

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Leonardo Bianco

R.G.E. N° 452/2024

Promosso da: "PROCEDENTE 1"
Con l'intervento di "INTERVENUTO 1"
Contro: "ESECUTATO 1"

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

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA
DEGLI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Via delle Ginestre,
- civico 27 interno 4 (LOTTO 1) -
- civico 72 interno 1 (LOTTO 2) -
di proprietà della ditta ESECUTATO 1



Sommario

A1. INTRODUZIONE	3
A2. ATTIVITA' SVOLTE	3
B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	4
C. IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI	5
D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI	5
D1. LOTTO 1	5
D2. LOTTO 2	5
E. DITTA INTESTATARIA	5
F. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE	6
G. DESCRIZIONE DEI BENI	8
G.1. LOTTO 1 - Descrizione del contesto generale	8
G.1. LOTTO 1 - Descrizione dell'area scoperta:	8
G 1.1 ABITAZIONE - C.F., Sez. F, Fg. 2, m.n. 2128, subb. 18 e 24	8
G 1.2 Impianti	10
G 1.3 Stato conservativo e manutentivo	11
G 1.4 Beni comuni non censibili	11
G.2. LOTTO 2 - Descrizione del contesto generale	12
G.2. LOTTO 2 - Descrizione dell'area scoperta:	12
G 2.1 ABITAZIONE - C.F., Sez. F, Fg. 2, m.n. 2063, subb. 19 e 26	12
G 2.2 Impianti	15
G 2.3 Stato conservativo e manutentivo	15
G 2.4 Beni comuni non censibili	16
H. SUPERIFICI COMMERCIALI	16
I. ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ TRA BENE RILEVATO E BENE DESCRITTO IN PIGNORAMENTO	17
J. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI	17
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	18
K.1 – LOTTO 1	18
K.1 – C.F., Sez. F, Fg. 2, m.n. 2128 subb. 18 e 24	18
K 1.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia	18
K 1.2 - Verifica di conformità all'estratto di mappa del catasto terreni	19
K 1.3 - Verifica di conformità delle schede catastali	19
K 1.4 Eventuali pratiche catastali di normalizzazione delle difformità rilevate	20
K 1.5 Eventuali normalizzazioni strutturali e/o edilizie	20
K.2 – LOTTO 2	20
K.2 – C.F., Sez. F, Fg. 2, m.n. 2063 subb. 19 e 26	20
K 2.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia	20
K 2.2 - Verifica di conformità all'estratto di mappa del catasto terreni	21
K 2.3 - Verifica di conformità delle schede catastali	21
K 2.4 Eventuali pratiche catastali di normalizzazione delle difformità rilevate	21
K 2.5 Eventuali normalizzazioni strutturali e/o edilizie	22
L. EVENTUALI VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE E/O AMMINISTRATIVO	22
M. EVENTUALE POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE IN LOTTI	22
N. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITÀ	22
O.1 ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	23
O.2.1 TITOLI LEGITTIMANTI IL POSSESSO O LA DETENZIONE	23
O.2.2 TITOLI LEGITTIMANTI IL POSSESSO O LA DETENZIONE	24
P. VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC.	25
Q1. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	25
Q2. VINCOLI E SERVITU' RILEVATE IN LOCO	25
R. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA	25
S.1 – Valore di mercato dei beni	26
S.2 – Valore di mercato dei beni	27
T. VALUTAZIONE DELLA CONGRUITA' DEL CANONE	28
T.1 – LOTTO 1 - Canone di mercato dei beni	29
T.2 – LOTTO 2 - Canone di mercato dei beni	29
U. INVIO DELLA BOZZA DI RELAZIONE E DELLA RELAZIONE DEFINITIVA	30
V. CONCLUSIONI	30
W. ALLEGATI	31



A1. INTRODUZIONE

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Treviso, Dott. Leonardo Bianco, con provvedimento di nomina del 10/07/2025, per la stima di beni immobili siti in Montebelluna, in Via delle Ginestre, all'interno di due distinti complessi condominiali con civico 27 interno 4 (LOTTO 1) e con civico 72 interno 1 (LOTTO 2), il sottoscritto Dott. Ing. Daniele Calabretto, con studio in Montebelluna (TV), Via San Gaetano n. 51, ha provveduto a svolgere tutte le operazioni e le indagini necessarie 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 10/07/2025 si è effettuata l'accettazione dell'incarico ed il giuramento telematico;
- in data 11/07/2025 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 18/08/2025 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 11/07/2025 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 14/07/2025;
- in data 08/09/2025 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 18/08/2025;
- in data 18/08/2025 inoltrata richiesta all'Agenzia delle Entrate di accesso atti degli eventuali contratti di locazione, il quale ha dato riscontro con documentazione in data 18/08/2025;



- in data 18/08/2025 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 26/08/2025;
- in data 21/08/2025 verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c.;
- in data 19/11/2025 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 15/01/2026 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 15/01/2026 si è effettuata una ricerca di mercato ai fini della stima del bene oggetto di esecuzione;
- in data 10/02/2026 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.

B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La presente esecuzione immobiliare mira ad effettuare la stima di due unità urbane con i relativi accessori come meglio esposto di seguito:

LOTTO 1

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Sez. F, Foglio 2

- m.n. 2128, sub. 18, cat. A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 53 mq, R. 257,84€;
- m.n. 2128, sub. 24, cat. C/6, classe 2, consistenza 23 mq, sup. catastale 25 mq, R. 53,45€;

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 Montebelluna (TV), Fg. 39, m.n. 2128, cons. 1443 mq.



LOTTO 2:

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Sez. F, Foglio 2

- m.n. 2063, sub. 19, cat. A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, sup. catastale 70 mq, R. 360,98€;
- m.n. 2063, sub. 26, cat. C/6, classe 5, consistenza 28 mq, sup. catastale 28 mq, R. 121,47€;

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 Montebelluna (TV), Fg. 39, m.n. 2063, cons. 1060 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:

LOTTO 1:

Fg. 39, m.n. 2128: mm.n. strada demaniale denominata Via Feratine, strada demaniale denominata Via delle Ginestre e 2073.

LOTTO 2:

Fg. 39, m.n. 2063: mm.n. 2015, limite foglio, 1835 e strada demaniale denominata Via delle Ginestre.

D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI

D1. LOTTO 1

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.

D2. LOTTO 2

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 2.4.

