

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
Sezione Prima Civile – Cancelleria Fallimentare

Liquidazione Giudiziale n. 9 / 2026

della società
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Stima immobiliare - Perizia n. 1

Villa con giardino in Comune di DOLO (VE), Via Vittorio Veneto n. 8

Giudice Delegato: Dott. Carlo AZZOLINI

Curatore: Dott.ssa Anna Maria SALVADOR

1



03 Agosto 2026

Architetto Stefano Barbazza

Architetto Stefano Barbazza - Galleria Progresso 5 - 30027 San Donà di Piave (VE)
Telefono 0421 - 332720 E-mail stefano.barbazza@virgilio.it

Sommario

1) Generalità della società in Liquidazione Giudiziale	Pg	03
2) Individuazione dell'immobile	Pg	03
3) Identificazione catastale dell'immobile	Pg	04
4) Confini	Pg	04
5) Atti di provenienza	Pg	05
6) Stato di possesso	Pg	06
7) Destinazione urbanistica	Pg	06
8) Regolarità edilizia	Pg	08
9) Formalità pregiudizievoli	Pg	10
10) Attestato di Prestazione Energetica	Pg	11
11) Descrizione dell'immobile	Pg	12
12) Avvertenze, assunzioni e limiti della valutazione	Pg	17
13) Consistenza dell'immobile	Pg	18
14) Valutazione dell'immobile	Pg	20

2

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 dell'~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, 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. 8.

1) Generalità della società in Liquidazione

[REDACTED] - con sede legale [REDACTED]
[REDACTED] - cap [REDACTED] - Numero REA: [REDACTED] - Codice Fiscale e Partita IVA: [REDACTED]
[REDACTED] - Procedure in corso: Liquidazione Giudiziale – scioglimento.

Amministratore Unico: [REDACTED]

In allegato A1 si riporta la visura camerale.

2) Individuazione dell'immobile

Si tratta della quota di 1/1 della piena proprietà di una villa unifamiliare con scoperto esclusivo di pertinenza e con garage, in Comune di Dolo (VE), Via Vittorio Veneto n. 8, in buona posizione, ubicata a circa 250 metri dal Municipio del paese.

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra più uno interrato; il piano terra è adibito a zona giorno comprendendo anche il garage, il piano primo a zona notte e il piano interrato a ripostiglio, cantina e vano scala.

Il bene oggetto di stima è stato costruito nell'anno 1995 e l'abitabilità è stata rilasciata nell'anno 1997.

L'edificio si compone di un unico corpo posizionato con asse Nord / Sud al centro del lotto pertinenziale (Mappale 1843), il quale ha una superficie catastale di mq 820.

Nel lato Est si trova il volume dedicato al garage. L'edificio ha accesso pedonale da Via Vittorio Veneto al civ. n. 8 e accesso carraio dalla strada laterale denominata sempre Via Vittorio Veneto, prospiciente la porzione di edificio a destinazione garage.

In allegato A2 si riporta l'estratto mappa catastale con individuato il Mappale 1843 sul

quale insiste il bene da stimare.

3) Identificazione catastale dell'immobile

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di **Venezia** – Territorio Servizi Catastali, il bene è così identificato:

Intestato: [REDACTED] L. - sede in [REDACTED] – Proprietà -

Catasto Fabbricati - Comune di Dolo (Codice: D325) – Via Vittorio Veneto n. 8 -

Foglio 9 – Mappale 1843 -

* **Subalterno 7, Categoria A/7** (abitazione con scoperto esclusivo), Classe 2, Consistenza 11 vani, Superficie Catastale 354 mq, Piani S1 (primo sottostrada) – T – 1, Rendita Catastale Euro 1.420,26; in allegato **B1** riporta la visura catastale e in allegato **B2** la planimetria catastale del 07.07.2022 prot. n. VE0099971;

* **Subalterno 8, Categoria C/6** (garage), Classe 6, Consistenza 20 mq, Superficie Catastale 25 mq, Piano T, Rendita Catastale Euro 85,73; in allegato **B3** si riporta la visura catastale e in allegato **B4** la planimetria catastale del 07.07.2022 prot. n. VE0099971; risulta depositato in Catasto l'elaborato planimetrico datato 07.07.2022 prot. n. VE0099971, si veda in allegato **B5** la copia del documento.

