

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA**  
**Sezione Prima Civile – Cancelleria Fallimentare**

**Liquidazione Giudiziale n. 9 - 1 / 2026**

**Stima immobiliare - Perizia n. 2**

**Abitazione e garage in corpo staccato, con area scoperta pertinenziale,  
in Comune di DOLO (VE), Via Vittorio Veneto n. 10**

**Giudice Delegato: Dott. Carlo AZZOLINI**

**Curatore: Dott.ssa Anna Maria SALVADOR**

1



**03 Agosto 2026**

***Architetto Stefano Barbazza***

## Sommario

|                                                        |    |    |
|--------------------------------------------------------|----|----|
| 1) Generalità della società in Liquidazione Giudiziale | Pg | 03 |
| 2) Individuazione dell'immobile                        | Pg | 03 |
| 3) Identificazione catastale dell'immobile             | Pg | 03 |
| 4) Confini                                             | Pg | 04 |
| 5) Atti di provenienza                                 | Pg | 04 |
| 6) Stato di possesso                                   | Pg | 05 |
| 7) Destinazione urbanistica                            | Pg | 05 |
| 8) Regolarità edilizia                                 | Pg | 07 |
| 9) Formalità pregiudizievoli                           | Pg | 08 |
| 10) Attestato di Prestazione Energetica                | Pg | 10 |
| 11) Descrizione dell'immobile                          | Pg | 10 |
| 12) Avvertenze, assunzioni e limiti della valutazione  | Pg | 14 |
| 13) Consistenza dell'immobile                          | Pg | 14 |
| 14) Valutazione dell'immobile                          | Pg | 16 |

### Premessa

- Il Curatore Dott.ssa Anna Maria Salvador, con istanza datata 04.02.2026 chiedeva all'Illustrissimo Giudice Delegato Dott.ssa Silvia Bianchi, l'autorizzazione a conferire l'incarico di perito stimatore per la redazione di perizie di stima immobiliari, al sottoscritto Arch. Stefano Barbazza – con studio in San Donà di Piave (VE), Galleria Progresso n. 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al n. 1784 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia al n. 11 - relativamente ai beni immobili di proprietà [REDACTED], siti nei Comuni di Dolo (VE), Camponogara (VE) e Campagna Lupia (VE).
- In data 05.02.2026 il Giudice Delegato autorizzava tale nomina.
- In adempimento all'incarico ricevuto, il sottoscritto ha eseguito le necessarie visure all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Servizi Catastali e Servizi

Pubblicità Immobiliare, ha effettuato accesso atti presso i Comuni ed ha compiuto sopralluoghi allo scopo di esaminare i beni oggetto di stima.

- In base agli accertamenti realizzati, il perito ha redatto la presente relazione per l'immobile sito in Comune di Dolo (VE), Via Vittorio Veneto n. 10.

### 1) Generalità della società in Liquidazione

- Procedure in corso: Liquidazione Giudiziale – scioglimento.

Amministratore Unico:

In allegato A1 si riporta la visura camerale.

### 2) Individuazione dell'immobile

Si tratta della quota di 1/1 della piena proprietà di un'abitazione e di un garage in corpo staccato, con area scoperta pertinenziale, ubicati in Comune di Dolo (VE), Via Vittorio Veneto n. 10, in buona posizione e a circa 250 metri dal Municipio del paese. L'edificio si sviluppa su due piani e consta di piano terra adibito a zona giorno e piano primo a zona notte; l'abitazione è dotata di piccolo scoperto e garage.

In allegato A2 si riporta l'estratto mappa catastale con individuato il Mappale 188 sul quale insistono le unità immobiliari oggetto di stima.

### 3) Identificazione catastale dell'immobile

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizi Catastali, i beni sono così identificati:

Intestato: - Proprietà 1/1 -

**Catasto Fabbricati - Comune di Dolo (Codice: D325) – Via Vittorio Veneto n. 10 -**

**Foglio 9 – Mappale 188 -**

**\* Subalterno 2, Categoria A/3** (abitazione con scoperto esclusivo), Classe 3, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale 154 mq, Piani T - 1, Rendita Catastale Euro 658,48; in allegato B1 riporta la visura catastale e in allegato B2 la planimetria catastale del 01.02.2022 prot. n. VE0022613;

\* **Subalterno 3, Categoria C/6 (garage), Classe 6, Consistenza 15 mq, Superficie Catastale 17 mq, Piano T, Rendita Catastale Euro 64,30; in allegato B3 si riporta la visura catastale e in allegato B4 la planimetria catastale del 01.02.2022 prot. n. VE0022613;**

risulta depositato in Catasto l'elaborato planimetrico datato 01.02.2022 prot. n. VE0022613, si veda in allegato B5 la copia del documento.

Al Catasto Terreni il Mappale 188 sul quale insistono le unità immobiliari, risulta Ente Urbano di mq 250, si veda in allegato B6 la visura catastale.