E. DITTA INTESTATARIA

Le ditte intestatarie dei beni oggetto di stima risultano essere:

Lotto 1 – C.F., Sez. F, Fg. 2, m.n. 2128, sub. 18 e sub. 24, nella quota di proprietà 1/1 all'Esecutato 1, come da atto notarile di compravendita ai rogiti del Notaio Marchio



Andrea in data 25/03/2003, rep./racc. n. 18572/7170, trascritto a Treviso il 28/03/2003 ai nn. 8784.1/2003.

Lotto 2 – C.F., Sez. F, Fg. 2, m.n. 2063, sub. 19 e sub. 26, nella quota di proprietà 1/1 all'Esecutato 1, come da atto notarile di compravendita ai rogiti del Notaio Marchio Andrea in data 14/03/2001, rep./racc. n. 10036/3419, trascritto a Treviso il 19/03/2001 ai nn. 8067.1/2001.

F. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Dalla certificazione evasa dal portale telematico della Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 18/08/2025, 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. 12 – ispezione ipotecaria – elenco sintetico formalità – PER SOGGETTO.

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/03/2001 - Registro Particolare 8067 Registro Generale 11065 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA ai rogiti del Pubblico ufficiale MARCHIO ANDREA Repertorio 10036 del 14/03/2001, relativo agli immobili siti in Montebelluna di seguito descritti:

- C.F. Sez. F, Fg. 2, m.n. 2063 subb. 19, 26, 1, 3, 6, 7 e 8;

Note: "Omissis"

2. ISCRIZIONE CONTRO del 19/03/2001 - Registro Particolare 1763 Registro Generale 11066 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ai rogiti del Pubblico ufficiale MARCHIO ANDREA Repertorio 10037 del 14/03/2001, relativo agli immobili siti in Montebelluna di seguito descritti:

- C.F. Sez. F, Fg. 2, m.n. 2063 subb. 19 e 26;

Note: "Omissis"

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/03/2003 - Registro Particolare 8784 Registro Generale 12684 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA ai rogiti del Pubblico ufficiale MARCHIO ANDREA Repertorio 18572 del 25/03/2003, relativo agli immobili siti in Montebelluna di seguito descritti:

- C.F. Sez. F, Fg. 2, m.n. 2128 subb. 18, 24, 1, 2 e 3;

Note: "Omissis"

4. "Omissis" (bene non oggetto di pignoramento)



5. ISCRIZIONE CONTRO del 18/05/2010 - Registro Particolare 3909 Registro Generale 17582 IPOTECA LEGALE derivante da ART.77 COMMA 1 DPR 602/73. INTERVENUTA DECORRENZA termine ex art.50 comma 1 DPR 602/73 ai rogiti del Pubblico ufficiale Equitalia Nomos SpA Repertorio 104446/113 del 05/05/2010, relativo agli immobili siti in Montebelluna di seguito descritti:

- C.F. Sez. F, Fg. 2, m.n. 2063 sub. 19;

Note: "Omissis"

6. "Omissis" (bene non oggetto di pignoramento)

7. "Omissis" (bene non oggetto di pignoramento)

8. ISCRIZIONE CONTRO del 14/11/2013 - Registro Particolare 4721 Registro Generale 32907 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ai rogiti del Pubblico ufficiale MARCHIO ANDREA Repertorio 45929/24819 del 12/11/2013, relativo agli immobili siti in Montebelluna di seguito descritti:

- C.F. Sez. F, Fg. 2, m.n. 2128 subb. 18 e 24;
- C.F. Sez. F, Fg. 2, m.n. 2063 subb. 19 e 26;

Note: "Omissis"

9. ISCRIZIONE CONTRO del 21/03/2017 - Registro Particolare 1539 Registro Generale 9471 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO ai rogiti del Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 4419 del 18/11/2016, relativo agli immobili siti in Montebelluna e Trevignano di seguito descritti:

Montebelluna:

- C.F. Sez. F, Fg. 2, m.n. 2063 subb. 19 e 26;
- C.F. Sez. F, Fg. 2, m.n. 2128 subb. 18 e 24;
- C.F. Sez. F, Fg. 2, m.n. 1993 subb. 10, 19 e 6; (bene non oggetto di pignoramento)

Trevignano:

- C.T. Fg. 22, m.n. 750; (bene non oggetto di pignoramento)
- C.T. Fg. 22, m.n. 765; (bene non oggetto di pignoramento)

Note: "Omissis"

10. "Omissis" (bene non oggetto di pignoramento)

11. "Omissis" (bene non oggetto di pignoramento)

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/11/2024 - Registro Particolare 30634 Registro Generale 42514 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ai rogiti del



Pubblico ufficiale U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 7248 del 08/11/2024, relativo agli immobili siti in Montebelluna di seguito descritti:

- C.F. Sez. F, Fg. 2, m.n. 2128 subb. 18 e 24;
- C.F. Sez. F, Fg. 2, m.n. 2063 subb. 19 e 26;

Note: "Omissis"

G. DESCRIZIONE DEI BENI

G.1. LOTTO 1 - Descrizione del contesto generale

L'unità immobiliare urbana oggetto di pignoramento è sita nel Comune di Montebelluna, in Via delle Ginestre, all'interno di un complesso condominiale con civico 27, interno 4.

Il lotto in oggetto è ubicato in una zona ben servita ed è posto a 100 m ca. dal campo sportivo denominato "campo secondario del Calcio Montebelluna", a 1,3 km ca. dalle scuole secondarie "Luigi Einaudi e Primo Levi", a 600 m ca. dalla *Farmacia di Guarda* e a soli 1,5 km ca. dal centro di Montebelluna, raggiungibile in pochi minuti d'auto, dove sono presenti i principali servizi e le 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 delle Ginestre", laterale della strada pubblica denominata "Via Feratine".

G.1. LOTTO 1 - Descrizione dell'area scoperta:

Il fabbricato residenziale plurifamiliare è individuato al C.T., Fg. 39, m.n. 2128. 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 e sovrastante recinzione in rete metallica romboidale sostenuta da stanti in acciaio, con adiacente vegetazione a siepe sui lati sud, nord e ovest; sul lato est risulta la medesima tipologia di recinzione priva di vegetazione a siepe.

Il fabbricato è situato in un lotto di forma articolata. L'accesso condominiale pedonale è posto lungo il lato nord, mentre l'accesso condominiale carrabile è situato sul lato ovest per mezzo di una rampa condominiale pavimentata con elementi autobloccanti in calcestruzzo vibrocompresso, che conduce alle autorimesse poste al piano interrato.