Al Catasto Terreni il Mappale 1843 sul quale insistono le unità immobiliari risulta Ente Urbano di 820 mq, si veda in allegato **B6** la visura catastale.

4

4) Confini

Con riferimento all'estratto mappa catastale, il fabbricato cui appartengono le unità immobiliari in esame, confina:

- a Nord con Via Vittorio Veneto;
- a Est con i Mappali 188, 846, 190;
- a Sud con i Mappali 333, 332;
- a Ovest con il Mappale 187.

5) Atti di provenienza

L'immobile è stato oggetto dei seguenti atti notarili:

- **atto di vendita datato 03.05.1995 rep. n. 60185 e racc. n. 29999 del Notaio Alberto Tessiore di Mira (VE)**, registrato a Mestre il 23.05.1995 al n. 2358 serie 1V e trascritto a Venezia in data 06.05.1995 ai nn. R.G. 9521 e R.P. 6569, con il quale [REDACTED] è divenuta piena proprietaria dell'immobile con scoperto esclusivo, identificato al Catasto Fabbricati – Comune di Dolo – Foglio 9 – Mappale 1843 Subalterni 1 – 2 e 3; si evidenzia che l'area compravenduta, tra coperta e scoperta, era di mq 500 catastali.

Nel suddetto atto viene riportato quanto segue:

- *“Su di una striscia di terreno larga metri lineari tre et ubicata lungo il lato est del terreno – di proprietà della Società Venditrice – di cui al foglio 9 mappale 1842 (milleottocentoquarantadue) viene costituita perpetua servitù di passaggio pedonale a favore dell'immobile in oggetto in modo da realizzarsi un accesso dalla Via Vittorio Veneto”;*

- *“L'accesso pedonale e carraio dell'immobile in oggetto avrà luogo dalla strada privata ubicata ad est attraverso il terreno – di proprietà della Società Venditrice – di cui al foglio 9, mappale 1844 (milleottocentoquarantaquattro) che, a tal fine, si vuole gravato dalla relativa e perpetua servitù”.*

In allegato **G1** si riporta la copia dell'atto notarile.

- **atto di vendita datato 26.09.1995 rep. n. 60990 e racc. n. 30434 del Notaio Alberto Tessiore di Mira (VE)**, registrato a Mestre il 16.10.1995 al n. 4657 serie 1V e trascritto a Venezia in data 29.09.1995 ai nn. R.G. 20865 e R.P. 14722, con il quale [REDACTED] è divenuta piena proprietaria di due aree urbane identificate al Catasto Fabbricati – Comune di Dolo - Foglio 9 – Mappale 1842 di mq 195 e Mappale 1844 di mq 125, Mappali successivamente soppressi e uniti all'attuale Mappale 1843.

Nel suddetto atto viene riportato quanto segue:

“La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che le aree urbane vendute sono gravate dalle servitù risultanti dall’atto ricevuto da me Notaio in data 3 maggio 1995 Rep. n. 60185, registrato a Mestre il 23 maggio 1995 al n. 2358 Serie 1 V A. Pubblici e trascritto a Venezia in data 6 maggio 1995 ai nn. 9521/6569”.

In allegato G2 si riporta la copia dell’atto notarile.

- **atto di compravendita datato 20.01.1994 rep. n. 98194 del Notaio G. Argenti di Dolo (VE), registrato a Mestre il 09.02.1994 al n. 705 Serie 1V Atti Pubblici e trascritto a Venezia in data 24.01.1994 ai nn. R.G. 1767 e R.P. 1336.**

* * *

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

6) Stato di possesso

Il fabbricato residenziale non è occupato da persone e si trova in buono stato di conservazione. L’area pertinenziale è adibita a giardino con vegetazione ben curata.