### **Conformità catastale**

Lo scrivente segnala che il vano che nell'elaborato grafico legittimato in Comune viene denominato "studio" risulta nella planimetria catastale relativa al Subalterno 2 "camera".

Si quantifica un costo di circa Euro 500,00 (cinquecento) per la variazione catastale, che sarà a carico dell'aggiudicatario.

4

A parere dello scrivente, esaminata la documentazione catastale, la stradina che conduce all'accesso carraio dell'immobile, che serve anche altre proprietà, comprende parte di superficie del Mappale 188.

### **4) Confini**

Con riferimento all'estratto mappa catastale, i fabbricati in corpo unico confinano:

- a Ovest con il Mappale 1843;
- a Nord con strada Via Vittorio Veneto;
- a Est con strada Via Vittorio Veneto;
- a Sud con Mappa 1843.

### **5) Atti di provenienza**

Le unità immobiliari sono state oggetto dei seguenti atti notarili:

\* **atto di vendita immobiliare datato 17.02.2010 rep. n. 15189 e racc. n. 10982 del**

**Notaio Antonio Dussin** di Dolo (VE), registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro di Venezia 2 il 23.02.2010 al n. 2065 Serie 1T e trascritto a Venezia in data 24.02.2010 ai nn. R.G. 6259 e R.P. 3679, con il quale [REDACTED] ha acquistato la piena ed esclusiva proprietà dei due fabbricati, uno ad uso abitazione e l'altro a uso garage, con sedime e scoperto di pertinenza esclusivi.

Si evidenzia che al momento della compravendita, i dati catastali erano i seguenti:

- Catasto Fabbricati – Foglio 9 – Mappale 188 Subalterno 1 – Categoria Catastale A/3 e Catasto Terreni - Ente Urbano di mq 230;
- Catasto Fabbricati – Foglio 9 – Mappale 1370 Subalterno 2 – Categoria Catastale C/6 e Catasto Terreni Ente Urbano di mq 20;

successivamente, nell'anno 2022, il Mappale 1370 è stato soppresso e unito al Mappale 188 che risulta ora di mq 250, e sono stati costituiti i Subalterni 2 (abitazione con scoperto esclusivo) e 3 (garage).

A miglior chiarimento in allegato C1 si riporta la copia dell'atto notarile e la relativa Nota di Trascrizione.

5

**\* atto di compravendita datato 19.11.1961 rep. n. 1916 del Notaio A. Boldrini,** trascritto a Venezia in data 18.12.1961 ai nn. R.G. 13991 e R.P. 11712.

\* \* \*

Lo scrivente ritiene utile che la procedura di liquidazione giudiziale acquisisca una Certificazione Notarile allo scopo di verificare nel ventennio la continuità delle trascrizioni e la completezza degli atti di provenienza.

#### **6) Stato di possesso**

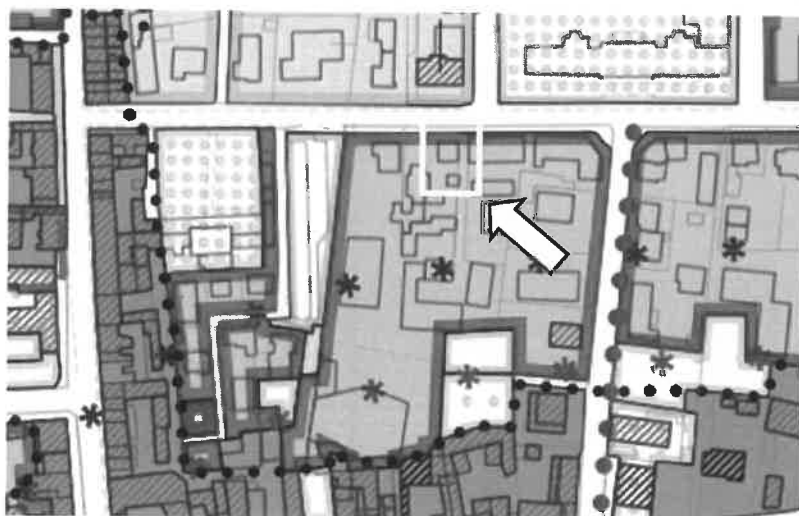
L'abitazione e il garage non sono occupati né da persone né da cose; si trovano in stato di conservazione mediocre. Non sussistono contratti d'affitto.