G 1.1 ABITAZIONE - C.F., Sez. F, Fg. 2, m.n. 2128, subb. 18 e 24

L'unità residenziale oggetto della presente relazione peritale è parte di un condominio



composto da un piano interrato e due piani fuori terra. L'edificio, realizzato negli anni 2000, 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 a telaio in c.a. e orizzontamenti con travi in c.a. e solai in latero-cemento. La copertura presenta una conformazione a falde articolate, 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, una terrazza, un corridoio, una camera e un bagno. Al piano interrato è presente un'autorimessa.

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 90x210 cm ca.. Dall'ingresso si accede al soggiorno-cucina che presenta una superficie pari a 20,82 mq ca., altezza pari a 270 cm ca., ed è dotato di una luce con infisso in legno e vetrocamera di dimensioni pari a 95x145 cm ca., rivolta verso lo scoperto condominiale, una luce a porta-finestra con infisso in legno e vetrocamera di dimensioni pari a 96x244 cm ca., che conduce a un terrazzo. La pavimentazione del soggiorno-cucina è realizzata in gres porcellanato; le pareti e il soffitto risultano intonacati e tinteggiati. Il terrazzo presenta una superficie pari a 4,84 mq ca., una pavimentazione in gres, un parapetto con zoccolo a battipiede e sovrastante cancellata in profili d'acciaio verniciato, avente altezza complessiva pari a 106 cm ca., e murature intonacate e tinteggiate. Su detta terrazza trova anche alloggio un armadio a muro con chiusura a porta 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 2,43 mq ca., un'altezza pari a 270 cm ca., la pavimentazione costituita in gres porcellanato, le pareti ed il soffitto risultano intonacate e tinteggiate. Detto corridoio



permette l'accesso al bagno e alla camera padronale. Dal corridoio 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 14,00 mq ca., un'altezza pari a 270 cm ca., ed è dotata di una luce con infisso in legno e vetro camera di dimensioni pari a 150x145 cm ca., rivolta verso lo scoperto posto a sud. La pavimentazione di detta camera è costituita in legno a parquet, le pareti ed il soffitto risultano intonacate e tinteggiate. Dal medesimo corridoio si accede al bagno per mezzo di una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 80x210 cm ca.. Detto bagno presenta una superficie pari a 4,49 mq ca., un'altezza pari a 270 cm ca., ed è dotato di una luce con infisso in legno e vetro camera di dimensioni pari a 95x145 cm ca., rivolta verso lo scoperto posto a sud. La pavimentazione e i rivestimenti delle pareti sono realizzati in gres porcellanato con piastrelle smaltate ad effetto lucido, il soffitto risulta intonacato e tinteggiato. Il bagno presenta accessori costituiti dal vaso w.c., un bidet, un lavabo in ceramica e un box doccia con schermatura metallica e vetro satinato.

Dal vano scala condominiale e dal corridoio comune per mezzo di una porta taglia fuoco verniciata avente dimensioni pari a 80x210 cm ca., è possibile accedere all'autorimessa posta al piano interrato raggiungibile anche per mezzo di una rampa carraia condominiale posto a ovest. L'autorimessa, identificata al sub. 24, presenta una superficie pari a 23,85 mq ca. ed un'altezza pari a 242 cm ca. ed è dotata di portone di accesso carraio in lamiera zincata di dimensioni pari a 280x242 cm ca.. La pavimentazione è costituita in gres porcellanato, 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 citofonico;
- impianto fognario;

Tutti gli impianti appaiono in sufficiente stato di manutenzione. L'impianto elettrico è allacciato e/o attestato ad un contatore ENEL posto nel corridoio al piano interrato condominiale. Da un esame visivo, l'impianto dei vani ad uso residenziali risulta dotato di accessori quali interruttori e prese, conforme all'epoca di costruzione, ricavati in traccia. Dalle indagini documentali si è rinvenuta la dichiarazione di conformità del 19/11/2002 dell'impianto elettrico. L'impianto idro-sanitario e di riscaldamento, attestato al contatore volumetrico dell'acqua condotta posta in pozzetti adiacenti all'ingresso pedonale condominiale, è costituito da una rete di distribuzione interna in condotte sotto traccia che distribuiscono l'acqua calda e fredda sanitaria alla cucina e al bagno. Nel vano ricavato nell'armadio a muro del terrazzo è presente una caldaia a gas metano della ditta Ferroli 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 22/11/2002 dell'impianto termoidraulico.

Vista la zona e assunte le informazioni in loco la rete di scarico è allacciata alla pubblica fognatura comunale. L'unità immobiliare inoltre, presenta il certificato di abitabilità prot. n. 42514 del 18/12/2002.

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. Si rileva tuttavia la presenza di una lieve infiltrazione localizzata in corrispondenza della tramezza di separazione tra il bagno e il corridoio presumibilmente riconducibile al box doccia.

G 1.4 Beni comuni non censibili

L'elaborato planimetrico e dall'elenco subalterni, consentono l'individuazione delle unità immobiliari ed i B.C.N.C. individuati al C.F. Sez. F, Fg. 2, m.n. 2128, subb. 1, 2, 3, 11 e 14 comprendente camminamenti, ingresso, vano scale, spazio di manovra e rampa di accesso ai locali interrati, comune a tutti i subalterni.



G.2. LOTTO 2 - Descrizione del contesto generale

L'unità immobiliare urbana oggetto di pignoramento, sita nel Comune di Montebelluna, in Via delle Ginestre, all'interno di un complesso condominiale con civico 72 interno 1.

Il lotto in oggetto è ubicato in una zona ben servita ed è posto a 100 m ca. dal campo sportivo denominato "campo secondario del Calcio Montebelluna", a 1,3 km ca. dalle scuole secondarie "Luigi Einaudi e Primo Levi", a 600 m ca. dalla *Farmacia di Guarda* e a soli 1,5 km ca. dal centro di Montebelluna, raggiungibile in pochi minuti d'auto, dove sono presenti i principali servizi e le 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 delle Ginestre", laterale della strada pubblica denominata "Via Feratine".

G.2. LOTTO 2 - Descrizione dell'area scoperta:

Il fabbricato residenziale plurifamiliare è individuato al C.T., Fg. 39, m.n. 2063. 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 muretto in calcestruzzo nella parte antistante l'ingresso condominiale e con zoccolo in calcestruzzo e sovrastante cancellata in acciaio zincato e verniciato per le restanti parti.