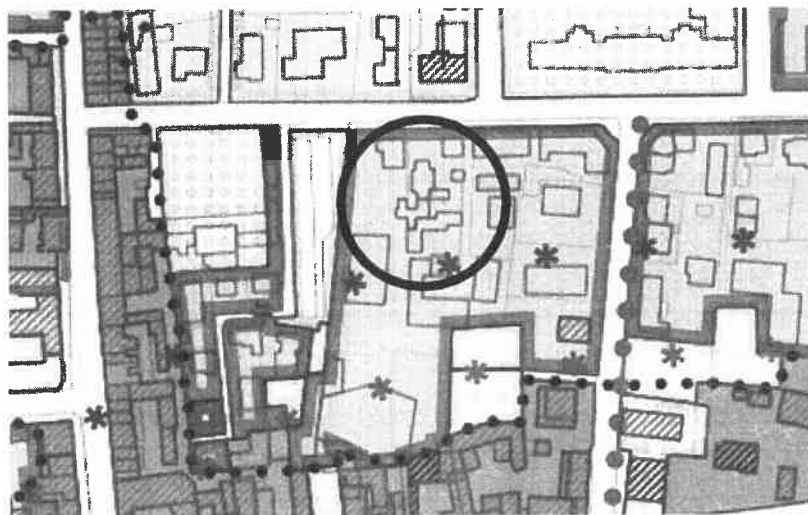
Non sussistono contratti d’affitto.

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 e Fiesse d’Artico 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 PATI, il Piano Regolatore Generale ha assunto valore di Piano degli Interventi (PI), 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.



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

7

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.

8) Regolarità edilizia

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Concessione Edilizia del 12.06.1995 prot. n. 7115/95 – Pratica n. V. 17/95, per ristrutturazione e ampliamento di un fabbricato ad uso residenziale, si veda allegato **D1**;
- 2) Variante in corso d'opera in Sanatoria, Denuncia di Inizio Attività Edilizia del 12.12.1995 prot. n. 20255. Gli interventi edilizi già realizzati in corso d'opera rispetto alla Concessione sopra citata sono riconducibili all'art. 8, comma 7, lettere "b", "h", "i" del D.L. 498/95 in particolare:

- modifica della scala interna realizzata;
 - aumento della superficie utile del ripostiglio al p.t.;
 - diminuzione della superficie utile del corridoio al piano primo;
 - ampliamento della vasca esterna interrata posta a Nord;
 - realizzazione della muratura perimetrale con paramento interno portante da cm. 25, con intercapedine e isolamento e rivestimento di mattoni a vista od intonacati esterno anziché il contrario, effettuate le ragioni tecniche – economiche (eliminazione dei ponti termici, velocità di esecuzioni, ecc.), si veda allegato **D2**;
- 3) Manutenzione straordinaria in data 29.05.1997, recinzione e spostamento accesso pedonale, si veda allegato **D3**;
 - 4) Autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 15.07.1997, con prot. n. 7115/95, si veda allegato **D4**.

Si segnala che sul suddetto documento vengono indicati i Subalterni 5 e 6, ma a oggi

risultano 7 e 8 in seguito a successive pratiche edilizie e variazioni catastali; lo scrivente precisa che dopo l'ultima sanatoria edilizia non è stata richiesta una nuova abitabilità.

5) Permesso di Costruire n. 2022/0221 in data 05/07/2022 relativo alla Sanatoria edilizia per le opere realizzate in difformità al fabbricato in oggetto, si veda allegato **D5** la copia del provvedimento, degli elaborati grafici e delle relazioni tecniche.

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 data 09.05.2026 lo scrivente ha eseguito un sopralluogo presso l'immobile, al fine di verificarne lo stato e confrontarne 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, Permesso di Costruire n. 2022/0221 in Sanatoria, rilasciato in data 05.07.2022.

9

N.B.: Lo scrivente segnala che il Mappale 1843 confina a Est col Mappale 188 (oggetto della Perizia n. 2). Su quest'ultimo Mappale insiste un garage, relativamente al quale, in sede di presentazione di S.C.I.A. in Sanatoria, risulta agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale una Relazione, in cui viene indicata anche la realizzazione di un foro / finestra nel lato Sud del suddetto garage, ma si dichiara che ciò non va a pregiudicare la distanza dai confini in quanto il Mappale 188 e il Mappale 1843 sono della stessa proprietà.

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 di cui alla Perizia n. 2; si veda in allegato **D7** la Relazione Tecnica sopra indicata.

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 l'[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 gli identificativi catastali riguardanti i beni in oggetto indicati nella suddetta Nota, con i Subalterni 5 e 6, sono stati successivamente soppressi ed hanno originati gli attuali Subalterni 7 e 8.

10

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 l'[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 gli identificativi catastali riguardanti i beni in oggetto indicati nella suddetta Nota, con i Subalterni 5 e 6, sono stati successivamente soppressi ed hanno originato gli attuali Subalterni 7 e 8.