#### **7) Destinazione urbanistica**

Il Comune di Dolo è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con delibera di Giunta Regionale n. 5237 del 26.10.1983 ed oggetto di variante generale, approvata con

D.G.R. n°2570 del 28.09.2001 e con D.G.R. n° 2066 del 26.07.2002 e successive varianti. Il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) del Comune di Dolo è stato approvato con Conferenza dei Servizi del 12.04.2018, ratificata dalla Regione Veneto con delibera di Giunta regionale del 21.05.2018, n. 713, pubblicata sul B.U.R.V. n. 52 del 29.05.2018. A seguito dell'approvazione del P.A.T.I., il Piano Regolatore Generale ha assunto valore di Piano degli Interventi (P.I.), ai sensi del comma 5 bis dell'art. 48 della L.R. 23/04/2004 n. 11, per le parti con esso compatibili. L'edificio in esame ricade in zona classificata dal Piano degli Interventi come zona residenziale "C1" si veda l'Art. 23 delle Norme Tecniche Operative.

Di seguito si riporta lo stralcio del Piano degli Interventi con evidenziata la zona sulla quale insiste l'immobile.



6

Stralcio del Piano degli Interventi con evidenziata la Zona in cui insiste l'immobile

Di seguito si riporta l'Art. 23 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.)

N.T.O. Art. 23 Zona «C1»

1. Sono le parti di territorio dove la superficie coperta degli edifici esistenti è compresa tra il 7,5% e il 12,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è compresa tra 0,50 e 1,50 mc/mq;
2. in queste zone sono consentite le destinazioni residenziale e terziario diffuso previste

alla lettera f) del comma 2 dell'art. 4;

3. le attività artigianali di servizio ammesse nelle zone residenziali devono rispettare le prescrizioni di cui al comma 3 del precedente art. 22;

4. tipi di intervento previsti per gli edifici esistenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento (come definito dal precedente art. 6 comma e.2) della Superficie netta di pavimento esistente fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria;

5. è ammesso inoltre l'ampliamento del 20% della S.n.p. degli edifici esistenti: in questo caso la sommatoria tra la S.n.p. esistente e quella in ampliamento, quando supera il limite di cui al precedente comma, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,50 mq/mq. L'immobile ricade in Zona Urbanistica "C1" compatibile con la sua attuale destinazione d'uso.

7

### **8) Regolarità edilizia**

La costruzione dell'immobile è stata realizzata anteriormente all'01.09.1967 e in seguito l'edificio residenziale e il garage sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- 1) Concessione in Sanatoria del 21.02.1996 prot. N. 5560 – Pratica n. 1008, a nome di Guido Nalato, per realizzazione veranda;
- 2) S.C.I.A. in Sanatoria - Pratica n. 2021/0334 - prot. n. 25707 del 24.09.2021.
- 3) Non è stato reperito alcun certificato di abitabilità.

### **Conformità Edilizia**

In data 20.04.2026 lo scrivente ha ricevuto dal Comune di Dolo copia della documentazione edilizia depositata presso gli Uffici competenti, concernente lo stato legittimato relativo all'edificio residenziale in esame. In allegato **D1** si riporta la documentazione edilizia relativa alla D.I.A. in Sanatoria dell'anno 2021.

In data 10.07.2026 lo scrivente ha eseguito un sopralluogo presso gli immobili al fine di

verificare il loro stato e confrontare la corrispondenza con la documentazione edilizia. La verifica è stata eseguita con misurazioni dei vani interni, delle altezze dei locali, delle destinazioni d'uso, nonché verifiche dei prospetti e della corrispondenza con il costruito (as-built). Espletate le verifiche, lo scrivente conferma che l'immobile risulta conforme all'ultima pratica edilizia D.I.A. in Sanatoria del 24.09.2021.

**N.B.:** Lo scrivente segnala di aver reperito in Comune copia di una relazione tecnica datata 22.09.2021, allegata alla S.C.I.A. in Sanatoria, nella quale viene riportato che il foro / finestra realizzato nel lato Sud del garage non va a pregiudicare le distanze dai confini perché i Mappali 188 e 1370 (ora 188, in quanto oggetto di fusione) e il Mappale 1843 (relativo all'immobile di cui alla Perizia n. 1), sono al momento della medesima proprietà; si veda in allegato **D2** la copia della relazione tecnica.

A parere dello scrivente, nell'eventualità che gli aggiudicatari dei beni stimati nella Perizia n. 1 e dei beni stimati nella Perizia n. 2 siano diversi, il costo per la chiusura del foro / finestra compete all'aggiudicatario dell'immobile della presente perizia.

---

8

### **9) Formalità pregiudizievoli**

Presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di **Venezia** – Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, lo scrivente ha potuto riscontrare quanto segue:

#### **ISCRIZIONI**

- In data **03.01.2014** ai nn. **R.G. 102** e **R.P. 13** – **Ipoteca Giudiziale** per la complessiva somma di Euro **1.577.726,82** (Capitale Euro **1.305.726,82**; Interessi **252.000,00**; Spese Euro **20.000,00**), derivante da Decreto Ingiuntivo, Atto Giudiziario datato **23.12.2013** rep. n. **2118** del Tribunale di Trento (TN), a favore di **CASSA CENTRALE BANCA – CREDITO COOPERATIVO DEL NORD EST S.p.A.** – con sede a Trento (TN) – Codice Fiscale **00232480228**, contro [REDACTED] relativamente alle unità immobiliari oggetto della presente relazione, oltre ad altri beni, per la quota di **1/1** della piena proprietà.