Il fabbricato è situato in un lotto di forma articolata. L'accesso condominiale pedonale è posto lungo il lato sud, mentre l'accesso condominiale carrabile è situato sul lato sud-ovest ed avviene tramite una rampa condominiale pavimentata con elementi autobloccanti in calcestruzzo, che conduce alle autorimesse e ai magazzini posti al piano interrato.

G 2.1 ABITAZIONE - C.F., Sez. F, Fg. 2, m.n. 2063, subb. 19 e 26

L'unità residenziale oggetto della presente relazione peritale è parte di un condominio composto da un piano interrato e tre piani fuori terra. L'edificio, realizzato negli anni 2000, 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 a telaio in c.a. e orizzontamenti con travi in c.a. e solai in latero-cemento. La copertura presenta una conformazione a falde articolate, 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 portico, un corridoio, una camera con terrazzo, un bagno e una C.T.-lavanderia. Al piano interrato è presente un'autorimessa e un magazzino.

Dallo scoperto pertinenziale sul lato sud, si accede all'abitazione attraverso un vano scale condominiale che conduce all'ingresso dotato di porta blindata di dimensioni pari a 92x211 cm ca.. Dall'ingresso si accede al soggiorno-cucina che presenta una superficie pari a 22,65 mq ca., altezza pari a 270 cm ca., ed è dotato di una luce a porta-finestra con infisso in legno e vetrocamera di dimensioni pari a 78x217 cm ca., che conduce al portico, di n. 2 luci con infissi in legno e vetrocamera di dimensioni rispettivamente pari a 94x143 cm ca., rivolta verso lo scoperto condominiale posto a sud. La pavimentazione del soggiorno-cucina è realizzata in gres porcellanato; le pareti e il soffitto risultano intonacati e tinteggiati. Il portico presenta una superficie pari a 13,27 mq ca., una pavimentazione in gres, un parapetto con zoccolo a battipiede e sovrastante cancellata in profili d'acciaio verniciato, con altezza pari a 105 cm ca., e murature intonacate e tinteggiate.

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 2,02 mq ca., un'altezza pari a 270 cm ca., la pavimentazione costituita in gres porcellanato, le pareti ed il soffitto risultano intonacate e tinteggiate. Detto corridoio permette l'accesso alla C.T.-lavanderia, un bagno e alla camera padronale con terrazzo. Dal corridoio 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 14,12 mq ca., un'altezza pari a 270 cm ca., ed è dotato di una luce a porta-finestra con infisso in legno e vetrocamera di dimensioni pari a 98x243 cm ca., che conduce al terrazzo, rivolta verso lo scoperto posto a nord. La pavimentazione di detta camera è costituita in legno a parquet, le pareti ed il soffitto risultano intonacate e tinteggiate. La terrazza presenta una superficie pari a 3,46 mq ca., una pavimentazione



in gres, un parapetto con zoccolo a battipiede e sovrastante cancellata in profili d'acciaio verniciato, con altezza pari a 115 cm ca., e murature intonacate e tinteggiate. Dal medesimo corridoio si accede al bagno per mezzo di una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 80x210 cm ca.. Detto bagno presenta una superficie pari a 4,92 mq ca., un'altezza pari a 270 cm ca., ed è dotato di una luce con infisso in legno e vetro camera di dimensioni pari a 98x143 cm ca., rivolta verso lo scoperto posto a nord. La pavimentazione e i rivestimenti delle pareti ricavate in gres anche a mosaico e soffitto intonacato e tinteggiato. Detto bagno presenta i sanitari in porcellana, costituiti da tazza w.c., bidet, lavello e piatto doccia.

Dal medesimo corridoio si accede alla C.T.-lavanderia per mezzo di una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 80x210 cm ca.. Detto vano presenta una superficie pari a 8,53 mq ca., un'altezza pari a 240 cm ca., ed è dotato di una luce con infisso in legno e vetro camera di dimensioni pari a 98x143 cm ca., rivolta verso lo scoperto posto a nord. La pavimentazione e i rivestimenti su parte della parete sono state ricavate in gres anche a mosaico ed il soffitto e la parte restante delle pareti sono intonacate e tinteggiate. In detto locale trova anche alloggio il generatore di calore a metano con produzione istantanea di acqua calda sanitaria.

Dallo scoperto pertinenziale posto a sud-ovest è possibile accedere al piano interrato tramite la rampa carraia condominiale, che conduce all'autorimessa, identificata al sub. 26. L'accesso pedonale al piano interrato è garantito dal vano scala comune posto sul lato nord, che conduce al corridoio comune, dal quale si può accedere al magazzino, identificato al sub. 19, ed all'autorimessa. Il piano interrato ospita un magazzino, identificato al sub. 19, il quale presenta una superficie pari a 20,39 mq ca. ed un'altezza pari a 240 cm ca., dotato di una porta in metallo di dimensioni pari a 98x212 cm ca., di una luce a bocca di lupo di dimensioni pari a 98x100 cm ca. e di un varco di collegamento con l'autorimessa. La pavimentazione è costituita in gres porcellanato, mentre pareti e soffitto risultano intonacati e tinteggiati.

L'autorimessa, identificata al sub. 26, è dotata di un portone di accesso carraio in lamiera zincata di dimensioni pari a 280x240 cm ca., presenta una superficie pari a 28,32 mq ca. ed un'altezza pari a 240 cm ca. La pavimentazione è in gres porcellanato, con pareti e soffitto risultano intonacati e tinteggiati.

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 2.2 Impianti

L'unità immobiliare residenziale, è dotata di:

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

Tutti gli impianti appaiono in sufficiente stato di manutenzione. L'impianto elettrico è allacciato e/o attestato ad un contatore ENEL posto nel vano scala condominiale. Da un esame visivo, l'impianto dei vani ad uso residenziali risulta dotato di accessori quali interruttori e prese, conforme all'epoca di costruzione, ricavati in traccia.

Dalle indagini documentali si è rinvenuta la dichiarazione di conformità del 08/11/2000 dell'impianto elettrico. L'impianto idro-sanitario e di riscaldamento, attestato al contatore volumetrico dell'acqua condotta posta in pozzetti all'ingresso della rampa delle autorimesse, è costituito da una rete di distribuzione interna in condotte sotto traccia che distribuiscono l'acqua calda e fredda sanitaria alla cucina e al bagno. Nel vano ad uso C.T.-lavanderia è presente una caldaia a gas metano della ditta Ferroli 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 17/11/2000 dell'impianto termoidraulico.