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 Immobiliare FRE-DJ S.R.L., contro l' [REDACTED] L., 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 [REDACTED] L., 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.”*

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.

15741/2023 redatta dal Geom. Michele Golfetti di Mirano (VE), iscritto al Collegio dei Geometri di Venezia al n. 2202, da cui risulta l'attribuzione alla Classe energetica C.

Lo scrivente fornirà alla procedura l'A.P.E. che ha provveduto a richiedere al Geom. Golfetti.

11) Descrizione dell'immobile

La villa unifamiliare con scoperto esclusivo di pertinenza e con garage, si sviluppa su due piani fuori terra più uno interrato: il piano terra è adibito a zona giorno comprendendo anche il garage, il piano primo a zona notte e il piano interrato a ripostiglio, cantina e vano scala. Il bene oggetto di stima è stato costruito nell'anno 1995 e l'abitabilità è stata rilasciata nell'anno 1997.

L'edificio si compone di un unico corpo posizionato con asse Nord / Sud al centro del lotto pertinenziale (Mappale 1843), il quale ha una superficie catastale di mq 820.

Nel lato Est si trova il volume dedicato all'autorimessa. L'edificio ha accesso pedonale da Via Vittorio Veneto al civ. n. 8 e accesso carraio dalla strada laterale denominata sempre Via Vittorio Veneto, prospiciente la porzione di edificio a destinazione garage.

La Superficie Netta di Pavimento (compreso interrato e portico) è di mq 373,55; il Volume netto (compreso interrato e portico) è di mc 1.092,92. L'abitazione si sviluppa su tre livelli, uno entro terra e due fuori terra ed è composta da:

- piano interrato: ripostiglio, cantina e disimpegno / vano scala;
- piano terra: ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, ripostiglio, centrale termica, lavanderia, disbrigo, w.c., garage e portico;
- piano primo: tre camere da letto, corridoio, due bagni, spogliatoio.

Il sottotetto ha un accesso esterno indipendente, tramite scala a chiocciola.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Nella relazione di calcolo delle strutture in c.a. predisposta dall' Ing. Adriano Ghirardo sono riportate le seguenti descrizioni delle componenti strutturali dell'edificio residenziale:

- le fondazioni del piano interrato sono costituite da una platea in c.a.;
- le fondazioni su cui insistono le murature portanti sono del tipo a T rovescia;
- i pilastri poggiano su plinti;
- le murature interrato sono in c.a.;
- i solai sono in latero-cemento tipo Bausta;
- le murature perimetrali sono rivestite esternamente con mattoni a faccia-vista e intercapedine con isolamento, contro-parete interna in forati di laterizio da cm 8 intonacati;
- la scala di collegamento del piano terra con il piano primo è parzialmente in cemento rivestito e quattro gradini nel pianerottolo intermezzo sono in struttura di acciaio con pedate in vetro;
- la scala di accesso all'interrato è realizzata con struttura in legno di abete e ringhiera in ferro;
- la copertura è in legno a due falde con orditura principale in capriate di abete con soprastanti travetti in abete e tavelle in cotto e manto in coppi.

13

DESCRIZIONE INTERNI

Piano terra

L'edificio si sviluppa al piano terra (h=2,70) con ingresso, un ampio soggiorno in unico vano con sviluppo planimetrico a T, nel quale è installato un elegante caminetto di pregio estetico, contornato da ampie vetrate che si affacciano sul giardino e su una vasca d'acqua esterna. Nel soggiorno sono presenti, inoltre, la scala a vista di accesso al piano primo, la cucina, un corridoio, un ripostiglio, lavanderia, disbrigo con vano scala di accesso all'interrato, bagno con box sauna, garage; tutti i pavimenti sono in terrazzo alla veneziana, a eccezione del garage che è in piastrelle di ceramica rettangolari; i serramenti sono in alluminio anodizzato con taglio termico e vetro camera; i fori finestra sono dotati di inferriate in ferro battuto (zincato e verniciato); le porte sull'esterno e l'ingresso sono protette da inferriate in ferro battuto apribili e dotate di serrature; le porte interne sono in legno laccato con apertura scorrevole, tipo scrigno, a

scomparsa; il bagno al piano terra ha sanitari in porcellana e pareti parzialmente rivestite in marmo, ospita inoltre una cabina sauna rivestita internamente in legno ed esternamente con materiale lapideo. Nel lato Sud dell'edificio è presente un portico di circa mq 17 ricavato tra la parete Sud e il muro a confine con altra proprietà (Mappale 332); il vano garage ha copertura a due falde con struttura in legno a vista, pavimento in piastrelle di ceramica di forma rettangolare, basculante motorizzato e finestra apribile in alluminio nel lato Nord.

