

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **R.G.E. 409 / 2024**

nell'interesse di:

CONDOMINIO "GRATTACIELO ALLE STIORE"

con Avvocato Stefano ESPOSITO

creditore

e

AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

rappresentata dal Signor Simone MASCHERA

creditore intervenuto

e

CRÉDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A.

con Avvocato Alberigo PANINI

Avvocato Paolo Maria TOSI

creditore intervenuto

contro:

ESECUTATO 01

(non costituito)

ed

ESECUTATO 02

(non costituito)

Giudice dell'Esecuzione:

Dott.ssa Paola TORRESAN

PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILIARI
- LOTTO UNICO -

R.G.E. 409 / 2024

ARCHITETTO LUCA LORENZON

P.zza Sant'Andrea n.6 - 31100 Treviso - T. 0422 348394 C. 348 7420420
luca.lorenzonz2@archiworldpec.it - architetto.lorenzonz@gmail.com



COMUNE DI TREVISO (TV)

PIAZZALE PISTOIA n. 8

Esperto Stimatore:

Arch. Luca LORENZON

*** **

INDICE

- Premessa	pag. 03
01 - Formazione di lotti - UNICO LOTTO -	pag. 03
02 - Ubicazione e accessibilità dei beni	pag. 04
03 - Identificazione catastale dei beni	pag. 04
04 - Confini	pag. 08
05 - Servitù attive e passive	pag. 09
06 - Ditta intestataria e titolo di provenienza	pag. 09
07 - Elenco delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie	pag. 10
08 - Descrizione dei beni pignorato e superficie calpestable	pag. 12
09 - Destinazione urbanistica	pag. 18
10 - Conformità edilizia dei beni	pag. 19
11 - Disponibilità degli immobili	pag. 21
12 - Divisibilità dei beni	pag. 22
13 - Vincoli gravanti sui beni	pag. 22
14 - Stima del più probabile valore di mercato	pag. 23
15 - Stima del valore di vendita forzata	pag. 25
16 - Attestato di Certificazione Energetica	pag. 26
17 - Allegati	pag. 26

**** **

R.G.E. 409 / 2024

ARCHITETTO LUCA LORENZON

P.zza Sant'Andrea n.6 - 31100 Treviso - T. 0422 348394 C. 348 7420420

luca.lorenzoni2@archiworldpec.it - architetto.lorenzoni@gmail.com



- PREMESSE -

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di Treviso Dott.ssa Paola Torresan, in data 11 luglio 2025, per la stima dei beni immobili ubicati in Comune di Treviso (TV), il sottoscritto Architetto Luca LORENZON, avente codice fiscale LRN LCU 66C26 L407B, iscritto al n.1223 dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Treviso, nonché all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso, con studio professionale in Treviso, Piazza Sant'Andrea n.6, ha provveduto a redigere perizia dei beni pignorati, sulla base dei quesiti di cui all'art. 173 - bis disp. att. c.p.c.,.

Precisazioni:

L'identificazione della parte eseguita è allegata alla presente perizia di stima nella scheda denominata soggetti coinvolti. ([allegato 01](#))

Il giorno 15 luglio 2025, il sottoscritto Esperto Stimatore, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, ha presso visione della copia dell'atto di pignoramento immobiliare relativo all'Esecuzione Immobiliare R.G.E. 409/2024 e della copia della relazione ventennale, ([allegato 02](#)) redatta in data 11.11.2024 dalla Dott.ssa Daria Innocenti Notaio in Treviso (TV), relativa al procedimento emarginato.

Tutto quanto sopra premesso, il sottoscritto Esperto Stimatore, prende atto dei contenuti dell'incarico affidatogli e della documentazione allegata alla procedura per stilare la presente perizia di stima.

**** * * * * *

01 - FORMAZIONE DI LOTTO - UNICO -

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare costituiscono UN

R.G.E. 409 / 2024

ARCHITETTO LUCA LORENZON

P.zza Sant'Andrea n.6 - 31100 Treviso - T. 0422 348394 C. 348 7420420
luca.lorenzoni2@archiworldpec.it - architetto.lorenzoni@gmail.com



UNICO LOTTO, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, nonché con gli oneri e le servitù sia attive che passive esistenti, ed in particolare con quanto derivante agli Esecutati con atto di compravendita stipulato in data 26 ottobre 2020, Repertorio n. 3784, Raccolta n. 3218 dalla Dottoressa Silvia Bredariol, Notaio in San Biagio di Callalta (TV) e trascritto in data 05 novembre 2020 ai n. 36493 Registro Generale e n. 24990 del Registro Particolare. ([allegato 03](#))

**** * * * * *

02 - UBICAZIONE E ACCESSIBILITA' DEI BENI

I beni oggetto della presente perizia consistono in tre unità immobiliari facente parte del Condominio denominato "Grattacielo alle Stiore" situato nel Comune di Treviso (TV), in Piazzale Pistoia.