Si evidenzia che, relativamente agli identificativi catastali dei beni oggetto della

presente relazione indicati nella suddetta Nota:

Catasto Fabbricati – Foglio 9 –

\* Mappale 188 Subalterno 1, Categoria Catastale A/3;

\* Mappale 1370 Subalterno 2, Categoria Catastale C/6;

successivamente i Mappali 188 e 1370 sono stati oggetto di fusione, diventando Mappale unico 188, e i Subalterni sono stati modificati in Subalterno 2 (abitazione con scoperto esclusivo) e 3 (garage).

In allegato E1 si riporta la Nota di Iscrizione.

- In data 08.10.2013 ai nn. R.G. 26381 e R.P. 3872 – Ipoteca Giudiziale per la complessiva somma di Euro 2.569.658,18 (Capitale Euro 2.369.658,18; Interessi Euro 175.000,00; Spese Euro 25.000,00), derivante da Decreto Ingiuntivo, Atto Giudiziario datato 03.10.2013 rep. n. 1536 del Tribunale di Trento (TN), a favore della CASSA CENTRALE BANCA – CREDITO COOPERATIVO DEL NORD EST S.p.A. – con sede a Trento (TN) – Codice Fiscale 00232480228, contro

relativamente alle unità immobiliari oggetto della presente relazione, oltre ad altri beni, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Si evidenzia che, relativamente agli identificativi catastali dei beni oggetto della presente relazione indicati nella suddetta Nota:

Catasto Fabbricati – Foglio 9 –

\* Mappale 188 Subalterno 1, Categoria Catastale A/3;

\* Mappale 1370 Subalterno 2, Categoria Catastale C/6;

successivamente i Mappali 188 e 1370 sono stati oggetto di fusione, diventando Mappale unico 188, e i Subalterni sono stati modificati in Subalterno 2 (abitazione con scoperto esclusivo) e 3 (garage).

In allegato E2 si riporta la Nota di Iscrizione.

#### **TRASCRIZIONI**

- In data 26.02.2026 ai nn. R.G. 6390 e R.P. 4683 – Sentenza di apertura di Liquidazione Giudiziale – Atto Giudiziario datato 22.01.2026 rep. n. 9 del Tribunale di Venezia, a favore della Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale

██████████, contro ██████████, relativamente alle unità immobiliari oggetto della presente relazione, oltre ad altri beni, per la quota di 1/1 della piena proprietà. In allegato E3 si riporta la Nota di Trascrizione.

- In data 22.09.2025 ai nn. R.G. 32906 e R.P. 23999 – Verbale di Pignoramento Immobili – Atto Giudiziario datato 19.08.2025 rep. n. 5330 dell'UNEP di Venezia, a favore di CASSA CENTRALE BANCA – CREDITO COOPERATIVO ITALIANA S.p.A. – con sede a Trento (TN) – Codice fiscale 00232480228, contro ██████████, relativamente alle unità immobiliari oggetto della presente relazione, oltre ad altri, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Si evidenzia che in calce alla suddetta Nota, alla Sezione D “ulteriori informazioni”, viene riportato quanto segue: *“si precisa che nella presente trascrizione, sono altresì comprese in quota proporzionale tutte le pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, nonché le proporzionali quote di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato ai sensi dell’art. 1117 e seguenti del C.C.”.*

10

In allegato E4 si riporta la Nota di Trascrizione.

\* \* \*

Lo scrivente ritiene utile che la procedura di liquidazione giudiziale dia incarico a un Notaio di redigere una Certificazione Notarile allo scopo di verificare la completezza delle iscrizioni / trascrizioni ipotecarie.

#### 10) Attestato di Prestazione Energetica

Lo scrivente presso il Portale della Regione Veneto ha potuto riscontrare l'esistenza dell'Attestazione Prestazione Energetica (A.P.E.) con codice identificativo n. 75052/2023 redatta dal Geom. Michele Golfetti di Mirano (VE), iscritto al Collegio dei Geometri di Venezia al n. 2202. Lo scrivente fornirà alla procedura l'A.P.E. che ha provveduto a richiedere al Geom. Golfetti.

#### 11) Descrizione dell'immobile

L'abitazione si sviluppa su due piani e consta di piano terra adibito a zona giorno e

piano primo a zona notte; è dotata di scoperto esclusivo e di un garage in corpo staccato posto nelle immediate vicinanze. Il bene oggetto di stima è stato costruito anteriormente all'1/9/1967 e successivamente è stato oggetto di pratica edilizia in sanatoria. L'edificio si compone di due corpi di fabbrica, il principale è adibito a residenza, è posizionato con la facciata a Nord, fronte su Via Vittorio Veneto, e il blocco garage è posizionato a Sud sull'area scoperta a uso esclusivo.

