TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 241/2025

LOTTO UNICO

Comune di Arcade (TV)

Unità immobiliare residenziale con garage



Elaborato

PERIZIA DI STIMA

C.T.U.

Arch. Alberto Sartorello

Data

Treviso, 03 settembre 2026

Arch. ALBERTO SARTORELLO via Avogari 2 - 31100 TREVISO
Tel.: 328/1014307
email as@albertosartorello.it

Firmato Da: ALBERTO SARTORELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 12d19dfdee5cfd5bf7b577b6f12c199d

INDICE

Premessa – Svolgimento operazioni peritali		pag.	3
Formazione dei lotti		pag.	4
1.	Ubicazione dei beni	pag.	5
2.	Identificazione catastale	pag.	7
3.	Confini	pag.	8
4.	Servitù	pag.	9
5.	Provenienza dei beni	pag.	9
6.	Formalità pregiudizievoli	pag.	9
7.	Descrizione dei beni	Pag.	10
8.	Destinazione e utilizzazione urbanistica	pag.	13
9.	Conformità tra descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento	pag.	13
10.	Regolarità catastale	pag.	14
11.	Stato legittimo e conformità edilizia	pag.	14
12.	Agibilità	pag.	14
13.	Disponibilità dei beni	pag.	15
14.	Divisibilità	pag.	15
15.	Esistenza di vincoli	pag.	15
16.	Vincoli e oneri di natura condominiale	pag.	15
17.	Certificazione energetica	pag.	15
18.	Stima dei beni	pag.	16

ALLEGATI

Allegato A	Localizzazione dei beni
Allegato B	Documentazione catastale (visure, estratto di mappa, planimetrie)
Allegato C	Atto di provenienza dei beni
Allegato D	Visure ipotecarie Conservatoria dei Registri Immobiliari
Allegato E	Documentazione fotografica
Allegato F	Estratto dello Strumento Urbanistico vigente e N.T.O.
Allegato G	Titoli edilizi
Allegato H	Certificato di Abitabilità
Allegato I	Certificato di residenza esecutato
Allegato L	Dichiarazione conformità impianto elettrico

Elenco Iscrizioni e Trascrizioni

Scheda sintetica

Arch. ALBERTO SARTORELLO via Avogari 2 - 31100 TREVISO
Tel.: 328/1014307
email as@albertosartorello.it

Firmato Da: ALBERTO SARTORELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 12d19dfdee5cfd5bf7b577b6f12c199d

PREMESSA - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, Arch. Alberto Sartorello, libero professionista, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Treviso al n. 1149, con studio in Treviso, via Avogari n. 2, residente in Treviso, Via Pescatori n. 18, mail pec alberto.sartorello@archiworldpec.it, nominato C.T.U. nel procedimento in epigrafe dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Paola Torresan in data 23/01/2026, ha prestato il giuramento di rito per via telematica in data 26/01/2026.

Accettato l'incarico, esaminati gli atti e i documenti di causa, espletate le necessarie indagini e verifiche, il sottoscritto ha redatto il presente elaborato peritale tecnico-estimativo basandosi su quanto acquisito agli atti, su quanto verificato durante le visite in situ e sulla base delle informazioni raccolte nel mercato immobiliare locale.

In riferimento ai chiarimenti richiesti, lo scrivente procedeva al reperimento della documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico, acquisendo: presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso, le mappe censuarie e le planimetrie catastali necessarie per la corretta identificazione dei beni; presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Arcade i titoli abilitativi per le verifiche della regolarità edilizia e dell'esistenza del Certificato di Agibilità dei beni.

Ai sensi dell'art. 567 del c.p.c., l'esperto predisponeva, sulla base della Certificazione Notarile in atti, e sulla scorta degli accertamenti esperiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 25/08/2026, l'elenco delle formalità pregiudizievoli.

L'esperto accertava altresì:

- la provenienza ventennale dei beni, provvedendo alla verifica della continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 c.c. e acquisendo gli atti di provenienza presso lo studio del Notaio Dott.ssa Francesca Ghilardi e presso l'Archivio Notarile di Treviso;
- la sussistenza di eventuali contratti di locazione mediante interrogazione dell'Ufficio del Registro a mezzo pec in data 06/08/2026.

Il sopralluogo degli immobili ha avuto luogo in data 13/04/2026 alla presenza del custode nominato.

Firmato Da: ALBERTO SARTORELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 12d19dfdee5cfd5bf7b577b6f12c199d

FORMAZIONE DEI LOTTI

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione tecnico-estimativa, ubicato nel Comune di Arcade (TV), Via Arturo Martini n. 1, interno D, è costituito dai seguenti beni immobili:

Unità immobiliare residenziale con garage

Comune di Arcade (TV), Via Arturo Martini 1, interno D

Quota 1/1 piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Foglio 4, Particella **1806**, Sub 96, A/2 (Abitazione)

Foglio 4, Particella **1806**, Sub 88, C/6 (Garage)

Oltre alle proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato e del complesso.

Il tutto a formare un **LOTTO UNICO** costituito da unità immobiliare residenziale con garage pertinenziale.