Piano interrato

Il piano interrato ($h = 2,60$) si sviluppa in due zone, ripostiglio e cantina, divise dal vano scala; il ripostiglio, di circa 22 mq, è dotato di due bocche di lupo con finestre in alluminio che conferiscono al vano illuminazione ed aerazione; il pavimento è in legno, una parete è dotata di specchi e il soffitto è intonacato e tinteggiato. La scala di collegamento è realizzata in legno di abete, con due rampe parallele e pianerottolo intermezzo, ringhiera in ferro zincato e verniciato, con sottostante mobile a ripiani.

Il vano cantina ha una superficie di circa mq 17, è illuminato ed aerato da una bocca di lupo con finestre in alluminio; il pavimento è in piastrelle.

14

Piano primo

Si accede al piano primo mediante una scala collocata di fronte all'ingresso principale della villa, composta da due rampe parallele: la prima rampa è realizzata in cemento e rivestita con alzata in marmo e pedata con terrazzo alla veneziana uguale al pavimento del piano terra; è collegata con la seconda rampa mediante una porzione di scala con struttura portante in acciaio inox lucido e pedate in vetro trasparente; la seconda rampa ha le medesime caratteristiche della prima;



Scala di collegamento ai piani terra e primo

- la zona notte si sviluppa al piano primo con: tre camere, due bagni, tre terrazze, un corridoio, uno spogliatoio con armadi a muro;
- le **camere** hanno le seguenti superfici:
 - a) camera 1 mq 22,07;
 - b) camera 2 mq 16,74;
 - c) camera 3 mq 25,44;
- i **bagni** hanno le seguenti dimensioni:
 - d) bagno 1 mq 5,52;
 - e) bagno 2 mq 12,50;
- le **terrazze** al piano primo hanno le seguenti dimensioni:
 - f) terrazza 1 mq 4,40;
 - g) terrazza 2 mq 4,80;
 - h) terrazza 3 mq 7,90;
- le altezze dei vani al piano primo sono diverse, la copertura a falde presenta le seguenti altezze: camera 1 e camera 3 hanno altezza minima di m 4,00 e altezza massima (colmo) di m 4,60; la camera 2 e i due bagni hanno altezza minima di m 3,00 e altezza massima (colmo) di m 4,60;
- le finiture interne delle camere sono con pavimenti in listoni di legno in rovere, muratura di divisione in laterizio forato e intonacato; la copertura ha capriate in legno di abete con finitura a mordente (prodotto che colora il legno mantenendo inalterato

l'effetto naturale) e tavelle in terracotta a vista;

- il bagno 1 (di mq 5,52) ha pavimentazione e pareti rivestite in mosaico con una fascia decorata a motivi floreali, consta di box doccia con idromassaggio, water, bidet, lavandino e porta di accesso alla terrazza 1;

- il bagno 2 (di mq 12,50) ha pavimento in terrazzo alla veneziana, è dotato di un blocco rivestito in marmo che ospita due lavelli in ceramica con specchiera centrale, delimitata da due colonne rivestite in marmo; in angolo è installata una vasca da bagno con idromassaggio e water in adiacenza; la copertura è a falde con struttura portante in capriate di abete, struttura secondaria in travature di abete con finitura a mordente e soprastanti tavelle in cotto;

- lo spogliatoio è dotato di cabina armadi che si sviluppa su tre lati.

Primo piano / sottotetto

In zona separata ma contigua all'edificio, è stato realizzato un sottotetto con superficie di mq 14,22, altezza minima m 2,10 e altezza massima (colmo) m 3,00, accessibile dal piano terra mediante una scala a chiocciola e un ballatoio esterno. Il vano ha una modesta superficie, è stato costruito sopra un portico ed è stato legittimato con Permesso di Costruire in Sanatoria n.2022/0221; il vano ha pavimento in legno, copertura a due falde con capriate in legno di abete, orditura secondaria in abete e soprastanti tavelle in cotto.