L'accesso alle unità immobiliari a destinazione d'uso residenziale (tredicesimo piano, scala D, interno 70) e del magazzino (scala D, tra il tredicesimo e quattordicesimo piano) avviene dal civico 8 di Piazzale Pistoia, più precisamente dal lato Nord-Est del fabbricato tramite un vano scale interno comune dotato di ascensori. ([allegato 04](#))

L'accesso carraio all'unità immobiliare a destinazione d'uso autorimessa (piano terra) avviene, per gli automezzi tramite una rampa carrabile posta sul lato Nord-Est del fabbricato, mentre l'accesso pedonale avviene tramite il vano scale interno al condominio. ([allegato 04](#))

**** * * * * *

03 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Il sottoscritto Esperto Stimatore effettuava le visure presso l'Ufficio del Territorio di Treviso, ottenendo l'estratto di mappa ([allegato 05](#)), l'elaborato planimetrico ([allegato 06](#)), l'elenco dei subalterni



(allegato 07), la visura stori per immobile - Sub 35 - (allegato 08), la visura stori per immobile - Sub 190 - (allegato 09), la visura stori per immobile - Sub 192 - (allegato 10), la planimetria catastale del Sub 35 (allegato 11), la planimetria catastale del Sub 190 (allegato 12) e la planimetria catastali del Sub 192 (allegato 13), tutti dati necessari per l'identificazione catastale delle unità immobiliari in oggetto.

Dall'esame della documentazione estratta risulta che i beni pignorati sono censiti al Catasto Fabbricati come segue:

- Comune di Treviso (TV), Sezione D, Foglio 3°, Mappale n. 1543, Sub 35, Piazzale Pistoia, Piano terra, Categoria C/6 (autorimessa), Classe 7°, Consistenza 14,00 m², Rendita Catastale € 79,53;
- Comune di Treviso (TV), Sezione D, Foglio 3°, Mappale n. 1543, Sub 190, Piazzale Pistoia, Piano terra - primo - tredicesimo, Categoria A/2 (abitazione di tipo civile), Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 100 m², Rendita Catastale 464,81;
- Comune di Treviso (TV), Sezione D, Foglio 3°, Mappale n. 1543, Sub 192, Piazzale Pistoia (ex Viale Ventiquattro Maggio), Piano terra - primo - tredicesimo, Categoria C/2 (magazzino - locale di deposito), Classe 8, Consistenza 5 m², Superficie Catastale Totale 5 m², Rendita Catastale 17,56.

Dette unità immobiliari hanno diritto alle parti comuni del fabbricato a cui appartengono ai sensi dell'art 1117 c.c. e dalle Tabelle Millesimale del Regolamento del Condominio denominato "Grattacielo alle Stiore", allegato all'atto del 17 maggio 1966, del Notaio Spinelli, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso (TV) in data 25 maggio 1966 al n. 1821 Vol 222, trascritto a Treviso (TV) il 27 giugno 1966 ai nn. 8324/7531, successivamente modificato con atto del 3 giugno 1966,



Repertorio 16274 del Notaio Spinelli, trascritto a Treviso (TV) il giorno 11 giugno 1966 ai nn. 9019/8161.

Si precisa che dette unità immobiliari hanno diritto alle parti comuni del fabbricato a cui appartengono ai sensi dell'art 1117 c.c. e del Regolamento di Condominio di cui in appresso ed in particolare alle seguenti comproprietà sui beni comuni:

- L'area scoperta comune ai corpi di fabbrica che compongono il Condominio, identificata al N.C.E.U. come segue: Comune di Treviso (TV), Sezione D, Foglio 3, Mappale n. 1543;
- La rampa e il disimpegno, identificata al N.C.E.U. come segue: Comune di Treviso (TV), Sezione D, Foglio 3, Mappale n. 1543, sub 4;
- L'androne d'ingresso, identificata al N.C.E.U. come segue: Comune di Treviso (TV), Sezione D, Foglio 3, Mappale n. 1543, sub 5;
- Scala esterna, identificata al N.C.E.U. come segue: Comune di Treviso (TV), Sezione D, Foglio 3, Mappale n. 1543, sub 198;
- Cortile sopraelevato, identificata al N.C.E.U. come segue: Comune di Treviso (TV), Sezione D, Foglio 3, Mappale n. 1543, sub 96;
- Disimpegno al piano interrato, identificata al N.C.E.U. come segue: Comune di Treviso (TV), Sezione D, Foglio 3, Mappale n. 1543, sub 13;
- Disimpegno al piano terra, identificata al N.C.E.U. come segue: Comune di Treviso (TV), Sezione D, Foglio 3, Mappale n. 1543, sub 14;
- Deposito immondizie, identificata al N.C.E.U. come segue: Comune di Treviso (TV), Sezione D, Foglio 3, Mappale n. 1543, sub 16;
- Centrale termica ed autoclave, identificata al N.C.E.U. come segue: Comune di Treviso (TV), Sezione D, Foglio 3, Mappale n. 1543, sub 79;
- Vano contatori, identificata al N.C.E.U. come segue: Comune di Treviso (TV), Sezione D, Foglio 3, Mappale n. 1543, sub 94;



- Ambito di accesso alla scala condominiale D, identificati al N.C.E.U. come segue: Comune di Treviso (TV), Sezione D, Foglio 3, Mappale n. 1543, sub 97;
- Ascensori, identificati al N.C.E.U. come segue: Comune di Treviso (TV), Sezione D, Foglio 3, Mappale n. 1543, sub 98;
- Terrazza, identificata al N.C.E.U. come segue: Comune di Treviso (TV), Sezione D, Foglio 3, Mappale n. 1543, sub 197;
- Scala D, identificata al N.C.E.U. come segue: Comune di Treviso (TV), Sezione D, Foglio 3, Mappale n. 1543, sub 196;
- Abitazione portiere, identificata al N.C.E.U. come segue: Comune di Treviso (TV), Sezione D, Foglio 3, Mappale n. 1543, sub 95.

