto tecnico ritiene che non vi siano le premesse e condizioni economicamente vantaggiose per una suddivisione in lotti.

#### **N. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITÀ**

Dalla documentazione emerge che i soggetti pignorati, denominati "Esecutato 1" ed "Esecutato 2", risultano intestatari dei beni censiti al C.F., Sez. C, Foglio 7, m.n. 623, subb. 96 e 99, in regime di comproprietà, ciascuno per la quota di 1/2, con conseguente



pignoramento dell'intero compendio immobiliare.

#### **O. ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Il giorno 03/09/2025, il sottoscritto, alla presenza del custode ha proceduto all'accesso forzoso degli immobili siti in Paese Via Giambattista Tiepolo n. 19 interno 4. Dagli accertamenti eseguiti si è riscontrato che l'immobile, al momento del sopralluogo, risultava non occupato.

#### **P. VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC.**

Il sottoscritto ha esaminato il P.I. vigenti nel Comune e ha rilevato che non risultano presenti vincoli paesaggistici, ambientali né di natura idrogeologica.

#### **Q1. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

L'immobile residenziale oggetto della presente esecuzione presenta carattere condominiale. In merito alla situazione debitoria, come comunicato dall'Amministratore del Condominio, risultano pagamenti insoluti riferiti agli esercizi 2023-2024 e 2024-2025 pari a 1.658,64 + 1.857,08 = € 3.515,72.

#### **Q2. VINCOLI E SERVITU' RILEVATE IN LOCO**

Da un accurato sopralluogo eseguito in loco non sono presenti servitù e/o vincoli apparenti che limitano l'uso, come anche riportato al punto "D" facendo salvo la proprietà sui beni comuni non censibili e quanto rilevato succitato nel punto G 1.4.

#### **R. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA**

Si dà atto che gli immobili sopra descritti sono pervenuti alle ditte esegutate per mezzo di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Bianconi Maurizio rep. 91545/22388 del 20/11/2006.

#### **S. VALORE DI MERCATO ATTUALE DEI LOTTI**

Il sottoscritto esperto estimatore ha eseguito una approfondita ricerca di mercato presso le agenzie immobiliari del territorio, presso i siti di interesse nazionale e di maggiore riferimento del mercato immobiliare, estraendo beni immobili simili per ubicazione, tipologie e caratteristiche, determinando un valore medio pari a 1.562,61 €/mq, che mediato rispetto ai valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate) pari a 1.400,00 €/mq., determina un valore medio globale pari a 1.481,31 €/mq. ca. che si arrotonda a 1.500,00 €/mq. ca.. Il valore di mercato totale, dunque, attribuibile ai beni oggetto di stima sopra descritti, tenuto conto della loro consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, della loro ubicazione e posizione, dello stato di conservazione



e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni del P.I., dei vincoli urbanistici e/o ambientali, delle servitù attive e passive, è a giudizio del sottoscritto Tecnico, il seguente:

S.1 - Valore di mercato dei beni

**CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI PAESE (TV)**

**Sez. C, Foglio 7**

- m.n. 623 Sub. 99, piano S1-1, cat A/2, Cl. 2, consistenza 4 vani, rendita € 382,18;
- m.n. 623 Sub. 96, piano S1, cat C/6, Cl. 2, consistenza 16 mq, rendita € 29,75;

Si precisa che l'area coperta e scoperta sulla quale insiste il fabbricato di cui sono parte le U.I. sopra riportate, è descritta nel C.T. in Comune di Paese (TV), Fg. 19, m.n. 623, cons. 1487 mq.

TABELLA DI VALUTAZIONE - LOTTO 1		
Comune di Paese (TV), C.F., Sez. C, Fg. 7, m.n. 623, subb. 96 e 99	mq	99,75
valore di mercato adottato =	€/mq	1.500,00 €
99,75 mq x 1500,00	€/mq	149.622,07 €
<b>A detrarre per normalizzazione fabbricato:</b>		
spese tecniche per pratiche edilizie in sanatoria	-	3.806,40 €
sanzione amministrativa	-	516,00 €
diritti di segreteria pratica edilizia-amministrativa	-	100,00 €
spese tecniche per pratiche per accatastamento u.i.	-	634,40 €
diritti di segreteria pratica catastale	-	140,00 €
spese condominiali insolute nell'ultimo biennio	-	3.515,72 €
oneri relativi alla conformazione delle difformità dei confini, comprensivi di spese notarili, ulteriori spese catastali, oneri di trascrizione ed ogni altro onere e spesa necessario a detta conformazione	-	10.000,00 €
	TOTALE SPESE =	- 18.712,52 €
Resta il valore		130.909,55 €
che si arrotonda a		130.900,00 €
	TOTALE VALORE DI MERCATO	130.900,00 €
RIDUZIONE del 15% del valore per assenza di garanzia per vizi, tempo intercorrente tra stima e vendita, vizi occulti, diverso regime fiscale, rimborso forfettario di eventuali ulteriori spese anche condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.	-15%	- 19.635,00 €
Resta il valore		111.265,00 €
che si arrotonda a		111.000,00 €
	<b>TOTALE VALORE LOTTO UNICO</b>	<b>111.000,00 €</b>
Diconsi:	centoundicimila / 00€	



Si precisa che la valutazione degli oneri e/o sanzioni amministrative è stata operata alla luce delle informazioni assunte e del confronto con l'U.T.C.. Pertanto, detta valutazione deve intendersi di massima, allo stato attuale, e rispetto alle condizioni attuali ed alle indagini eseguite in loco. Una più precisa quantificazione consuntiva potrà essere attuata solo previa la effettiva presentazione delle pratiche in sanatoria che potrebbe subire qualche variazione di entità ridotta inerente alla modalità e alle valutazioni tangibili del momento. Si precisa comunque che detta incertezza è di fatto anche ricompresa nella riduzione del valore "per assenza di garanzie per vizi" e "rimborso forfetario di eventuali ulteriori spese" operata nella stima sopra riportata.

#### **T. INVIO DELLA BOZZA DI RELAZIONE E DELLA RELAZIONE DEFINITIVA**

Il sottoscritto esperto estimatore ha inviato nei termini prescritti per mezzo di e-mail pec e/o posta ordinaria e/o a mano, la bozza della relazione peritale. A seguito di tale invio non ha ricevuto alcuna osservazione.

#### **U. CONCLUSIONI**

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del c.p.c. si ringrazia la S.V. per la fiducia accordata e si rassegna la presente relazione peritale rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Montebelluna, 26/01/2025

L'ESPERTO ESTIMATORE

(Dott. Ing. Daniele Calabretto)



## **V. ALLEGATI**

<b>N.</b>	<b>TIPO DI DOCUMENTO</b>
1.	scheda di corrispondenza degli esegutati;
2.	scheda sintetica e riepilogativa;
3.	documentazione fotografica;
4.	copia atto di compravendita;
5.	ispezioni e trascrizioni ipotecarie;
6.	visura catastale, estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni, schede catastali;
7.	autorizzazioni edilizie con relativi elaborati grafici progettuali, certificazioni, certificato di abitabilità;
8.	locazione agenzia delle entrate;
9.	regolamento condominiale, tabelle millesimali, consuntivo ripartizioni individuale 2023-2024 e consuntivo ripartizioni individuale 2024-2025.
10.	estratto di P.R.G. / P.I. con relative norme;
11.	elaborati grafici di rilievo dello stato attuale con relative tavole comparative rispetto allo stato legittimato.