Vista la zona e assunte le informazioni in loco la rete di scarico è allacciata alla pubblica fognatura comunale. L'unità immobiliare inoltre, presenta il certificato di abitabilità prot. n. 4776 del 08/03/2001.

G 2.3 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. I sanitari sono anche scheggiati e comunque ammalorati in alcuni punti.

G 2.4 Beni comuni non censibili

L'elaborato planimetrico e dall'elenco subalterni, consentono l'individuazione delle unità immobiliari ed i B.C.N.C. individuati al C.F. Sez. F, Fg. 2, m.n. 2063, subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 comprendente camminamenti, ingresso, vano scale, spazio di manovra e rampa di accesso ai locali interrati, comune a tutti i subalterni.

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:

LOTTO 1					
PIANO	LOCALE	SUP. NETTA (mq)	SUP. LORDA (mq)	COEFF. DI PARZIALIZZAZIONE SUP. COMMERCIALE	SUP. COMMERCIALE (mq)
Comune di Montebelluna (TV), C.F., Sez. F, Fg. 2, m.n. 2128, subb. 18 e 24					
P.1	soggiorno-cucina	20,82	24,18	x 1,00 (100%) =	24,18
P.1	terrazza	4,84	5,06	x 0,25 (25%) =	1,27
P.1	corridoio	2,43	2,97	x 1,00 (100%) =	2,97
P.1	camera	14,00	16,57	x 1,00 (100%) =	16,57
P.1	bagno	4,49	5,39	x 1,00 (100%) =	5,39
P.T.	autorimessa	23,85	26,12	x 0,50 (50%) =	13,06
Totale superficie commerciale=					63,44
Comune di Montebelluna (TV), C.F. Sez. F, Fg. 2, m.n. 2128 - subb. 1, 2 e 3					
P.T.-1	rampa (sub.1)	220,64	220,64	x 0,10 (10%) =	22,06
P.-1-T-1	vano scala (sub.2)	21,62	21,62	x 0,50 (50%) =	10,81
P.-1	corridoio (sub.2)	24,74	24,74	x 0,50 (50%) =	12,37
P.T.	scoperto (sub.3)	23,15	23,15	x 0,10 (10%) =	2,315
totale superficie commerciale B.C.N.C.=					47,56
quote millesimali di competenza					10,39
Totale superficie commerciale =					73,83



LOTTO 2					
PIANO	LOCALE	SUP. NETTA (mq)	SUP. LORDA (mq)	COEFF. DI PARZIALIZZAZIONE SUP. COMMERCIALE	SUP. COMMERCIALE (mq)
Comune di Montebelluna (TV), C.F., Sez. F, Fg. 2, m.n. 2063, subb. 19 e 26					
P.1	soggiorno - cucina	22,65	26,52	x 1,00 (100%) =	26,52
P.1	portico	13,27	16,00	x 0,35 (35%) =	5,60
P.1	corridoio	2,02	2,36	x 1,00 (100%) =	2,36
P.1	camera	14,12	16,57	x 1,00 (100%) =	16,57
P.1	bagno	4,92	5,98	x 1,00 (100%) =	5,98
P.1	C.T. - lavanderia	8,53	11,38	x 1,00 (100%) =	11,38
P.1	terrazza	3,46	3,46	x 0,25 (25%) =	0,87
P,-1	magazzino	20,39	23,31	x 0,50 (50%) =	11,66
P,-1	autorimessa	28,32	31,49	x 0,50 (50%) =	15,75
Totale superficie commerciale=					96,68
Comune di Montebelluna (TV), C.F. Sez. F, Fg. 2, m.n. 2063 - subb. 1, 3, 6, 7 e 8					
P.T.	scoperto (subb.1 e 3)	48,26	48,26	x 0,10 (10%) =	4,83
P.-1-T-1	vano scala (sub.6)	26,02	26,02	x 0,50 (50%) =	13,01
P.T.	rampa (sub.7)	176,05	176,05	x 0,15 (15%) =	26,41
P,-1	tunnel (sub.8)	314,85	314,85	x 0,30 (30%) =	94,46
totale superficie commerciale B.C.N.C.=					138,70
quote millesimali di competenza 10%=					13,87
Totale superficie commerciale =					110,54

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 Montebelluna classifica la zona in esame come di seguito riportato:

J.1 – LOTTO 1 - C.F., Sez. F, Fg. 2, m.n. 2128, subb. 18 e 24

L'immobile ricade nel territorio comunale del Comune di Montebelluna (TV) ed è disciplinato dal Piano degli Interventi approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 26/11/2025, per il quale sono stati esaminati l'estratto del Piano degli Interventi – tavola 13 – P.I. – 2025 – Variante n. 3 – Zonizzazione – intero territorio comunale in scala 1:5.000, nonché l'estratto delle Norme Tecniche



Operative aggiornate con la Variante n. 3.

In base a tali elaborati, il Lotto 1 risulta ricadere in zona C1.1 di completamento intermedia di media densità ai sensi dell'art. 17 delle N.T.O. ed è interessato dalla presenza di una pista ciclabile esistente ai sensi dell'art. 35 delle medesime norme.

J.2 – LOTTO 2 - C.F., Sez. F, Fg. 2, m.n. 2063, subb. 19 e 26

L'immobile ricade nel territorio comunale del Comune di Montebelluna (TV) ed è disciplinato dal Piano degli Interventi approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 26/11/2025, per il quale sono stati esaminati l'estratto del Piano degli Interventi – tavola 13 – P.I. – 2025 – Variante n. 3 – Zonizzazione – intero territorio comunale in scala 1:5.000, nonché l'estratto delle Norme Tecniche Operative aggiornate con la Variante n. 3.

In base a tali elaborati, il Lotto 2 risulta ricadere in zona C1.1 di completamento intermedia di media densità ai sensi dell'art. 17 delle N.T.O. ed è interessato dalla previsione di una pista ciclabile di progetto ai sensi dell'art. 35 delle medesime norme.

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 – LOTTO 1

K.1 – C.F., Sez. F, Fg. 2, m.n. 2128 subb. 18 e 24

K.1.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia

In data 11/07/2025 il sottoscritto C.T.U. ha presentato formale richiesta di accesso agli atti a mezzo posta elettronica certificata (PEC). In data 26/08/2025 il sottoscritto si è recato personalmente presso l'Ufficio Tecnico Comunale per il ritiro della documentazione. Il compendio residenziale risulta edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie, reperite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna:

- Autorizzazione Edilizia n. 6521 del 22/08/2002;
- Permesso di abitabilità n. 42514 del 18/12/2002;
- C.E. n. 13.862/01 del 20/09/2001;
- C.E. n. 25.166/02 del 03/12/2002.