Arch. ALBERTO SARTORELLO via Avogari 2 - 31100 TREVISO
Tel.: 328/1014307
email as@albertosartorello.it

Firmato Da: ALBERTO SARTORELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 12d19dfdee5cfd5bf7b577b6f12c199d

LOTTO UNICO

UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE

1. UBICAZIONE DEI BENI

L'unità immobiliare fa parte del fabbricato "Corpo D" di un più ampio complesso condominiale formato da n. quattro corpi di fabbrica (Corpi A, B, C e D), sito al civico n. 1, interno D, di Via Artuto Martini, a pochi passi dal centro del paese. Il Comune di Arcade, situato a nord del territorio provinciale di Treviso, dista una quindicina di km dal capoluogo trevigiano ed è collegato, in direzione est, mediante la Strada Provinciale SP 57, con il Comune di Spresiano e con la Strada Regionale SR13 Treviso-Conegliano, in direzione nord-ovest con il Montello. Verso sud-ovest invece la Strada Provinciale SP56 collega il Comune di Arcade con quello di Povegliano.

Nel centro del paese si trovano tutti i servizi di carattere collettivo, sociale e di prima necessità, ovvero luogo di culto, scuole, asilo, istituti di credito, municipio, attività commerciali.

Il Comune di Arcade è direttamente collegato con la città di Treviso e con il comune di Nervesa della Battaglia mediante la linea n. 115 del servizio di pubblico trasporto, con le località balneari (Caorle, Porto S. Margherita, Eraclea, Jesolo) e Asolo mediante la linea n. 183. **(Allegato A)**



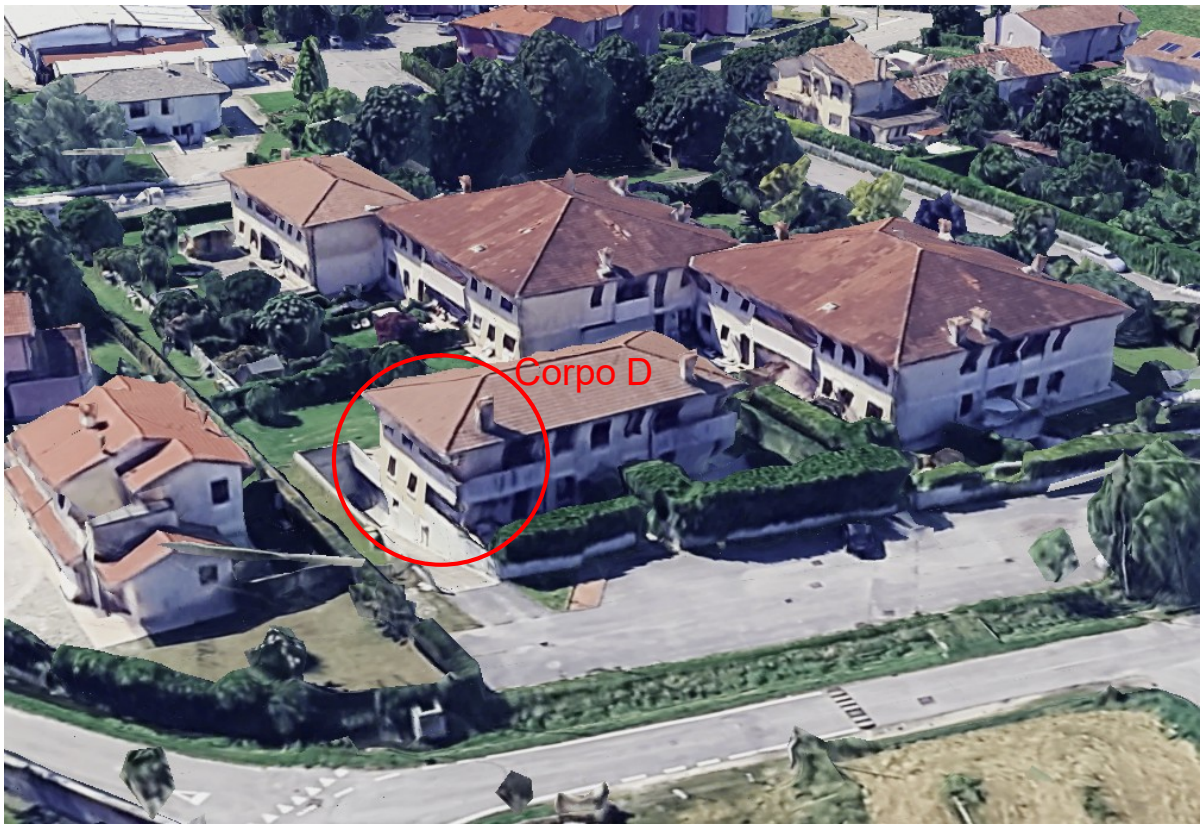
Veduta del comune di Arcade e ubicazione immobile

Arch. ALBERTO SARTORELLO via Avogari 2 - 31100 TREVISO
Tel.: 328/1014307
email as@albertosartorello.it

Firmato Da: ALBERTO SARTORELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 12d19dfdee5cfd5bf7b577b6f12c199d



Veduta aerea del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare



Veduta del complesso condominiale e dell'edificio D di cui fa parte l'unità immobiliare

Firmato Da: ALBERTO SARTORELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 12d19dfdee5cfd5bf7b577b6f12c199d

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni, ubicati nel Comune di **Arcade** (TV), via Arturo Martini 1/D, risultano così censiti presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso **(Allegato B)**:

Per la quota 1/1 della piena proprietà

Catasto Fabbricati - Foglio 4

- **M.N. 1806 sub 96**, Via Arturo Martini n. 1/D, Piano 1, Categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4, superficie catastale totale m² 87, escluse aree scoperte m² 83, Rendita euro 382,18 - Abitazione di tipo civile.
- **M.N. 1806 sub 88**, Via Arturo Martini 1/D, Piano S1, Categoria C/6, classe 1, consistenza 35 m², superficie catastale totale m² 35, Rendita euro 84,96 - Garage di pertinenza dell'appartamento.