A seguito del sopralluogo avvenuto il giorno 28 novembre 2025, anche alla presenza del custode designato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso, lo scrivente Esperto Stimatore ha svolto un'attenta ricognizione dei beni oggetto di stima, raffrontandolo con la documentazione reperita presso l'Ufficio del Territorio di Treviso: estratto di mappa ([allegato 05](#)) e planimetrie catastali delle unità immobiliari ([allegato 11, 12 e 13](#)), ed evidenzia quanto segue:

- con riferimento al bene individuato catastalmente al Comune di Treviso (TV), Sezione D, Foglio 3°, Mappale n. 1543, **Sub 192**, Piazzale Pistoia (ex Viale Ventiquattro Maggio), Piano terra - primo - tredicesimo, Categoria C/2 (magazzino - locale di deposito), **nella planimetria catastale ([allegato 13](#)) si riporta erroneamente piano tra il 12° e 13° anziché piano tra il 13° e 14°**. Nella medesima planimetria lo scrivente riscontra anche un errore nella rappresentazione dell'orientamento (Nord).
- con riferimento ai beni individuati catastalmente al Comune di



Treviso (TV), Sezione D, Foglio 3°, Mappale n. 1543, **Sub 190 e 192**, nelle visure storiche viene riportata la scala A, mentre nell'elaborato planimetrico del Condominio viene indicata la scala D. Sentito l'Ufficio dell'Amministratore di Condominio la scala che conduce alle due unità è denominata scala D.

Pur a seguito di quanto evidenziato lo scrivente dichiara che non si dovrà provvedere alla regolarizzazione delle planimetrie catastali in quanto le medesime risultano conformi allo stato dei luoghi.

**** * * * * *

04 - CONFINI

In riferimento alle unità immobiliari oggetto di pignoramento i confini risultano:

- Relativamente all'unità immobiliare ubicata al piano tredicesimo Mappale n. 1543, Sub 190 (abitazione di tipo civile): lato nord con muro perimetrale, lato est con muro perimetrale, lato sud con unità di proprietà di terzi avente stesso mappale e con parti comuni condominiali infine lato ovest con parti comuni condominiali avente stesso mappale, il tutto salvo altri e più precisi;
- Relativamente all'unità immobiliare ubicata al piano tra il tredicesimo e il quattordicesimo con Mappale n. 1543, Sub 192 (magazzino - locale di deposito): lato nord con muro perimetrale, lato est con unità di stessa proprietà, lato sud con parti comuni condominiali avente stesso mappale ed infine lato ovest con unità di proprietà di terzi avente stesso mappale, il tutto salvo altri e più precisi;
- Relativamente all'unità immobiliare ubicata al piano terra Mappale n. 1543, Sub 35 (autorimessa): lato nord con parti comuni condominiali,



lato est con unità di proprietà di terzi avente stesso mappale, lato sud con unità di proprietà di terzi avente stesso mappale e infine lato ovest con unità di proprietà di terzi avente stesso mappale, il tutto salvo altri e più precisi.

**** * * * * *

05 - SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

I beni oggetto di pignoramento costituenti un unico lotto, con le relative accessioni e pertinenze, nonché con gli oneri e le servitù sia attive che passive esistenti ed in particolare con quanto derivante dalla proprietà, così come pervenuti alla parte eseguita con atto di compravendita stipulato in data 26 ottobre 2020, Repertorio n. 3784, Raccolta n. 3218 dalla Dottoressa Silvia Bredariol, Notaio in San Biagio di Callalta (TV) e trascritto in data 05 novembre 2020 ai n. 36493 Registro Generale e n. 24990 del Registro Particolare. ([allegato 03](#))

**** * * * * *

06 - DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

In data 30 luglio 2025 il sottoscritto Esperto Stimatore, effettuava la richiesta presso lo Studio del Notaio Silvia Bredariol di San Biagio di Callalta (TV), della copia dell'atto di compravendita delle unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Da tale atto si evince, in forza dell'atto di compravendita stipulato in data 26 ottobre 2020, Repertorio n. 3784, Raccolta n. 3218 dalla Dottoressa Silvia Bredariol, Notaio in San Biagio di Callalta (TV) e trascritto in data 05 novembre 2020 ai n. 36493 Registro Generale e n. 24990 del Registro Particolare ([allegato 03](#)), che l'Esecutato 01 e l'Esecutato 02 acquistavano congiuntamente, in quote uguali fra loro (1/2 ciascuno), la piena ed esclusiva proprietà dei seguenti beni,



censito al Catasto Fabbricati come segue:

- Comune di Treviso (TV), Sezione D, Foglio 3°, Mappale n. 1543, Sub 35, Piazzale Pistoia, Piano terra, Categoria C/6 (autorimessa), Classe 7°, Consistenza 14,00 m², Rendita Catastale € 79,53;
- Comune di Treviso (TV), Sezione D, Foglio 3°, Mappale n. 1543, Sub 190, Piazzale Pistoia, Piano terra - primo - tredicesimo, Categoria A/2 (abitazione di tipo civile), Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 100 m², Rendita Catastale 464,81;
- Comune di Treviso (TV), Sezione D, Foglio 3°, Mappale n. 1543, Sub 192, Piazzale Pistoia (ex Viale Ventiquattro Maggio), Piano terra - primo - tredicesimo, Categoria C/2 (magazzino - locale di deposito), Classe 8, Consistenza 5 m², Superficie Catastale Totale 5 m², Rendita Catastale 17,56.