L'abitazione ha accesso pedonale da Via Vittorio Veneto al civ. n. 10 e accesso carraio dalla strada laterale denominata sempre Via Vittorio Veneto, prospiciente il garage. L'abitazione si sviluppa su due livelli, e consta di:

- al piano terra: veranda, ingresso, soggiorno, cucina, sottoscala e vano scale;
- al piano primo: due camere, studio, disimpegno, bagno, piccolo ripostiglio sopra-scala e poggiolo.

Il garage è collocato nel lato Sud in corpo staccato, è costituito da un unico vano, dotato di serranda metallica avvolgibile in scadente stato di conservazione / manutenzione.

11

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

I due fabbricati, abitazione e garage, costruiti prima del 1967, conservano ancora le finiture dell'epoca e si possono definire in scadente stato di conservazione e manutenzione. Le principali caratteristiche costruttive sono:

- fondazioni in cemento armato, del tipo a T rovescia;
- murature in elevazione costituite da blocchi in laterizio forato e intonacato, con spessore da cm 30 senza coibentazione;
- solai in latero-cemento tipo Bausta;
- murature perimetrali intonacate, rivestite esternamente con graffiato, con presenza di rigonfiamento e in alcune zone con esfoliazioni del rivestimento in graffiato;
- la scala di collegamento del piano terra con il piano primo ha struttura portante in cemento armato ed è rivestita con pedate e alzate in cemento con ghiaino levigato, e

dotata di pianerottolo intermezzo in ghiaino levigato;

- la copertura ha quattro falde con manto in coppi con struttura alla padovana, costituita da muretti di laterizio con soprastante strato di tavelloni e manto in coppi.

### DESCRIZIONE INTERNI

#### **Piano terra - abitazione (H=2,90)**

L'edificio al piano terra comprende tre vani e il blocco scale; sono presenti: ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, e sottoscala. Nel prospetto Nord è stata realizzata una veranda in alluminio e vetro con funzione di protezione della porta d'ingresso all'abitazione. L'ingresso dell'edificio avviene da Via Vittorio Veneto al civ. 10, è protetto dalla veranda, coronata dal poggolo soprastante decorato da una balaustra in colonnine in cemento bianco. Nell'ingresso si trova la scala di collegamento con il piano primo, composta da due rampe parallele e pianerottolo intermezzo. I pavimenti sono in marmo tipo travertino; i serramenti sono in alluminio anodizzato bonzo, con vetro-camera, protetti da scuri in legno verniciato verde, in scadente stato di conservazione e manutenzione. Nella parete a Sud del vano cucina, è stata realizzata una nicchia con cappa di aspirazione la quale, molto probabilmente, era predisposta per ospitare una stufa a legna. Dalla cucina, attraverso un piccolo varco ricavato sotto il pianerottolo intermezzo del vano scala, si accede a un ripostiglio, dotato di finestra in alluminio con scuro in legno, nel quale è installata una caldaia a gas, obsoleta e non funzionante. I pavimenti del piano terra sono in marmo travertino.

I vani al piano terra hanno le seguenti superfici:

|              |    |        |
|--------------|----|--------|
| - soggiorno  | mq | 25,33; |
| - cucina     | mq | 16,24; |
| - ingresso   | mq | 6,81;  |
| - veranda    | mq | 1,50;  |
| - sottoscala | mq | 5,57.  |

#### **Piano terra - garage (H=2,50)**

Il fabbricato a uso garage ha pianta pressoché quadrata con murature in laterizio

intonacato, copertura piana con manto in guaina catramata. Il vano interno misura m. 4,18 per m. 3,40; ha ingresso carrabile da Via Vittorio Veneto (laterale) ed è dotato di una serranda in ferro in scadente stato di conservazione, arrugginita e non funzionante; al garage si accede anche dal cortile tramite una porta in ferro ad una anta in mediocre stato di manutenzione.

Il garage ha la seguente superficie: mq 14,66.

#### **Piano primo - abitazione (H=3,10)**

Si accede al piano primo dalla scala interna, con sbarco nel vano disimpegno dal quale, mediante una porta, si raggiunge il poggiolo soprastante la veranda in alluminio del piano terra. Inoltre, il disimpegno dà accesso al bagno, a due camere e ad una stanza di mq 8,67 denominata studio. I pavimenti delle camere e dello studio sono in piastrelle di ceramica di colore marrone/nocciola; le porte sono in legno tamburato; il bagno ha pavimento e rivestimento parietale in piastrelle di ceramica colore chiaro; i serramenti sono in alluminio anodizzato bronzo con scuri di protezione in legno verniciato verde, in scadente stato di conservazione. Le pareti e i soffitti sono tinteggiati con vari colori, ma per la maggior parte sono di colore chiaro. Il bagno è dotato di lavabo, water, bidet e vasca. Si evidenzia che sopra il pianerottolo intermezzo della scala è stato ricavato un ripostiglio tipo soppalco, accessibile con difficoltà, solo con una scala a pioli.