Il tutto oltre alla proporzionale quota di comproprietà degli enti e degli spazi in comunione come per legge, e precisamente:

- Mapp. 1806 sub 82 – B.C.N.C. – Rampa garage di 86 m²;
- Mapp. 1806 sub 84 – B.C.N.C. – Corsia pedonale di 18 m²;
- Mapp. 1806 sub 85 – B.C.N.C. – Tunnel coperto di 18 m²;
- Mapp. 1806 sub 86 – B.C.N.C. – Vano scale;

Precisazioni:

- sul mapp. 1806 sub 2 (BCNC) insiste una **servitù di passaggio pedonale** a favore del fabbricato corpo D di cui fa parte l'unità immobiliare;
- l'area mapp. 1806 sub 7 (BCNC) è gravata da una **servitù** per consentire l'accesso da parte del consorzio Destra Piave per la manutenzione del canale.

Le suddette servitù sono state costituite con atto del Notaio Francesco Giopato in data 20/07/1999, rep. n. 55986 registrato a Treviso il 28/07/1999 al n. 5559 ed ivi trascritto il 29/07/1999 ai nn. 27960/18145.

L'area coperta e scoperta su cui sorge l'intero complesso edilizio di cui fa parte l'unità abitativa è censita al CATASTO TERRENI con i seguenti identificativi:

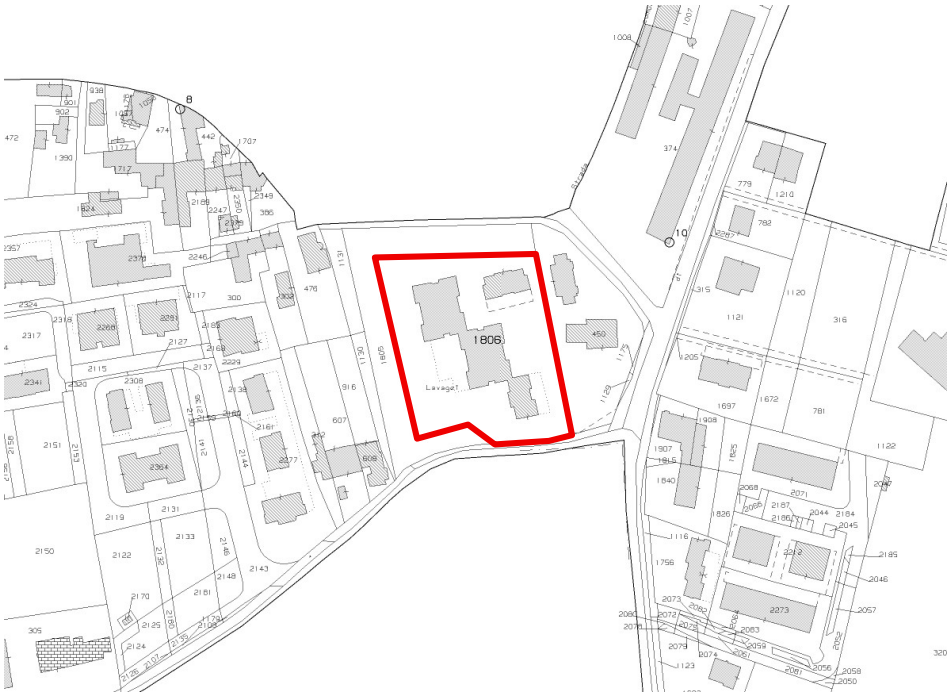
COMUNE di ARCADE

Foglio 4, particella 1806, Ente Urbano di 5.412 m².

Esso deriva dalla riunione e conseguente soppressione dei mappali 1804 di m² 5400, 1132 di m² 10 e 1176 di m² 2 del foglio 4, giusta modello 3SPC del 06/04/2004, Pratica n. TV0028716, PROT. N. 28716.1/1999.

Arch. ALBERTO SARTORELLO via Avogari 2 - 31100 TREVISO
Tel.: 328/1014307
email as@albertosartorello.it

Firmato Da: ALBERTO SARTORELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 12d19dfdee5cfd5bf7b577b6f12c199d



Estratto di mappa

3. CONFINI

Il lotto su cui insiste l'immobile, identificato con particella 1806 confina:

- a nord con particella 1805;
- ad est con particella 450;
- a sud con particella 1805 e con strada pubblica via Carrer;
- ad ovest con particella 1805

L'appartamento (part. 1806 sub 96) ubicato al piano 1° del corpo D confina:

- al piano terra con unità sub 101;
- a nord con sub 86 (vano scale comune);
- ad ovest con unità sub 97

Il garage (part. 1806 sub 88) ubicato al p. interrato confina:

- a nord con sub 86 (scala comune);
- a est con unità sub 87;
- a sud con sub 85 (spazio di manovra)
- a ovest con sub 86 (scala comune) e con unità sub 89
- al p. terra con unità sub 101

Arch. ALBERTO SARTORELLO via Avogari 2 - 31100 TREVISO
Tel.: 328/1014307
email as@albertosartorello.it

Firmato Da: ALBERTO SARTORELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 12d19dfdee5cfd5bf7b577b6f12c199d

4. SERVITU'

Oltre alle pertinenze, dipendenze, comunioni, servitù derivanti dal condominio, stabilite e poste in essere dalla legge a carico di ciascun condomino, con atto del Notaio Francesco Giopato in data 20/07/1999, rep. n. 55986 registrato a Treviso il 28/07/1999 al n. 5559 ed ivi trascritto il 29/071999 ai nn. 27960/18145, risultano costituite le seguenti servitù:

- Servitù di passaggio pedonale sul mappale 1806 sub 2 a favore del fabbricato "CORPO D" di cui fa parte l'immobile di cui trattasi;
- Servitù sull'area mappale 1806 sub 7 per consentire l'accesso da parte del Consorzio Destra Piave per la manutenzione del canale ubicato sulla linea di confine est del lotto del complesso immobiliare.

5. PROVENIENZA DEI BENI

La proprietà del compendio immobiliare è pervenuta all'esecutato per la quota 1/1 del diritto di proprietà in forza dei seguenti atti:

- **Atto di Compravendita** a rogito del Notaio Ghilardi Francesca di Spresiano (TV) in data 24/01/2007, rep. n. 52813/7620, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 03/02/2007 ai n.ri 5649/3724, per la quota di ½ del diritto di proprietà; **(Allegato C)**
- **Atto di Compravendita** a rogito del Notaio Giopato Francesco di Treviso (TV) in data 25/11/1999, rep. n. 56804, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 15/12/1999 ai n.ri 44032/28239, per la quota di ½ del diritto di proprietà. **(Allegato C)**

La continuità ventennale delle trascrizioni di cui all'art. 2650 c.c. risulta essere osservata.

6. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Il sottoscritto perito, sulla scorta del Certificato Notarile in atti, nonché sulla base degli accertamenti esperiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, riporta, ai sensi dell'art. 567 del c.p.c., l'elenco delle Iscrizioni e delle Trascrizioni Pregiudizievoli gravanti sui beni immobiliari oggetto di pignoramento **(Allegato D)**:

a tutto il 25 agosto 2026

- **TRASCRIZIONE nn. 31412/22419 del 06/08/2025,** VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso in data 12/07/2025, rep. n. 5205, a favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A., con sede a Torino (TO), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.
- **ISCRIZIONE nn. 5690/1322 del 03/02/2007** – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, atto del Notaio Ghilardi Francesca di Spresiano (TV) del 24/01/2007, Rep. n. 52814/7261, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO S.P.A. con sede a Padova (PD), per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

Arch. ALBERTO SARTORELLO via Avogari 2 - 31100 TREVISO
Tel.: 328/1014307
email as@albertosartorello.it

Firmato Da: ALBERTO SARTORELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 12d19dfdee5cfd5bf7b577b6f12c199d

7. DESCRIZIONE DEI BENI

Il compendio immobiliare insiste sul fabbricato "Corpo D" (costituito da complessive 4 unità), facente parte di un più ampio complesso edilizio formato da n. quattro corpi di fabbrica (Corpi A, B, C e D), sito al civico n. 1, interno D, di Via Artuto Martini, a pochi passi dal centro del paese. Esso si compone di:

- **appartamento ad uso abitazione** di 69 m² utili, sito al piano 1°, senza ascensore;
- **garage** di 35 m² ubicato al piano interrato.

L'**unità abitativa**, con esposizione nord, est e sud, si sviluppa su una superficie utile abitabile di circa complessivi 69,00 m², e si compone di soggiorno-cucina, 1 bagno, 2 camere, disimpegno e ampio ripostiglio, oltre a due terrazze di cui una ubicata nell'angolo nord-est, l'altra sul fronte sud.

Il garage, al piano interrato, avente superficie utile di circa 35 mq, è direttamente comunicante con la scala condominiale ed è accessibile a mezzo di una rampa comune.

CONSISTENZA IMMOBILIARE

Superfici Interne Nette (SIN)

La superficie interna netta dell'immobile, ovvero la superficie misurata al netto dei muri perimetrali e delle pareti divisorie interne è pari a circa complessivi m² 69.00, così distribuita:

Piano 1°: 1 – Cucina/Soggiorno (m² 25.75); 2 – Disimpegno (m² 3.92); 3 – Bagno (m² 5.77); 4 – Camera (m² 14.02); 5 – Ripostiglio (m² 7.35); 6 – Camera (m² 12.12); – T1 Terrazza nord-est (m² 9.85); T2 Terrazza sud (m² 2.93);

Altezza interna dei locali = 2.70 m

Piano interrato: Garage (m² 34.66);