Oltre alla parte comune del bene identificato al Catasto Terreni del Comune di Treviso (TV) alla Sezione D del Foglio 3 con Mappale n. 1543, con particolare riferimento all'appartamento del custode, identificato al Sub 95, Piazzale Pistoia (ex Viale Ventiquattro Maggio), Piano terra, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 84 m², Rendita Catastale 438,99.

**** * * * * *

07 - ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Da un'ispezione ordinaria effettuata in data 20 gennaio 2026, è emerso che per le unità immobiliari di cui giusta identificazione catastale come segue: Comune di Treviso (TV), Sezione D, Foglio 3°, Mappale 1543, Sub 35 (autorimessa) - Sub 190 (abitazione) - Sub 192 (magazzino - locale di deposito) e sulla quota di comproprietà del Sub 95 e del Mappale 1543 esistono le seguenti formalità contro:

R.G.E. 4 0 9 / 2 0 2 4

ARCHITETTO LUCA LORENZON

P.zza Sant'Andrea n.6 - 31100 Treviso - T. 0422 348394 C. 348 7420420
luca.lorenzonz2@archiworldpec.it - architetto.lorenzonz@gmail.com



TRASCRIZIONI:

A carico dell'Esecutato 01: [\(allegato 14\)](#)

- Trascrizione contro del 07 novembre 2024 - Registro Particolare 29289 - Registro Generale 40525.

Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobiliare in data 15 ottobre 2024 repertorio n. 7164 dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso a favore di "Grattacielo alle Stiore" con sede a Treviso (TV) avente Codice Fiscale [REDACTED].

A carico dell'Esecutato 02: [\(allegato 14\)](#)

- Trascrizione contro del 07 novembre 2024 - Registro Particolare 29289 - Registro Generale 40525.

Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobiliare in data 15 ottobre 2024 repertorio n. 7164 dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso a favore di "Grattacielo alle Stiore" con sede a Treviso (TV) avente Codice Fiscale [REDACTED].

ISCRIZIONI:

A carico dell'Esecutato 01: [\(allegato 14\)](#)

- Iscrizione contro del 05 novembre 2020 - Registro Particolare 6032 - Registro Generale 36494.

Ipoteca volontaria derivante da mutuo concesso con atto Dott.ssa Silvia Bredariol Notaio in San Biagio di Callalta (TV) in data 26 ottobre 2020 con Repertorio 3785 a favore di "Crédit Agricole Friuladria" con sede a Pordenone (PN) avente Codice Fiscale 01369030935, per importo capitale € 110.000,00 e importo totale € 165.000,00.

A carico dell'Esecutato 02: [\(allegato 14\)](#)

- Iscrizione contro del 05 novembre 2020 - Registro Particolare 6032 - Registro Generale 36494.



Ipoteca volontaria derivante da mutuo concesso con atto Dott.ssa Silvia Bredariol Notaio in San Biagio di Callalta (TV) in data 26 ottobre 2020 con Repertorio 3785 a favore di "Crédit Agricole Friuladria" con sede a Pordenone (PN) avente Codice Fiscale 01369030935, per importo capitale € 110.000,00 e importo totale € 165.000,00.

**** * * * * *

08 - DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI E

SUPERFICIE CALPESTABILE.

Lo scrivente Esperto Stimatore, previo accordo con il custode nominato dall'Ill.mo Signor Giudice, fissava sopralluogo per il giorno 28 novembre 2025 ad ore 11,30 circa.

In sede di sopralluogo, nel luogo, giorno e ora concordati, lo scrivente, alla presenza del custode designato e degli Esecutati, effettuava un'attenta ricognizione dei beni immobiliari oggetto di stima eseguendo nel frattempo un rilievo planimetrico ([allegato 15](#)) e un rilievo fotografico. ([allegato 16](#))

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI:

I beni oggetto della presente perizia consistono in tre unità immobiliari facente parte di un Condominio denominato "Grattacielo alle Stiore", situato nel Comune di Treviso (TV), in Piazzale Pistoia n.8, piano tredicesimo, scala D, interno n.70 per l'appartamento (Sub 190), piano terra per l'autorimessa (Sub 35) e tra il piano tredicesimo e il piano quattordicesimo, scala D per il magazzino (Sub 192).

Si precisa che dette unità immobiliari hanno diritto alle parti comuni del fabbricato a cui appartengono ai sensi dell'art 1117 c.c. e del Regolamento di Condominio.

Descrizione del Condominio comprendente le unità immobiliari oggetto di



stima:

Il "Grattacielo alle Stiore" è sito in Comune di Treviso (TV), Piazzale Pistoia n. 8 nelle vicinanze del centro del centro storico della Città di Treviso (TV).

Il Condominio è composto da tre corpi di fabbrica, un primo costituito da due livelli fuori terra avente funzione di basamento, un secondo corpo edilizio di quattro livelli fuori terra avente affaccio verso il lato sud, ed infine un terzo corpo edilizio a pianta rettangolare di 14 livelli avente tipologia a grattacielo.

Il condominio ha una consistenza complessiva di n.70 unità abitative distribuite su 4 scale condominiale (scala A, B, C e D) con n.95 garages collocati al piano terra oltre a negozi ed uffici.

Alla parte condominiale adibita a garages si accede tramite due rampa carrabile, una prima posta lungo il prospetto est ed una seconda posta lungo il prospetto nord.

L'accesso pedonale ai locali del condominio adibiti a garage avviene sia da vani scala comuni interni all'immobile che da una rampa di scale esterna.