Le camere hanno le seguenti superfici:

- camera di mq 16,16;
- camera di mq 16,24;
- studio di mq 8,67;
- disimpegno di mq 6,21.

Il bagno ha la seguente superficie: mq 5,01.

La terrazza al piano primo ha la seguente superficie: circa mq 1,50.

#### **IMPIANTI**

L'edificio è dotato dei seguenti impianti:

- impianto elettrico presente ma non utilizzabile, a causa della vetustà;

- impianto idrico / sanitario per cucina e bagno esistente ma non verificabile a causa del prolungato non utilizzo, necessita di verifica e di manutenzione;
- impianto di smaltimento reflui con vasche settiche, collegate alla rete pubblica;
- impianto di riscaldamento non funzionante e obsoleto, è presente una vecchia caldaia, fuori uso, da sostituire; l'impianto generale è costituito da termosifoni con tubazioni a vista non verificabile, sicuramente da ripristinare. Complessivamente lo stato manutentivo dell'immobile non è sufficiente, necessita di interventi di ristrutturazione atti a ripristinare i principali elementi costitutivi dell'edificio, quali: copertura; serramenti; impianto elettrico; impianto idrico / sanitario; impianto di riscaldamento; impianto fognario; ecc..

A completamento della descrizione degli immobili si riporta in allegato L1 la documentazione fotografica.

## **12) Avvertenze, assunzioni e limiti della valutazione**

Lo scrivente ritiene opportuno puntualizzare i seguenti aspetti:

- il rapporto di valutazione indica espressamente la data alla quale sono riferite le opinioni e le conclusioni di valore. L'opinione di valore espressa è basata sulle condizioni di mercato e sul potere d'acquisto della moneta alla data di riferimento;
- la valutazione dell'abitazione non comprende i beni mobili e gli arredi ad esclusione degli accessori fissi (es. sanitari, ecc.);
- il valutatore ha proceduto alla rilevazione metrica delle superfici di consistenza dell'abitazione oggetto di stima e ha verificato la documentazione catastale;
- tutte le indicazioni concernenti le aree e le dimensioni delle proprietà sono inserite nella presente relazione al solo scopo di consentire l'identificazione del bene in esame;
- la conformità della proprietà alle normative vigenti in materia ambientale, urbanistica, edilizia, sismica, di sicurezza e di superamento delle barriere architettoniche, non può essere dedotta se non per mezzo di ulteriori e approfondite indagini.

## **13) Consistenza dell'immobile**

Il calcolo delle consistenze viene effettuato applicando gli opportuni coefficienti di

omogeneizzazione:

Tabella calcolo della consistenza dell'immobile:

| TABELLA N° 1       |             |                  |                  |          |                  |
|--------------------|-------------|------------------|------------------|----------|------------------|
| N°                 | Vano        | S.N.P.<br>Mq     | Volume<br>mc     | Coeff.   | S.L.P.<br>mq     |
| <b>PIANO TERRA</b> |             |                  |                  |          |                  |
| 01                 | Soggiorno   | 25,33            | 73,46            | 1,15     | 29,13            |
| 02                 | Cucina      | 16,24            | 47,10            | 1,15     | 18,68            |
| 03                 | Ingresso    | 6,81             | 19,75            | 1,15     | 7,83             |
| 04                 | Veranda     | 1,50             | 4,35             | 1,00     | 1,50             |
| 05                 | Sotto-scala | 5,57             | 11,14            | 0,50     | 2,79             |
| 06                 | Garage      | 14,66            | 36,65            | 0,40     | 5,86             |
| <b>SOMMA - 1</b>   |             | <b>70,11</b>     | <b>192,45</b>    | <b>-</b> | <b>65,79</b>     |
| <b>PIANO PRIMO</b> |             |                  |                  |          |                  |
| 10                 | Camera 1    | 16,16            | 50,10            | 1,15     | 50,10            |
| 11                 | Camera 2    | 16,24            | 50,34            | 1,15     | 18,68            |
| 12                 | Studio      | 8,67             | 26,88            | 1,15     | 9,97             |
| 13                 | Disimpegno  | 6,21             | 19,25            | 1,15     | 7,14             |
| 14                 | Bagno       | 5,01             | 14,28            | 1,15     | 5,76             |
| <b>SOMMA - 2</b>   |             | <b>52,29</b>     | <b>160,85</b>    | <b>-</b> | <b>91,65</b>     |
|                    |             |                  |                  |          |                  |
| <b>TOTALE</b>      |             | <b>122,40 mq</b> | <b>353,30 mc</b> | <b>-</b> | <b>157,44 mq</b> |

15

### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per Superficie Commerciale Vendibile deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni immobiliari. Per il calcolo della superficie vendibile degli immobili in esame, si fa riferimento al documento riiepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate). Le superfici commerciali sono comprensive delle murature, considerate al

100% quelle interne e al 50% quelle a confine con altra proprietà e al 40% per il garage in corpo staccato.