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:

- le unità immobiliari poste al piano interrato e primo presentano lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni delle luci e dei serramenti esterni ed interni;
- in corrispondenza del bagno si rileva uno scostamento della tramezza, con conseguente riduzione della superficie del bagno, a vantaggio del corridoio, che risulta ampliato rispetto alla configurazione progettuale originaria;
- in corrispondenza del terrazzo posto a sud si rileva un armadio a muro con chiusura a porta metallica, ad uso C.T., ove è ubicato il generatore di calore a metano con produzione istantanea di acqua calda sanitaria, che non risulta conforme alla configurazione progettuale originaria.

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:

- 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;
- del P.I. del Comune;

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

- pratica edilizia in sanatoria, ai sensi dei rilevi 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:

- le unità immobiliari poste al piano interrato e primo presentano lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni delle luci e dei serramenti esterni ed interni;
- in corrispondenza della terrazza appare un lieve scostamento rispetto al perimetro della stessa;
- in corrispondenza del garage non si è rinvenuta una colonna in aggetto rispetto alla muratura laterale.

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:

- alla rettifica delle schede catastali per mezzo di una nuova pratica DOCFA con rielaborazione conforme delle schede catastali e 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.

K.2 – LOTTO 2

K.2 – C.F., Sez. F, Fg. 2, m.n. 2063 subb. 19 e 26

K 2.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia

In data 11/07/2025 il sottoscritto C.T.U. ha presentato formale richiesta di accesso agli atti a mezzo posta elettronica certificata (PEC). In data 26/08/2025 il sottoscritto si è recato personalmente presso l'Ufficio Tecnico Comunale per il ritiro della documentazione. Il compendio residenziale risulta edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie, reperite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna:

- C.E. n. 25146 del 08/03/1999;
- C.E. n. 31013 del 10/03/2000;
- DIA prot. 25527 del 31/07/2000;
- Permesso di abitabilità n. 4776 del 08/03/2001.

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:

- le unità immobiliari poste al piano interrato e primo presentano lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni delle luci e dei serramenti esterni ed interni.

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:

- 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;
- del P.I. del Comune;

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

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

K 2.2 - 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 2.3 - 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:

- le unità immobiliari poste al piano interrato e primo presentano lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni delle luci e dei serramenti esterni ed interni.

K 2.4 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:

- alla rettifica delle schede catastali per mezzo di una nuova pratica DOCFA con rielaborazione conforme delle schede catastali e con rifacimento dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni.

K 2.5 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:

LOTTO 1:

- 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.

LOTTO 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.

M. EVENTUALE POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE IN LOTTI

Considerato che i lotti oggetto della presente esecuzione risultano funzionalmente connessi anche tramite gli impianti, che l'abitazione è dotata di garage per il Lotto 1 e di garage e magazzino per il Lotto 2, e che un'eventuale suddivisione delle u.i. nell'ambito dei singoli lotti comporterebbe un deprezzamento del bene principale e dei beni accessori, il sottoscritto tecnico ritiene che non sussistano le premesse e le condizioni economicamente vantaggiose per procedere a una suddivisione in lotti.

N. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITÀ

Dalla documentazione emerge che il soggetto pignorato, denominato "Esecutato 1", risulta intestatario dei beni siti nel Comune di Montebelluna (TV), censiti al C.F. in Sez. F, Fg. 2, m.n. 2128 subb. 18 e 24 (LOTTO 1), nonché m.n. 2063 subb. 19 e 26 (LOTTO 2), determinando dunque il pignoramento per l'intero compendio immobiliare.



O.1 ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

In data 19/11/2025, il sottoscritto, alla presenza del custode, ha proceduto all'accesso degli immobili siti nel Comune di Montebelluna, in Via delle Ginestre, all'interno di un complesso condominiale con civico 27 interno 4 (Lotto 1) e in Via delle Ginestre n. 72 interno 1, facente parte di un complesso condominiale (Lotto 2).

Dagli accertamenti eseguiti si è riscontrato che, al momento del sopralluogo, entrambi gli immobili risultavano occupati da conduttori in forza di contratti di locazione come in seguito esaminati.

O.2.1 TITOLI LEGITTIMANTI IL POSSESSO O LA DETENZIONE

LOTTO 1

In data 11/07/2025, con protocollo n. 159613.14-07-2025-I, il sottoscritto ha inoltrato la richiesta di accesso agli atti con interrogazione rispetto a eventuali contratti/atti di locazione e/o di comodato registrati presso l'Agenzia delle Entrate, riscontrando quanto segue: l'unità immobiliare è stata ceduta in forza di un contratto di locazione stipulato il 15/07/2016 e registrato il 29/07/2016, stipulato tra i locatori "Esecutato 1" e "Locatore 1", con decorrenza dal 15/07/2016 e termine 14/07/2020 e prorogato al 15/07/2028, registrato presso l'ufficio dell'entrate di Montebelluna, sede distaccata di Treviso, il 29/07/2016 al N. 3635 SERIE 3T e allegato alla presente. Dagli esiti della ricerca del registro locazioni richiesta dal sottoscritto all'agenzia delle entrate, emerge che è stato possibile individuare n.1 contratto di locazione come sotto riportato in estratto:

Estremi di registrazione				Situazione apparente contratto (secondo dati a sistema)	Tipologia documentazione allegata alla presente risposta (*)
Anno	S.	N.	Ufficio		
2016	3T	3635	Montebelluna Cod. T5S	<input checked="" type="checkbox"/> in corso <input type="checkbox"/> risolto/concluso <input type="checkbox"/> non determinabile	<input checked="" type="checkbox"/> interrogazione mod.69 o RLI <input checked="" type="checkbox"/> testo atto

In data 14/11/2024 è stato recapitato al legale di parte procedente la notifica di giacenza infruttuosa dell'atto di pignoramento non ritirato entro il termine dei 10 gg. e spedito al mittente in data al 08/11/2024 che dunque risulta attestato e notificato all'Esecutato 1. Ai fini della valutazione di congruità del canone di locazione, ai sensi dell'art. 2923 del c.c., attualmente pari a €. 380,00 mensili, si rimanda al punto T.1 della presente relazione peritale. Considerando quanto riscontrato rispetto alla data di stipula



e di rinnovo del contratto di locazione in essere e della data di notifica del pignoramento, si ritiene che il contratto di locazione risulta opponibile alla procedura. Si rimanda comunque all'ill.mo Giudice ogni ulteriore valutazione rispetto alla opponibilità del contratto di locazione in essere.