I locali del Condominio "Grattacielo alle Stiore" ad uso comune sono: l'area scoperta comune ai corpi di fabbrica, la rampa, il disimpegno, l'androne d'ingresso, il cortile sopraelevato, la scala esterna, il cortile sopraelevato, il disimpegno al piano interrato, il disimpegno al piano terra, il deposito immondizie, la centrale termica, l'autoclave, il vano contatori, l'ambito di accesso alla scala condominiale D, gli ascensori, la terrazza, la scala D e l'abitazione del portiere.

La zona dove è ubicato l'immobile è a carattere prevalentemente commerciale, dotata dei principali servizi di trasporto, a ridosso dello



svincolo stradale che collega la Strada Regionale n°515 (Noalese), tramite Viale della Repubblica alla Strada Statale n°13 (Pontebbana).

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato con i solai in latero-cemento, mentre i tamponamenti esterni sono in laterizio.

Con C.I.L.A. per interventi di cui all'art. 119 del D.L. n. 34/200 (superbonus) nell'anno 2022 con protocollo SUPRO/0354107 in data 23/11/2022, l'Amministratore di Condominio "Grattacielo alle Stiore" depositava istanza edilizia per la straordinaria manutenzione avente ad oggetto la riqualificazione energetica dell'immobile.

I lavori consistettero nella messa in opera in facciata di isolamento in lana di vetro del tipo ultrapan vn-h rivestito su un lato da velo di vetro nero trattato con appretto idrorepellente - sp. 14 cm - un'intercapedine di aria da 3 cm, e infine finitura di facciata in ceramica e/o porcellana di circa 1,0 cm.

A fronte di tale lavorazioni il Condominio "Grattacielo alle Stiore" per la riqualificazione energetica presentò Comunicazione di fine lavori in data 11/12/2024 con protocollo SUPRO/0430339.

Le coperture dei tre blocchi edilizi sono del tipo piana adibita a terrazza ad uso comune, con scossaline e pluviali in lamiera verniciata. Il sistema di oscuramento delle finestre è del tipo a tapparelle in PVC di colore chiaro.

Il fabbricato condominiale, nel suo complesso, presenta buone condizioni conservative e manutentive.

Descrizione dell'unità immobiliare - **Mappale 1543 Sub 190** - :

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un appartamento (censito catastalmente come abitazione di tipo civile)



ubicato al piano tredicesimo della scala D con interno n. 70.

L'appartamento al suo interno ha la seguente distribuzione, l'ingresso dal vano scala condominiale, un ripostiglio, un primo locale adibito a disimpegno, un soggiorno dal quale si accede ad una prima terrazza, un locale adibito a cucina dal quale si accede ad un balcone, un secondo locale adibito a disimpegno, un primo locale adibito a camera singola, un secondo locale adibito a camera singola, un bagno ed infine una camere matrimoniali.

L'altezza interna netta dell'appartamento è costante e pari a 2,78 metri lineari.

La porta d'ingresso e le porte interne sono in legno, del tipo tamburato, di colore marrone con specchiature e sopra luce in vetro.

Le pareti interne dell'appartamento sono intonacate al civile con finitura in pittura prevalentemente di colore chiaro, ad eccezione di un locale adibito a camera singola che ha le pareti di colore rosa.

Tutto il soffitto dell'unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale è di colore bianco.

I serramenti esterni (finestre e porte finestra dalle quali si accedere alle terrazza / balcone) sono del tipo in alluminio di colore bianco provvisti di vetrocamera.

Il pavimento del locale ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno zona giorno, disimpegno zona notte e di uno dei due locali adibiti a camera singola, sono in piastre di marmo di dimensioni rettangolari differenti, posate a "correre" nella tonalità del grigio chiaro con striature di colore più chiaro, del marrone e del beige.

Il pavimento della camera matrimoniale è in listelli di legno (del tipo "industriale") in essenza di rovere, posati a riquadri delle dimensioni



15x15 cm.

Il pavimento del locale adibito a camera singola è in parquet di legno posati a correre.

Il pavimento del bagno è in piastrelle di ceramica quadrate, posate ortogonalmente alle pareti, nella tonalità del grigio-marrone.

Le pareti del primo bagno, per l'altezza di circa 1,80 ml, sono rivestite con piastrelle di ceramica rettangolari delle dimensioni di circa 30x15 cm, di colore beige con decori di colore grigio, bianco e nero.

Il bagno, con accesso dal disimpegno della zona notte, comprende la seguente dotazione, il lavandino, il bidè, il water e la vasca da bagno, tutti con rubinetteria per l'adduzione di acqua calda e fredda.

Per quanto concerne la dotazione degli impianti della parte abitativa, essi comprendono: l'impianto elettrico sotto traccia, l'impianto idrico sanitario, l'impianto citofonico, l'impianto fognario, l'impianto televisivo, l'impianto di riscaldamento del tipo condominiale, mentre la produzione di acqua calda sanitaria avviene in modo autonomo e infine l'impianto del gas metano di rete per il piano cottura.

La conservazione e la manutenzione del bene oggetto della presente perizia adibita ad abitazione, sono mediocri, con presenza di tracce di infiltrazione d'acqua nel soffitto del locale bagno.

Descrizione dell'unità immobiliare - Mappale 1543 Sub 192 - :

Per quanto concerne il locale adibito a magazzino (unico vano), ubicato con accesso dal pianerottolo delle scale tra il piano tredicesimo e il piano quattordicesimo (e non come erroneamente riportato nella planimetria catastale tra il dodicesimo e il tredicesimo piano) ha un'altezza interna netta di circa 2,35 ml.