Per il calcolo della superficie commerciale dell'abitazione, lo scrivente ha utilizzato la documentazione edilizia relativa S.C.I.A. in Sanatoria dell'anno 2021; dalle piante del piano terra e primo, sono state calcolate le seguenti superfici:

|                                                      |                  |
|------------------------------------------------------|------------------|
| - Piano terra – abitazione: m (8,84 x 7,74) x 1,00 = | mq 68,42         |
| - Piano terra – garage: m (4,68 x 3,80) x 0,40 =     | mq 7,11          |
| - Piano primo – abitazione: m (8,84 x 7,74) x 1,00 = | <u>mq 68,42</u>  |
| <b>Somma</b>                                         | <b>mq 143,95</b> |

#### Riepilogo Superficie Lorda Commerciale arrotondata

Totale **mq 144,00**

### 14) Valutazione dell'immobile

#### CRITERI DI STIMA UTILIZZATI

Lo scopo della stima è di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in tutta la sua potenzialità, ai fini della vendita in una procedura giudiziaria, attribuendo quel valore che avrebbe la maggior probabilità di segnare un punto di incontro tra domanda e offerta in una libera contrattazione di una pluralità di operatori economici in un dato mercato. Il metodo che si intende utilizzare è quello di tipo sintetico, basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.

#### FONTI DI INFORMAZIONE ASSUNTE PER LA STIMA

Le fonti di informazione assunte per la stima sono:

- valori di scambio mediante indagini dirette presso gli operatori (tecnici e agenzie immobiliari in Dolo);
- valori dichiarati in recenti atti di compravendita di immobili simili.

Le verifiche di mercato sono state eseguite mediante:

A) **indagini indirette** con analisi dei valori contenuti nelle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e altre fonti;

B) **indagini dirette** finalizzate ad acquisire atti di compravendita di immobili simili a

quello in esame.

### A) - Indagini indirette

Le indagini indirette sono consistite nell'analisi dei valori di mercato contenuti nelle banche dati delle quotazioni immobiliari, in particolare:

1) valori di mercato registrati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

Per il Comune di Dolo (VE) – sono stati acquisiti dall'Agenzia delle Entrate i valori presenti nella banca dati sopra citata relativi alla zona in esame:

- Fascia / zona: Centrale;
- Codice di Zona: B1
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili;
- Destinazione prevalente: Residenziale.

Per quanto riguarda la Tipologia edilizia relativa ad "Abitazioni civili" con stato conservativo "Normale", per l'anno 2025 Semestre 2, sono riportate le seguenti quotazioni immobiliari:

- **Semestre 2/2025**

Abitazioni civili – Stato conservativo: Ottimo

Min. €/mq 1.100,00                      Max. €/mq 1.600,00

si veda allegato G2

2) acquisizione dei valori di mercato attuali riferiti a immobili a uso residenziale pubblicati nel sito di Borsino Immobiliare.it

Nel sito di Borsino Immobiliare per la zona di Dolo (VE), relativamente alla tipologia in esame, sono registrate le seguenti quotazioni:

- Tipologia edilizia: Abitazioni in stabili di seconda fascia (qualità inferiore alla media)

Valore minimo                      €/mq                      1.017,00

Valore medio                        €/mq                      1.149,00

Valore massimo                    €/mq                      1.281,00

si veda allegato G3

**B) - Indagini dirette**

Le indagini dirette sono state finalizzate ad acquisire atti di compravendita di abitazioni simili con Categoria Catastale A/3, nelle immediate vicinanze del bene oggetto di stima.

Dalle analisi espletate sono stati reperiti i seguenti atti di compravendita:

❖ **1) Atto di Compravendita rep. n. N.D. Anno 2026 – Ottobre**

**Indirizzo:** Dolo (VE) Via Pio X n. 61  
**Foglio 10** Mappale 203  
**Categoria** A/3 + C/6  
**Superficie Commerciale:** mq 109,15  
**Prezzo:** € 110.000,00  
**Prezzo medio:** €/mq 1.007,79

In allegato H1 si riporta la scheda dell'atto di compravendita

❖ **2) Atto di Compravendita rep. n. N.D. Anno 2024 – Settembre**

**Indirizzo:** Dolo (VE) Via Concordia n. 2  
**Foglio 9** Mappale 477  
**Categoria** A/3 + C/6  
**Superficie Commerciale:** mq 194,45  
**Prezzo:** € 124.000,00  
**Prezzo medio:** €/mq 637,70