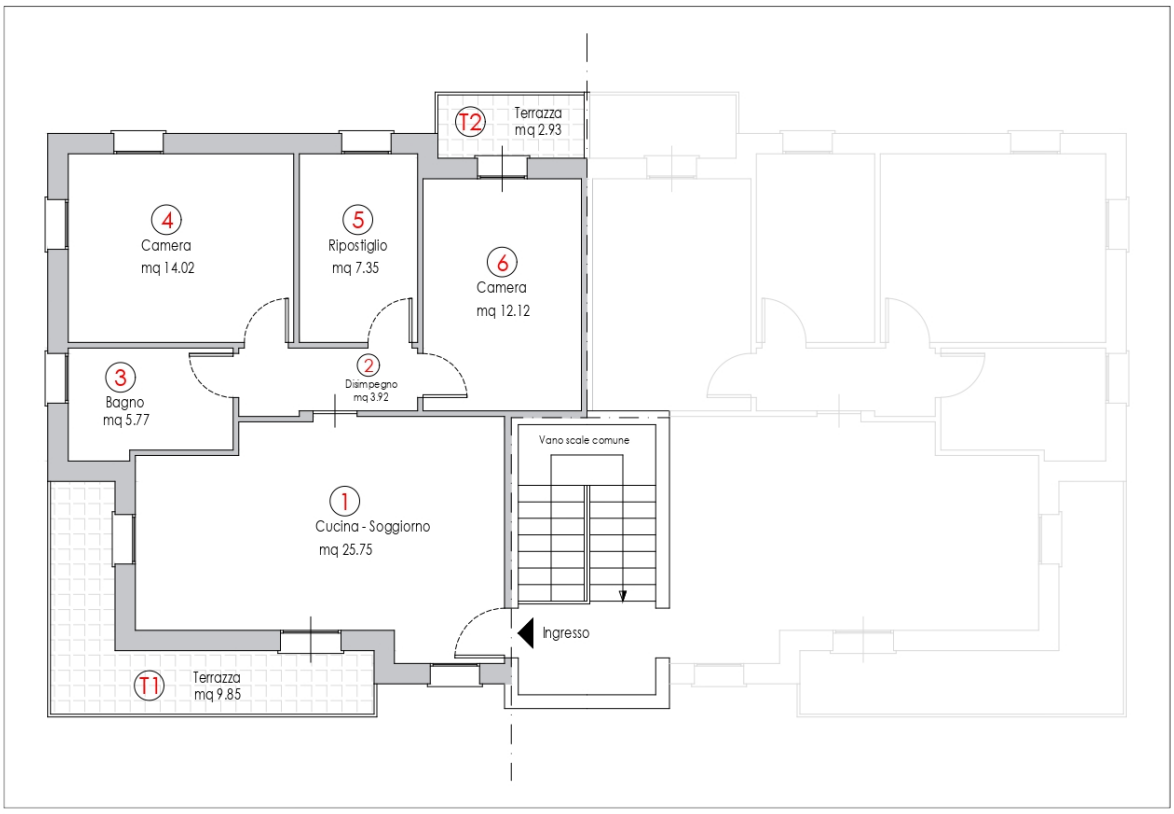
Si riportano, di seguito, la tabella riepilogativa delle superfici utili dei locali e la planimetria dell'unità immobiliare:

TABELLA DELLE SUPERFICI UTILI

Piano	N	Vano	Sup. utile (m²)
Primo	1	Soggiorno - Cucina	25.75
	2	Disimpegno	3.92
	3	Bagno	5.77
	4	Camera	14.02
	5	Ripostiglio	7.35
	6	Camera	12.12
Totale superficie interna netta			**68.93**
Primo	T1	Terrazza nord-est	9.85
	T2	Terrazza sud	2.93
P. interrato		Garage	34.66

Arch. ALBERTO SARTORELLO via Avogari 2 - 31100 TREVISO
Tel.: 328/1014307
email as@albertosartorello.it

Firmato Da: ALBERTO SARTORELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 12d19dfdee5cfd5bf7b577b6f12c199d



Pianta dell'unità immobiliare - Piano 1°



Fronti nord ed est



Vista dell'immobile

Vedasi documentazione fotografica **(Allegato E)**

Arch. ALBERTO SARTORELLO via Avogari 2 - 31100 TREVISO
Tel.: 328/1014307
email as@albertosartorello.it

Firmato Da: ALBERTO SARTORELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 12d19dfdee5cfd5bf7b577b6f12c199d

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

- Strutture in elevazione: le strutture portanti in elevazione sono costituite da murature continue in c.a. dello spessore di 30 cm per la parte interrata, in laterizio da 25 cm a due teste per la parte fuori terra. Le tramezzature interne sono in laterizio forato intonacato.
- Strutture orizzontali: le fondazioni sono del tipo continuo in c.a., gli impalcati sono costituiti da solaio a lastre tipo Predalles per il tunnel interrato ed in laterocemento armato tipo "Bausta" per i solai intermedi e per il solaio di copertura, con travi e architravi in c.a. Le scale comuni sono in c.a. a parziale incastro e soletta armata.

Finiture interne ed esterne

- Pavimenti: in piastrelle di gres nella zona giorno e nel bagno, in legno (parquet) nelle camere. Tutti complessivamente in discreto stato.
- Rivestimenti: i rivestimenti a parete del bagno e della cucina sono in piastrelle di gres in discreto stato di conservazione;
- Porte interne: in legno impiallacciato in discreto stato di conservazione. Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato.
- Serramenti: costituiti da profili in legno con vetrocamera in buono stato conservativo.
- Spazi e parti comuni: le finiture delle parti comuni (ingresso, vano scale e corridoi) sono costituite da pavimentazioni in piastrelle di gres in discrete condizioni, le pareti sono intonacate e trattate con pittura colore bianco.