Il pavimento del magazzino è in piastrelle rettangolari (dimensioni 5 x 10 cm) posate a correre ortogonalmente alle pareti nella tonalità del grigio scuro.

Le pareti e il soffitto sono intonacate al civile di colore chiaro.

Il locale è dotata del solo impianto elettrico.

La conservazione e la manutenzione, del bene oggetto della presente perizia, adibita a magazzino risultano essere buone.

Descrizione dell'unità immobiliare - Mappale 1543 Sub 35 - :

Per quanto concerne il locale adibito a garage, ubicata al piano terra, esso ha un'altezza interna netta di circa 2,38 ml, per la zona in corrispondenza dell'ingresso e di 3,36 ml per la parte restante.

Il pavimento del garage è in cemento liscio nella tonalità del grigio.

Le pareti e il soffitto del garage sono intonacate al civile di colore chiaro.

Al garage si accede sia dall'esterno tramite due rampe carrabili e pedonalmente da scala comune esterna e anche dai vani scale interni del Condominio.

Il garage è delimitato, da un portone a due ante in lamiera verniciata di colore grigio.

Il locale è dotata del solo impianto elettrico.

La conservazione e la manutenzione, del bene oggetto della presente perizia, adibita a garage (piano terra), risultano essere scarse.

SUPERFICIE CALPESTABILE:

Lo scrivente Esperto Stimatore, a seguito rilievo dei luoghi riassume di seguito per ogni singolo locale la destinazione, l'altezza e la superficie calpestabile.



Locale	Altezza	Superficie calpestabile
AUTORIMESSA (Mappale 1543 - Sub 35) - Piano Terra		
Garage	2,38-3,36 m	12,40 m²
ABITAZIONE (Mappale 1543 - Sub 190) - Piano Tredicesimo		
Disimpegno	2,78 m	6,35 m ²
Ripostiglio	2,78 m	2,10 m ²
Soggiorno	2,78 n	21,55 m ²
Terrazza	----	5,35 m ²
Cucina	2,78 m	10,20 m ²
Balcone	-----	1,15 m ²
Disimpegno	2,78 m	6,50 m ²
Locale adibito a camera singola	2,78 m	6,30 m ²
Camera matrimoniale	2,78 m	16,10 m ²
Locale adibito a camera singola	2,78 m	5,45 m ²
Bagno	2,78 m	7,35 m ²
Superficie calpestabile abitazione		88,40 m²
MAGAZZINO (Mappale 1543 - Sub 192) - Tra il 13° e 14° piano		
Magazzino	2,35 m	2,45 m²

Il tutto come meglio raffigurato nelle rappresentazioni grafica di rilievo planimetrico eseguita dal sottoscritto Esperto Stimatore e allegata alla presente. ([allegato 15](#))

**** * * * * *

09 - DESTINAZIONE URBANISTICA

R.G.E. 409 / 2024

ARCHITETTO LUCA LORENZON

P.zza Sant'Andrea n.6 - 31100 Treviso - T. 0422 348394 C. 348 7420420
 luca.lorenzoni2@archiworldpec.it - architetto.lorenzoni@gmail.com



Il sottoscritto effettuava l'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso (TV), per l'individuazione della Zona Urbanistica ove sono ubicati i beni oggetto di pignoramento e prendeva visione dello Strumento Urbanistico del Comune, più precisamente della Tavola T01-16 - Piano degli Interventi - Zonizzazione intero territorio comunale e delle Norme Tecniche Operative.

Le unità oggetto della presente ricadono in Zona B - Articolo 36.2 Sottozona B1 - Aree di completamento residenziale ad alta densità.

Si precisa oltremodo che sui beni oggetto di pignoramento immobiliare non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

**** * * * * *

10 - CONFORMITA' EDILIZIA

In data 31 luglio 2025 il sottoscritto effettuava richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso (TV) per prendere visione della pratica edilizia e dell'agibilità relativa ai beni oggetto di pignoramento e per richiedere copia dei documenti assentiti.

Tale richiesta veniva evasa in data nel mese di settembre 2025 e dall'esame della predetta documentazione tecnica risulta che le unità immobiliari oggetto della presente perizia di stima sono state edificate in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Signor Sindaco del Comune di Treviso (TV) e precisamente:

- Concessione Edilizia n.4/34 del 09/09/1963 n. 21520;
- Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia con n. 9/46/1965 del 12/01/1966 prot. generale n. 30184;
- Certificato di Agibilità n.31765, rilasciata in data 18.01.1966;
(allegato 17)



- Concessione in Sanatoria (legge 28/02/1985 n. 47 e succ. modif.) del 30/09/1986 n. prot. 41038/Spec. 6640 avente ad oggetto le variazioni della facciata, dei fori esistenti e spazi comuni del Condominio (opere eseguite in corso d'opera);
- Comunicazione preventiva di inizio attività per esecuzione di opere interne di adeguamento Prevenzione Incendi con Spec. n. 2466/10/AE del 27/12/2010 protocollo 91284;
- Comunicazione preventiva di inizio attività per manutenzione straordinaria (avente ad oggetto l'impianto di riscaldamento) con Spec. n. 18266/11/AE del 26/09/2011 protocollo 69262;
- Richiesta di Parere preventivo per la riqualificazione energetico del Condominio "Grattacielo alle Stiore" pratica n. 2022/AE/2491 - SUPRO/0332761 del 07/11/2022;
- C.I.L.A. per interventi di cui all'art. 119 del D.L. n. 34/2020 (superbonus) - SUPRO/0354107 del 23/11/2022 ([allegato 18](#));
- Denuncia Lavori in zona sismica - opere minori - SUPRO/0391446 del 18/11/2024;
- Relazione Strutture Ultimate - SUPRO/0392845 del 19/11/2024;
- Comunicazione Fine Lavori - SUPRO/0430339 del 11/12/2024 ([allegato 19](#)).