O.2.2 TITOLI LEGITTIMANTI IL POSSESSO O LA DETENZIONE

LOTTO 2

In data 18/08/2025, con protocollo n. 185121.18-08-2025-I, il sottoscritto ha inoltrato la richiesta di accesso agli atti con interrogazione rispetto a eventuali contratti/atti di locazione e/o di comodato registrati presso l'Agenzia delle Entrate, riscontrando quanto segue: l'unità immobiliare è stata ceduta in forza di un contratto di locazione stipulato il 22/02/2016, stipulato tra i locatori "Esecutato 1" e "Locatore 2", con decorrenza dal 01/03/2016 e termine 29/02/2020 e prorogato al 29/02/2028, registrato presso l'ufficio dell'entrate di Montebelluna, sede distaccata di Treviso, il 22/02/2016 al N. 882 SERIE 3T e allegato alla presente. Dagli esiti della ricerca del registro locazioni richiesta dal sottoscritto all'agenzia delle entrate, emerge che è stato possibile individuare n.1 contratto di locazione come sotto riportato in estratto:

18/08/2025 PAG. 1

AGENZIA DELLE ENTRATE - DPTV UT MONTEBELLUNA

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 882 SERIE 3T

CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: T5S16T000882000VD
STIPULATO IL 22/02/2016 E REGISTRATO IL 22/02/2016
RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: 03871610261
RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO
TESTO CONSERVATO DA PARTE DEL RICHIEDENTE
DATI DEL CONTRATTO:
DURATA DAL 01/03/2016 AL 29/02/2020
(N.PAG. 4 N.FOGLI 0 N.COPIE 1)
CORRISPETTIVO ANNUO EURO 5.040
CONTRATTO OGGETTO DI PROROGA FINO AL 29/02/2028

In data 14/11/2024 è stato recapitato al legale di parte procedente la notifica di giacenza infruttuosa dell'atto di pignoramento non ritirato entro il termine dei 10 gg. e spedito al mittente in data al 08/11/2024 che dunque risulta attestato e notificato all'Esecutato 1. Ai fini della valutazione di congruità del canone di locazione, ai sensi dell'art. 2923 del c.c., attualmente pari a €. 420,00 mensili, si rimanda al punto T.2 della presente relazione peritale. Considerando quanto riscontrato rispetto alla data di stipula e di rinnovo del contratto di locazione in essere e della data di notifica del



pignoramento, si ritiene che il contratto di locazione risulta opponibile alla procedura. Si rimanda comunque all'ill.mo Giudice ogni ulteriore valutazione rispetto alla opponibilità del contratto di locazione in essere.

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

LOTTO 1

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 anno 2023/2024 e 2024/2025 rispettivamente pari a € 865,47 e € 728,92 per un totale pari a €-1.594,39.

LOTTO 2

L'immobile residenziale oggetto della presente esecuzione presenta carattere condominiale. Da informazioni assunte in loco anche rispetto ad altri condomini, non risulta nominato un amministratore di condominio. Non è stato inoltre possibile rinvenire le tabelle millesimali ed il regolamento condominiale. Non appaiono e/o sono state reclamate inoltre spese condominiali insolte nel biennio precedente alla presente.

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 nei punti G 1.4 e G 2.4.

R. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA

Si dà atto che gli immobili sopra descritti risultano intestati alla ditta eseguita in forza di atto di compravendita ai rogiti del Notaio dott. Marchio Andrea in data 25/03/2003, rep./racc. n. 18572/7170, trascritto a Treviso il 28/03/2003 ai nn. 8784.1/2003 per quanto riguarda il Lotto 1, e in forza di atto di compravendita ai rogiti del Notaio dott. Marchio Andrea in data 14/03/2001, rep./racc. n. 10036/3419, trascritto a Treviso il 19/03/2001 ai nn. 8067.1/2001 per quanto riguarda il Lotto 2.

S. VALORE DI MERCATO ATTUALE DEI LOTTI

Il sottoscritto esperto estimatore ha eseguito una approfondita ricerca di mercato presso



le agenzie immobiliari del territorio, estraendo beni immobili simili per ubicazione, tipologie e caratteristiche, determinando un valore medio, che mediato rispetto ai valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate), ha determinato i valori sotto riportati. 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. 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 MONTEBELLUNA (TV)

Sez. F, Foglio 2

- m.n. 2128, sub. 18, cat. A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 53 mq, R. 257,84€;
- m.n. 2128, sub. 24, cat. C/6, classe 2, consistenza 23 mq, sup. catastale 25 mq, R. 53,45€;

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 Montebelluna (TV), Fg. 39, m.n. 2128, cons. 1443 mq.



TABELLA DI VALUTAZIONE - LOTTO 1

Comune di Montebelluna (TV), C.F., Sez. F, Fg. 2, m.n. 2128, subb. 18 e 24	mq	73,83
valore di mercato adottato =	€/mq	1.600,00 €
73,83 mq x 1600,00	€/mq	118.122,63 €
A detrarre per normalizzazione fabbricato:		
spese tecniche per pratiche edilizie in sanatoria	-	3.172,00 €
sanzione amministrativa	-	516,00 €
diritti di segreteria pratica edilizia-amministrativa	-	100,00 €
spese tecniche per pratiche per accatastamento u.i.	-	761,28 €
diritti di segreteria pratica catastale	-	140,00 €
spese condominiali insolute nell'ultimo biennio	-	1.594,39 €
TOTALE SPESE =	-	6.283,67 €
Resta il valore		111.838,96 €
che si arrotonda a		111.800,00 €
TOTALE VALORE DI MERCATO		111.800,00 €
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%	- 16.770,00 €
Resta il valore		95.030,00 €
che si arrotonda a		95.000,00 €
TOTALE VALORE LOTTO UNICO		95.000,00 €
Diconsi:	novantacinquemila / 00	

S.2 – Valore di mercato dei beni

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Sez. F, Foglio 2

- m.n. 2063, sub. 19, cat. A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, sup. catastale 70 mq, R. 360,98€;
- m.n. 2063, sub. 26, cat. C/6, classe 5, consistenza 28 mq, sup. catastale 28 mq, R. 121,47€;

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 Montebelluna (TV), Fg. 39, m.n. 2063, cons. 1060 mq.