Dotazioni impiantistiche:

- Impianto elettrico: l'impianto elettrico, risalente all'epoca della costruzione dell'immobile (1998-1999), realizzato per una potenza max di 3 Kw, risulta conforme alla vigente normativa in materia, come da dichiarazioni di conformità dell'impianto rilasciate dalla ditta installatrice in data 15/05/1999. **(Allegato L)**
- Impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria: l'impianto di riscaldamento e quello di produzione di acqua calda sanitaria, **di tipo autonomo**, sono alimentati a metano, con corpi scaldanti di tipo tradizionale in mediocre stato. L'impianto è dotato di un gruppo termico murale ubicato esternamente (terrazza est) in mediocri condizioni.
  Non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità dell'impianto risalente all'epoca della costruzione dell'immobile (1998-1999).
- Impianto di condizionamento: l'unità immobiliare è dotata di impianto di climatizzazione estiva costituito da unità di condizionamento interna ubicata nel corridoio della zona notte e da unità moto condensante esterna, entrambe in mediocri condizioni;
- Approvvigionamento idrico: l'immobile è allacciato alla rete idrica comunale.
- Impianto gas: l'immobile è allacciato alla rete di distribuzione del gas metano.

Arch. ALBERTO SARTORELLO via Avogari 2 - 31100 TREVISO
Tel.: 328/1014307
email as@albertosartorello.it

Firmato Da: ALBERTO SARTORELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 12d19dfdee5cfd5bf7b577b6f12c199d

- Scarico reflui: il complesso edilizio di cui fa parte l'unità immobiliare è allacciato alla rete comunale di smaltimento dei reflui.
- **Ascensore**: l'edificio, di cui fa parte l'unità immobiliare, non è dotato di ascensore

Stato di conservazione e condizione degli immobili

L'unità immobiliare, così come l'intero edificio di cui fa parte, versa complessivamente in discrete condizioni. Sia internamente, sia esternamente non si rilevano visivamente vizi di tipo strutturale. Le murature risultano sane, non essendo presenti segni di aggressioni dovute all'umidità o alla presenza di acqua. Tuttavia **si segnalano condizioni igienico sanitarie precarie** dovute verosimilmente alla chiusura prolungata e al mancato utilizzo dell'immobile che risulta disabitato e abbandonato da tempo.

8. DESTINAZIONE E UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Sotto il profilo urbanistico, dall'analisi del vigente *Piano degli Interventi* del Comune di Arcade – Variante n. 9 adottata con D.C.C. n. 27 del 17.10.2024 e successivamente approvato con D.C.C. n. 20 del 05.06.2025, l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia ricade all'interno delle cosiddette Z.T.O. B, "*Zone residenziali consolidate, di integrazione e di ristrutturazione*", disciplinate dall'art. 40 delle N.T.O., ovvero le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate per le quali il PI prevede la conferma del tessuto insediativo consolidato, oltre al completamento dell'edificazione e l'eventuale ristrutturazione o sostituzione di singoli edifici e/o di complessi e insiemi edilizi. (**Allegato F**)

Per gli edifici esistenti, ricompresi all'interno delle suddette zone, e non sottoposti a grado di protezione, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

In queste zone il PI si attua mediante Intervento Edilizio Diretto, salvo il caso in cui non sia richiesta la formazione di un PUA.

Il complesso edilizio sorge inoltre su area classificata dal vigente Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) come "Area a rischio idraulico in riferimento alle opere di bonifica (P.G.B.T.T.R. – Consorzio di Bonifica Destra Piave).

9. CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

All'esito delle verifiche eseguite al fine di accertare la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel provvedimento di espropriazione immobiliare, il sottoscritto perito dichiara che i dati indicati nell'atto di pignoramento, con particolare riferimento a quelli catastali - **sezione, foglio, particella, subalterni, categoria, intestati, quote di proprietà, indirizzo** – identificano correttamente ed univocamente il bene. Le planimetrie catastali in atti presso il Catasto Urbano di Arcade sono conformi allo stato dei luoghi e ai titoli edilizi autorizzativi.

Firmato Da: ALBERTO SARTORELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 12d19dfdee5cfd5bf7b577b6f12c199d

10. REGOLARITA' CATASTALE

A seguito delle indagini esperite presso l'Agenzia del Territorio di Treviso, sotto il profilo catastale i beni **risultano correttamente identificati** - sezione, foglio, particella, subalterni, categoria, intestati, quote di proprietà, indirizzo. Le planimetrie catastali, in atti presso gli archivi dell'Agenzia del Territorio dal 09/09/1999, prot. n. C03145.1/1999, per quanto riferibile alla distribuzione interna dei vani e alla loro destinazione d'uso, sono conformi ai progetti dello stato legittimo e allo stato di fatto.