Il sottoscritto ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., dichiara che solo per l'unità immobiliare individuata catastalmente come segue: Comune di Treviso (TV), Sezione D, Foglio 3°, Mappale n. 1543, Sub 190 (abitazione di tipo economico), si dovrà provvedere alla regolarizzazione dello stato dei luoghi in quanto non conformi stato di fatto legittimato con l'Agibilità n.31765, rilasciata in data 18.01.1966 ([allegato 17](#)) e successive.



Più precisamente nella pratica che legittima l'unità immobiliare vi sono difformità nelle opere interne, il tutto come meglio rappresentato graficamente dallo scrivente ed allegato alla presente perizia. (allegato 20)

Tali opere realizzate in difformità all'autorizzazione edilizia, richiedono la presentazione di un'istanza edilizia in sanatoria per sole opere interne mediante pratica di C.I.L.A. il cui costo è stato quantificato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso (TV) in circa € 1.000,00, per la sanzione amministrativa, oltre a € 120,00 per diritti di segreteria ai quali vanno aggiunti circa € 2.500,00 (esclusa IVA ed oneri) per la prestazione professionale ad opera di un Tecnico Abilitato, per l'ottenimento della legittimazione del bene oggetto di perizia.

**** * * * * *

11 - DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

In data 04 settembre 2025 il sottoscritto Esperto Stimatore, effettuava richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Treviso di verificare la sussistenza di contratti d'uso / locazione / comodato sugli immobile soggetto della presente procedura esecutiva (protocollo 204106 del 15/09/2025).

Tale richiesta veniva evasa in data 02/10/2025, non riscontrando alcun contratti in essere per le unità immobiliari oggetto della presente Esecuzione Immobiliare. (allegato 23)

Altresì, in occasione del sopralluogo avvenuto il giorno 28 novembre 2025, gli Esecutati (allegato 01), in qualità di proprietari in forza dell'atto di compravendita stipulato in data 26 ottobre 2020, Repertorio n. 3784, Raccolta n. 3218 dalla Dottoressa Silvia Bredariol, Notaio in



San Biagio di Callalta (TV) e trascritto in data 05 novembre 2020 ai n. 36493 Registro Generale e n. 24990 del Registro Particolare ([allegato 03](#)), utilizzano le unità immobiliari oggetto del pignoramento, ove risiedono con i figli.

**** * * * * *

12 - DIVISIBILITA' DEI BENI

I beni immobili di cui al LOTTO UNICO sono pignorati per intero. Pertanto non si pone la questione della loro divisibilità in natura.

**** * * * * *

13. VINCOLI GRAVANTI SUI BENI

VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE:

I beni oggetto della presente perizia consistenti in tre unità immobiliari facente parte di un un Condominio denominato "Grattacielo alle Stiore", situato nel Comune di Treviso (TV), in Piazzale Pistoia n.8, piano tredicesimo, scala D, interno n.70 per l'appartamento (Sub 190), piano terra per l'autorimessa (Sub 35) e tra il piano tredicesimo e il piano quattordicesimo, scala D per il magazzino (Sub 192)

La quota millesimale delle unità oggetto della presente esecuzione è la seguente: (ottenuti su richiesta dello scrivente Esperto Stimatore all'Amministrazioni Condominiali [REDACTED] [REDACTED])

- Millesimi di proprietà 12,03/1000;
- Millesimi di riscaldamento 12,25/1000;
- Millesimi spese scale 19,17/1000;
- Millesimi spese ascensore 27,36/1000;
- Millesimi di ripartizione servizio di portineria 13,45/1000.

Assunte utili informazioni dallo studio Amministrazioni Condominiali [REDACTED]

R.G.E. 409 / 2024

ARCHITETTO LUCA LORENZON

P.zza Sant'Andrea n.6 - 31100 Treviso - T. 0422 348394 C. 348 7420420
luca.lorenzoni2@archiworldpec.it - architetto.lorenzoni@gmail.com



servizi offerti dalla zona, dell'epoca di costruzione, delle caratteristiche costruttive, della consistenza, della vetustà, dello stato manutentivo nonché della qualità delle finiture.

All'unità oggetto della presente, si è ritenuto idoneo applicare alla superficie calcolata al lordo delle murature interne ed esterne i coefficienti di omogeneizzazione (Cf.), in modo da trasformare le superfici lorde in superfici commerciali / convenzionali.

Il tutto come meglio raffigurato nella rappresentazione grafica di rilievo planimetrico eseguite dall'Esperto Stimatore e allegate alla presente. (allegato 22)

Descrizione	Superficie Lorda	Cf.	Superficie Commerciale
AUTORIMESSA (Mappale 1543 - Sub 35) - Piano Terra			
Locale accessorio <i>garage</i>	14,80 m ²	0,50	7,40 m ²
MAGAZZINO (Mappale 1543 - Sub 192) - Tra il 13° e 14° piano			
Locale accessorio <i>magazzino</i>	5,00 m ²	0,40	2,00 m ²
ABITAZIONE (Mappale 1543 - Sub 190) - Piano Tredicesimo			
Locale principale <i>abitazione</i>	98,75 m ²	1,00	98,75 m ²
Locale accessorio <i>balcone-terrazza</i>	9,30 m ²	0,50	4,65 m ²
Superficie commerciale totale			112,80 m ²