TABELLA DI VALUTAZIONE - LOTTO 2

Comune di Montebelluna (TV), C.F., Sez. F, Fg. 2, m.n. 2063, subb. 19 e 26	mq	110,54
valore di mercato adottato =	€/mq	1.600,00 €
110,54 mq x 1600,00	€/mq	176.871,76 €
Abbattimento per ammaloramenti generici e/o usure generiche	-5%	- 8.843,59 €
A detrarre per normalizzazione fabbricato:		
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.	-	761,28 €
diritti di segreteria pratica catastale	-	140,00 €
spese condominiali insolute nell'ultimo biennio	-	€
TOTALE SPESE =	-	14.167,27 €
Resta il valore		162.704,49 €
che si arrotonda a		162.700,00 €
TOTALE VALORE DI MERCATO		162.700,00 €
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%	- 24.405,00 €
Resta il valore		138.295,00 €
che si arrotonda a		138.000,00 €
TOTALE VALORE LOTTO UNICO		138.000,00 €
Diconsi:	centotrentottomila / 00	

T. VALUTAZIONE DELLA CONGRUITA' DEL CANONE

L'u.i. individuate al C.F. Sez. F Fg. 2 m.n. 2128 subb. 18 e 24 (LOTTO 1) e C.F. Sez. F Fg. 2 m.n. 2128 subb. 19 e 26 (LOTTO 2), come meglio descritto al punto O, risultano rispettivamente occupate dal "Conduttore 1" e "Conduttore 2" in forza dei contratti di locazione di cui ai punti O.2.1 e O.2.2. Si valuta pertanto la congruità del canone rispetto alla porzione immobiliare tenuto conto della loro consistenza, della destinazione, 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 riportato nelle analisi e prospetti sotto indicate. Da una analisi dei valori riportati presso l'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.), da indagini dei valori di locazioni residenziali, da informazioni assunte presso le associazioni di categoria, da una indagine di mercato presso le principali agenzie di intermediazione, di fabbricati ed immobili simili, per tipologia, ubicazione, vetustà e destinazione emerge un valore medio parametrico come sotto riportato.



I.1 – LOTTO 1 - Canone di mercato dei beni

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Sez. F, Foglio 2

- m.n. 2128, sub. 18, cat. A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 53 mq, R. 257,84€;
- m.n. 2128, sub. 24, cat. C/6, classe 2, consistenza 23 mq, sup. catastale 25 mq, R. 53,45€;

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 Montebelluna (TV), Fg. 39, m.n. 2128, cons. 1443 mq.

LOTTO 1			
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA		mq	69,29
valore di mercato medio unitario adottato =		€/mq	5,85 €
69,29	mq	x	5,85 €/mq*mensili =
			405,37 €
canone mensile arrotondato (€. / mensili)			410,00 €
TOTALE VALORE CANONE MENSILE			410,00 €
quattrocentodieci / 00			
Canone ammissibile ai sensi dell'art. 2923 c.c. (canone vile)		410,00 €	* 2/3
			273,33 €
duecentosettantatre / 33			

Dalle valutazioni eseguite, ai sensi dell'art. 2923 del codice civile, si è stimato un canone annuo congruo pari a €. 410,00/mensili che ridotto di 1/3, risulta comunque ampiamente inferiore rispetto al canone di locazione pattuito e dichiarato nel contratto di locazione, pari a €. 380,00/mensili. Pertanto il canone di locazione pattuito in contratto appare congruo. Si rimanda comunque all'ill.mo Giudice ogni ulteriore valutazione rispetto alla opponibilità del contratto di locazione in essere.

I.2 – LOTTO 2 - Canone di mercato dei beni

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Sez. F, Foglio 2

- m.n. 2063, sub. 19, cat. A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, sup. catastale 70 mq, R. 360,98€;
- Fg. 2, m.n. 2063, sub. 26, cat. C/6, classe 5, consistenza 28 mq, sup. catastale 28 mq, R. 121,47€;

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 Montebelluna (TV), Fg. 39, m.n.



2063, cons. 1060 mq.

LOTTO 2			
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA		mq	110,54
valore di mercato medio unitario adottato =		€/mq	5,85 €
110,54	mq	x	5,85 €/mq*mensili = 646,69 €
Abbattimento per ammaloramenti generici e/o usure generiche		-5%	- 32,33 €
totale canone mensile (€./ mensili)			614,35 €
canone mensile arrotondato (€./ mensili)			610,00 €
TOTALE VALORE CANONE MENSILE			610,00 €
seicentodieci / 00			
Canone ammissibile ai sensi dell'art. 2923 c.c. (canone vile)		610,00 €	* 2/3 406,66 €
quattrocentosei / 66			

Dalle valutazioni eseguite, ai sensi dell'art. 2923 del codice civile, si è stimato un canone annuo congruo pari a €. 610,00/mensili che ridotto di 1/3, risulta comunque inferiore rispetto al canone di locazione pattuito e dichiarato nel contratto di locazione, pari a €. 420,00/mensili. Si rimanda comunque all'ill.mo Giudice ogni ulteriore valutazione rispetto alla opponibilità del contratto di locazione in essere.

U. 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.

V. 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, 23/02/2026

L'ESPERTO ESTIMATORE

 (Dott. Ing. Daniele Calabretto)




W. ALLEGATI

N.	TIPO DI DOCUMENTO
1.	scheda di corrispondenza degli esegutati;
2.	scheda sintetica e riepilogativa;
3.1	LOTTO 1: documentazione fotografica;
3.2	LOTTO 2: documentazione fotografica;
4.1	LOTTO 1: copia atto di compravendita;
4.2	LOTTO 2: copia atto di compravendita;
5.	ispezioni e trascrizioni ipotecarie;
6.1	LOTTO 1: visura catastale, estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni, schede catastali;
6.2	LOTTO 2: visura catastale, estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni, schede catastali;
7.1	LOTTO 1: autorizzazioni edilizie con relativi elaborati grafici progettuali, certificazioni, certificato di abitabilità;
7.2	LOTTO 2: autorizzazioni edilizie con relativi elaborati grafici progettuali, certificazioni, certificato di abitabilità;
8.1	LOTTO 1: locazione agenzia delle entrate;
8.2	LOTTO 2: locazione agenzia delle entrate;
9.1	LOTTO 1: 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;
12.1	osservazioni alla relazione peritale;
12.2	risposte alle osservazioni.