11. STATO LEGITTIMO E CONFORMITA' EDILIZIA

Al fine di accertare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni e l'esistenza della certificazione di agibilità, sulla scorta della documentazione tecnico amministrativa acquisita c/o lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Arcade in data 26/03/2026, giusta istanza di "accesso agli atti" del 06/03/2026, il sottoscritto perito dichiara che la consistenza attuale dei beni staggiti deriva dai seguenti **TITOLI EDILIZI** (Allegato G):

- **Concessione Edilizia n. 6535,** rilasciata dal Comune di Arcade in data 30/12/1998, giusta istanza prot. n. 6535 del 16/10/1998, per "l'Esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia – Costruzione di fabbricato di n. 4 alloggi" (a saturazione della volumetria urbanistica residua del complesso residenziale di complessivi 20 alloggi edificato con Concessione Edilizia n. 5169 del 29.09.1997);
- **D.I.A. prot. n. 6007 del 15.07.1999,** per variante in corso d'opera a C.E. n. 6535/98 del 30.12.1998, per "modifica larghezza rampa scoperta di accesso ai garages interrati e formazione di tratti di recinzione interna". La D.I.A. inizialmente rigettata con comunicazione dell'Ufficio prot. n. 6575 del 02.08.1999, è stata successivamente assentita dal Comune di Arcade con comunicazione Prot. n. 7464 del 06.09.1999.
- **Certificato di Abitabilità n. 8888 del 22.10.1999,** giusta istanza prot. n. 6942 del 13/08/1999.
  Lo stato dei luoghi è conforme alle planimetrie dello stato legittimo di cui ai sopra richiamati titoli abilitativi.

Difformità e irregolarità edilizie

Con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., all'esito delle verifiche eseguite al fine di accertare l'esistenza o meno di opere abusive e/o di irregolarità edilizie, emerge che i beni, nella loro configurazione e consistenza attuali, sono conformi ai titoli edilizi autorizzativi e ai progetti che ne hanno legittimato la costruzione.

12. AGIBILITA'

In esito agli accertamenti eseguiti presso il SUE di Arcade, i beni risultano agibili in forza di:

Firmato Da: ALBERTO SARTORELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 12d19dfdee5cfd5bf7b577b6f12c199d

- **Certificato di Abitabilità n. 8888**, rilasciato dal Comune di Arcade in data 22.10.1999, giusta istanza prot. n. 6942 del 13/08/1999. **(Allegato H)**

13. DISPONIBILITA' DEI BENI

All'esito delle ricerche e interrogazioni eseguite presso l'Anagrafe Tributaria, giusta istanza prot. n. 191137 del 07/08/2026, non risultano contratti di locazione attualmente in essere che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione.

I beni staggiti sono da diverso tempo disabitati e versano in precarie condizioni igienico sanitarie. Da quanto risulta dal Certificato di Residenza rilasciato dal Comune di Arcade in data 05/02/2026, prot. n. 3966325091, il proprietario esecutato risulta risiedervi. **(Allegato I)**

14. DIVISIBILITA'

Il compendio immobiliare, composto da un'unità residenziale con garage, per conformazione e caratteristiche morfologiche si ritiene **non sia divisibile in natura, formando pertanto un lotto unico di vendita**.

15. ESISTENZA DI VINCOLI

Non si rilevano vincoli particolari ad eccezione di quelli derivanti dal Condominio.

L'immobile non risulta gravato da vincoli di natura paesaggistica ai sensi del D. Lgs. 42/2004, né da vincoli di natura urbanistica.

16. VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Attualmente il condominio non risulta affidato alla gestione di un Amministratore e non si ha evidenza dell'esistenza di un regolamento o di accordi tra i condomini che disciplinino le modalità di gestione delle cose comuni.

Non è nota l'entità di eventuali spese condominiali ordinarie e straordinarie.

17. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per quanto concerne le vigenti disposizioni in materia di certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni, lo scrivente perito dichiara che non è stato possibile reperire l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile. Da quanto si è potuto constatare analizzando la relazione di calcolo dell'isolamento termico (Legge n. 10/1991) allegata al progetto, in considerazione dei materiali e degli spessori di isolamento impiegati e delle loro caratteristiche, si ipotizza che l'immobile possa essere attualmente classificato in CLASSE ENERGETICA F.

Arch. ALBERTO SARTORELLO via Avogari 2 - 31100 TREVISO
Tel.: 328/1014307
email as@albertosartorello.it

Firmato Da: ALBERTO SARTORELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 12d19dfdee5cfd5bf7b577b6f12c199d

18. STIMA DEI BENI

Criteri di stima

Obiettivo della presente perizia è di individuare la stima ed il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di espropriazione immobiliare, costituito da un'**unità residenziale con garage** facente parte di un complesso edilizio sito a ridosso del centro abitato di Arcade.

La stima è un giudizio di previsione che consiste nella determinazione della quantità più probabile di moneta che si ritiene possa essere scambiata con un bene in una futura, potenziale compravendita.

La natura probabilistica del giudizio si fonda sull'osservazione di eventi economici verificatisi di recente relativamente a beni aventi simili caratteristiche a quello oggetto della valutazione.

Detti eventi si concretizzano nei prezzi pagati in occasione delle compravendite dei beni cui si riferiscono e rappresentano i dati storici che il mercato mette a disposizione come fonte delle osservazioni.

Nella determinazione del giudizio di valore più probabile di un bene, oltre alle sue caratteristiche intrinseche, risultano di fondamentale importanza tutti quegli aspetti che esulano dal valore intrinseco, che comunque determinano, spesso in modo rilevante, un valore in funzione delle cosiddette condizioni al contorno.