Tutto quanto sopra considerato, il sottoscritto Esperto Stimatore valuta e stima i beni oggetto della presente, attribuendo un valore a metro quadrato di superficie commerciale pari a € 1.350,00, ottenendo il valore dei beni immobiliari, di cui al lotto unico e al netto delle



detrazione come segue:

Valore del bene: 112,80 m ² x € 1.350,00 €/m ²	€ 152.280,00
Detrarre: Importo spese condominiali da corrispondere	€ 8.834,44
Detrarre: Spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria	€ 3.620,00
Valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO	€ 139.825,56

Valore finale di stima dei beni immobiliari in capo agli Esecutati di cui al LOTTO UNICO arrotondato è pari a:

€ 139.800,00 (cento trentanove mila ottocento/00)

**** * * * * *

15 - STIMA DEL VALORE PER LA VENDITA FORZATA

In considerazione della peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del 10% rispetto al valore di mercato stimato:

Valore dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO	€ 139.825,56
Detrarre: del 10 % del valore bene immobiliare per vendita forzata	€ 13.981,56
Valore di vendita forzata	€ 125.844,00

Valore di vendita forzata dei beni immobiliare in capo agli Esecutati di cui al LOTTO UNICO è pari a:

€ 125.800,00 (cento venticinque mila ottocento/00)



**** * * * * *

16 - ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il sottoscritto a seguito di richiesta accesso atti avvenuta all'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso (TV) e in sede di sopralluogo, dichiara che per il bene, a destinazione d'uso residenziale, oggetto della presente esecuzione immobiliare non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestazione di Certificazione Energetica.

Precisa altresì che l'Attestazione di Certificazione Energetica allegato all'atto di compravendita avvenuta in data 26 ottobre 2020, Repertorio n. 3784, Raccolta n. 3218 dalla Dott.ssa Silvia Bredariol, Notaio in San Biagio di Callalta (TV) è antecedente alla presentazione della pratica edilizia C.I.L.A. per interventi di cui all'art. 119 del D.L. n. 34/200 (superbonus) con protocollo SUPRO/0354107 con data 23/11/2022, avente ad oggetto la straordinaria manutenzione per la riqualificazione energetica dell'immobile.

**** * * * * *

17 - ELENCO ALLEGATI

1. Nominativi soggetti coinvolti - Esecutato 01 - Esecutato 02;
2. Relazione ventennale, redatta in data 11.11.2024 dalla Dott.ssa Daria Innocenti Notaio in Treviso (TV);
3. Atto di compravendita del 26 ottobre 2020, Repertorio n. 3784, Raccolta n. 3218 della Dott.ssa Silvia Bredariol, Notaio in San Biagio di Callalta (TV);
4. Rappresentazione foto aerea - Comune di Treviso (TV) Piazzale Pistoia;
5. Estratto di mappa - Catasto Terreni: Comune di Treviso (TV), Foglio



- 21, Mappale n. 1543;
6. Elaborato planimetrico: Comune di Treviso, Sezione D, Foglio 3, Mappale 1543;
 7. Elenco Subalterni: Comune di Treviso, Sezione D, Foglio 3, Mappale 1543;
 8. Visura stori per immobile - N.C.E.U.: Comune di Treviso, Sezione D, Foglio 3, Mappale 1543, Su 35;
 9. Visura stori per immobile - N.C.E.U.: Comune di Treviso, Sezione D, Foglio 3, Mappale 1543, Su 190;
 10. Visura stori per immobile - N.C.E.U.: Comune di Treviso, Sezione D, Foglio 3, Mappale 1543, Su 192;
 11. Planimetria Catastale - N.C.E.U.: Comune di Treviso, Sezione D, Foglio 3, Mappale 1543, Su 35 (autorimessa);
 12. Planimetria Catastale - Comune di Treviso, Sezione D, Foglio 3, Mappale 1543, Su 190 (abitazione);
 13. Planimetria Catastale - Comune di Treviso, Sezione D, Foglio 3, Mappale 1543, Su 192 (magazzino);
 14. Ispezione Ipotecaria Ordinaria - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare per beni oggetto della presente esecuzione immobiliare;
 15. Rilevo delle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare - Architetto Luca Lorenzon;
 16. Rilevo fotografico delle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare - Architetto Luca Lorenzon;
 17. Certificato di Agibilità n.31765, rilasciata in data 18.01.1966;
 18. C.I.L.A. per interventi di cui all'art. 119 del D.L. n. 34/2020 (superbonus) - SUPRO/0354107 del 23/11/2022;



19. Comunicazione Fine Lavori - SUPRO/0430339 del 11/12/2024;
20. Rilevo delle difformità edilizie - Architetto Luca Lorenzon;
21. Stralcio del bilancio esercizio 2024 e preventivo / rateizzazione esercizio 2025;
22. Rappresentazione grafica con individuazione della superficie commerciale delle unità oggetto della presente esecuzione immobiliare - Architetto Luca Lorenzon;
23. Esiti ricerca atti del Registro;
24. Supporto CD-rom contenente la presente perizia e i relativi allegati in formato .pdf e .doc.

**** * * * * *

La presente perizia è stata sviluppata attentamente e con serena obbiettività al solo scopo di appurare e far conoscere la verità all'Ill.mo Sig. Giudice.

Treviso, li 16 febbraio 2026

L'Esperto Stimatore

Dott. Arch. Luca Lorenzon