In allegato H2 si riporta la scheda dell'atto di compravendita

❖ **3) Atto di Compravendita rep. N.D. Anno 2023 – Settembre**

**Indirizzo:** Dolo (VE) Via Pio X n. 24  
**Foglio 9** Mappale 1252  
**Categoria** A/3 + C/6  
**Superficie Commerciale:** mq 119,00  
**Prezzo:** € 118.000,00  
**Prezzo medio:** €/mq 991,60

In allegato H3 si riporta la scheda dell'atto di compravendita

Tabella n. 2

| RIEPILOGO ATTI COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI |                                |         |            |          |          |
|--------------------------------------------|--------------------------------|---------|------------|----------|----------|
| n°                                         | Zona                           | Sup. mq | Prezzo €   | €/mq     | Allegato |
| 1                                          | Via Pio X, n. 61 – Dolo (VE)   | 109,15  | 110.000,00 | 1.007,79 | H1       |
| 2                                          | Via Concordia n. 2 – Dolo (VE) | 194,45  | 124.000,00 | 637,70   | H2       |
| 3                                          | Via Pio X n. 24 – Dolo (VE)    | 119,00  | 118.000,00 | 991,60   | H3       |
| Somma                                      |                                | 422,60  | 352.000,00 | -        | -        |
| Valore medio (€ 352.000,00 : mq 422,60) =  |                                |         |            | 832,94   |          |

Precisazioni

Lo scrivente ritiene di applicare i valori medi desunti dalle indagini dirette (atti di compravendita) in considerazione dello stato manutentivo scadente dell'abitazione con garage in oggetto.

Dai valori rilevati negli atti di compravendita di immobili comparabili presenti nelle immediate vicinanze del bene da stimare, si estrapola il seguente valore medio:

$$€ 352.000,00 : mq 422,60 = €/mq 832,94$$

**Valore Commerciale arrotondato : €/mq 800,00**

**STIMA**

Dall'analisi dei valori precedentemente esposti, per comparazione, sono state effettuate le opportune considerazioni, applicando aggiunte o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono risultare discriminanti, distinte in fattori esterni e fattori specifici:

**Fattori esterni**

- ubicazione fisico – geografica;
- ubicazione nel tessuto urbanistico;
- centralità / periferia;
- posizione nel sistema viario di comunicazione;
- dinamica del sistema immobiliare;
- andamento generale dell'economia;
- livello di appetibilità del bene.

**Fattori specifici**

- tipologia residenziale;
- edificio a due piani fuori terra;
- scadente stato di conservazione e di manutenzione;
- distribuzione interna;
- impianti da adeguare / sostituire;
- conteso urbanizzato e dotazione di servizi.

L'edificio è ubicato a Dolo, un Comune di circa 15.000 abitanti, servito da un sistema viario di comunicazione caratterizzato dalla vicinanza del Casello Autostradale.

L'immobile è stato costruito prima del 1967 e si trova in scadente stato di manutenzione.

In relazione ai dati sopra citati, esaminati gli atti di compravendita, i valori statistici riportati nelle banche dati, le caratteristiche dell'edificio residenziale, la vetustà, l'area esterna, fatte le dovute comparazioni, si reputa che il valore di mercato dell'immobile a unità di superficie sia il seguente: €/mq 800,00.

20

**Valore di stima della quota di 1/1 della piena proprietà**

$$€ 800,00 \times mq 144 = € 115,200,00$$

**Valore commerciale arrotondato € 115.000,00**

(euro-centoquindicimila/00).

\* \* \*

Lo scrivente con la presente relazione, redatta sulla base dei dati reperiti attraverso le indagini di mercato compiute, ritiene di aver fornito una definizione del più probabile valore di stima del bene in oggetto e rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti e/o integrazioni, qualora se ne ravvisasse la necessità.

San Donà di Piave, 03 Agosto 2026

**Il perito****Arch. Stefano Barbazza**

**Allegati:**

- A1) Visura Camerale della società in Liquidazione**
- B1) Visura catastale Subalterno n. 2**
- B2) Planimetria catastale del Subalterno n. 2**
- B3) Visura catastale Subalterno 3**
- B4) Planimetria catastale del Subalterno n. 3**
- B5) Elaborato planimetrico**
- B6) Visura al Catasto Terreni del Mappale 188**
- C1) Atto di provenienza**
- D1) Documentazione Edilizia relativa alla S.C.I.A. in Sanatoria dell'anno 2021**
- E1-E2-E3-E4) Ispezioni ipotecarie**
- G1) Quotazioni Immobiliari statistiche – OMI Agenzia delle Entrate**
- G2) Quotazioni Immobiliari Borsino Immobiliare**
- H1-H2-H3) Schede atti di compravendita abitazioni comparabili**
- L1) Documentazione fotografica**