Risultano altresì determinanti sia la conoscenza del mercato immobiliare locale e delle tendenze degli operatori del settore, sia la conoscenza dello scopo per cui la stima viene richiesta.

La stima del presente lotto si fonda sulla determinazione del più probabile valore di mercato riferito all'attualità, attraverso l'adozione del metodo sintetico consistente nell'applicazione del **parametro €/mq**, determinato attraverso comparazione e ponderati raffronti con beni aventi analoghe e simili caratteristiche, il tutto con riferimento ai normali valori di mercato della zona in cui i beni sono ubicati.

Si è proceduto effettuando indagini di mercato eseguite su immobili aventi caratteristiche intrinseche, estrinseche e tecnologiche simili al bene oggetto di stima, confrontandole con le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riferite al 2° semestre 2025, del Borsino Immobiliare, consultando operatori di settore della zona, recuperando atti di compravendita di unità immobiliari vendute negli ultimi due anni e consultando le seguenti fonti bibliografiche e normative: *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* (Ed. Agenzia del Territorio), D.P.R. n. 138/98, Circolare Ministero LL.PP n. 12480/1966, Legge n. 392/1978, *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale è stato adottato quale criterio di misurazione la **Superficie Esterna Lorda (SEL)** come definita e descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, ovvero l'area di un edificio o di un'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Firmato Da: ALBERTO SARTORELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 12d19dfdee5cfd5bf7b577b6f12c199d

La S**uperficie commerciale** è data dalla somma delle superfici principali e delle superfici secondarie o accessorie (comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali costituenti l'unità immobiliare), quest'ultime opportunamente ragguagliate a quella principale in ragione dei rapporti mercantili, intendendosi per:

Superfici principali: le superfici di maggiore importanza dell'immobile, ovvero le superfici dei vani principali e degli accessori funzionalmente e direttamente collegate a quelle principali;

Superfici secondarie: le superfici delle aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie all'attività primaria cui l'immobile è destinata (balconi, terrazze, soffitte, cantine, pertinenze, etc.).

Sulla scorta dunque di quanto sopra, si riportano, nella tabella che segue, le superfici commerciali determinate ai fini della stima dei beni:

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI					
	Identificazione catastale	**Sup. principale**	**Sup. secondaria**	**Rapporto mercantile**	**Sup. commerciale**
Abitazione (piano 1°)	M.N. 1806 sub 96	m² 82.20		1,00	m² 82.20
Terrazze (piano 1°)	M.N. 1806 sub 96		m² 12.78	0,30	m² 3.80
Garage esclusivo (p. interrato)	M.N. 1806 sub 88		m² 38.00	0,50	m² 19.00
				Superficie commerciale totale	**m² 105.00**

Determinazione del più probabile valore di mercato

A fronte dunque delle considerazioni in precedenza esposte in merito:

- alla connotazione della località e dell'area in cui sono ubicati gli immobili;
- alle caratteristiche del sito, collegamenti alla viabilità, presenza di attrezzature e servizi;
- alla connotazione tipologica e architettonica dei beni;
- alle caratteristiche dimensionali, distributive e formali proprie dei beni immobiliari;
- alla destinazione d'uso dei beni;
- all'età e allo stato generale degli immobili;
- alla qualità dei materiali e delle finiture esterne ed interne dell'immobile;
- alla consistenza e allo stato degli impianti;
- alla commerciabilità degli immobili;

sulla scorta di tali requisiti e delle indagini di mercato, e precisando che la valutazione e la stima dei beni si riferiscono al diritto reale e allo stato in cui essi si trovano, il sottoscritto perito, assumendo congruo ed in linea con gli attuali prezzi di mercato il valore unitario di 1.100,00 €/m², stima cautelativamente che il più probabile valore di mercato dei beni sia il seguente:

Firmato Da: ALBERTO SARTORELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 12d19dfdee5cfd5bf7b577b6f12c199d

STIMA VALORE DI MERCATO			
Immobile residenziale con area scoperta			
Tipologia immobile	*Superficie commerciale*	*Valore unitario €/mq*	*Valore immobile*
Unità abitativa con garage	m² 105,00	1.100,00 €/mq	115.500,00 €
		Valore di mercato	**115.500,00 €**

Determinato il valore di mercato del compendio immobiliare, si attribuisce un coefficiente di procedura pari a 0,80 che riduce del 20% il valore stimato in considerazione del deprezzamento dettato dalla vendita forzata.

VALORE BASE PER LA VENDITA FORZOSA		
Valore di mercato	Deprezzamento	Valore per la vendita forzosa
115.500,00 €	0,80	92.400,00 €

Ovvero, ricapitolando ed arrotondando:

€ 92.400,00

Pertanto il sottoscritto stima che i beni staggiti, LOTTO UNICO, alla data della presente relazione, abbiano un valore per la vendita forzata di complessivi euro **92.400,00** (diconsi euro novantaduemilaquattrocento/00).

Quanto precede ad evasione dell'incarico conferito.

Treviso, addì 03 settembre 2026

In fede
Arch. Alberto Sartorello
Firmato digitalmente

Arch. ALBERTO SARTORELLO via Avogari 2 - 31100 TREVISO
Tel.: 328/1014307
email as@albertosartorello.it

Firmato Da: ALBERTO SARTORELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 12d19dfdee5cfd5bf7b577b6f12c199d