DESCRIZIONE ESTERNI

Il giardino si estende per la maggior parte della superficie davanti alla facciata principale su Via Vittorio Veneto.

La facciata principale è ornata da una piccola vasca d'acqua. L'area esterna è dotata di marciapiedi e corsia di accesso al garage pavimentata in piastre di materiale lapideo e ciottoli. Il vialetto d'accesso dalla strada comunale è delimitato da un cancello pedonale in ferro ad una anta installato su due pilastri dello stesso materiale. All'esterno il fabbricato si presenta in buono stato di conservazione.

IMPIANTI

L'edificio è dotato dei seguenti impianti:

- impianto elettrico con suddivisione in circuiti indipendenti, potenza installata adeguata agli spazi dei vani abitabili, apparati di sicurezza (salvavita e scarica a terra), illuminazione, forza motrice (prese) e servizi tecnologici;
- impianto idrico / sanitario per cucina e bagni;
- impianto di smaltimento reflui con adeguate vasche settiche collegate alla rete pubblica;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano di rete di tipo stagno a tiraggio forzato con bruciatore del tipo a premiscelazione aria-combustibile; cronotermostato settimanale con termoregolazione; valvole termostatiche; elettropompe; accumulo termico; corpi riscaldanti con radiatori e ventil-convettori, bocchette e diffusori Technik, bocchette di aspirazione.

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

17

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. Mq	Volume mc	Coeff.	Superficie equivalente	Somme
PIANO TERRA						
01	Soggiorno	68,98	184,36	1,00	68,98	
02	Cucina	20,85	56,30	1,00	20,85	
03	Corridoio	6,53	17,62	1,00	6,53	
04	Ripostiglio	10,94	29,54	1,00	10,94	
05	Disbrigo	11,73	31,67	1,00	11,73	
06	Lavanderia	4,43	11,96	1,00	4,43	
07	Bagno	13,11	35,40	1,00	13,11	
08	Portico	17,06	57,74	0,35	5,97	
09	Garage	19,85	65,01	0,60	11,91	
SOMMA – 1		173,48	489,60	-	154,45	154,45
PIANO PRIMO						
10	Camera	22,07	91,16	1,00	22,07	
11	Bagno	5,52	23,74	1,00	5,52	
12	Camera	16,74	63,61	1,00	16,74	
13	Corridoio	19,38	76,55	1,00	19,38	
14	Bagno	12,50	47,50	1,00	12,50	
15	Spogliatoio	11,49	43,66	1,00	11,49	
16	Camera	25,44	84,32	1,00	25,44	
17	Sottotetto	14,22	36,26	0,75	10,66	
SOMMA – 2		127,36	466,80	-	123,80	123,80
PIANO SOTTOSTRADA PRIMO						

18

18	Ripostiglio	22,09	57,43	0,35	7,73	
19	Vano scala	13,62	35,60	0,35	4,76	
20	Cantina	16,73	43,49	0,35	5,85	
SOMMA – 3		52,44	136,52		18,34	18,34
TOTALE		353,28	1.092,92	TOTALE		296,59

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 riepilogativo 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 60% dei vani accessori (piano interrato).

Per il calcolo della superficie commerciale della villa, lo scrivente ha utilizzato la documentazione edilizia relativa al Permesso di Costruire n. 2022/0221 in Sanatoria, rilasciato in data 05.07.2022; dalle piante del piano terra, primo e interrato, sono state calcolate le seguenti superfici:

○ Piano interrato:	m (9,10 x 3,75) =	mq 34,12	
	m (5,35 x 5,35) =	<u>mq 28,62</u>	
	Somma	mq 62,74	
○ Piano terra:	m (1,55 x 1,10) =	mq 1,71	D
	m (1,90 x 1,10) =	mq 2,09	D
	m (6,60 x 5,35) =	mq 35,31	C
	m (7,35 x 10,35) =	mq 76,07	B
	m (14,45 x 3,75) =	mq 54,19	G
	m (1,60 x 5,35) =	<u>mq 8,56</u>	G
	Somma	mq 177,93	

○ Piano primo:	m (8,00 x 5,35) =	mq 42,80
	m (7,35 x 10,35) =	mq 76,07
	m (6,60 x 5,35) =	mq 35,31
	m (1,55 x 1,10) =	mq 1,71
	m (1,90 x 1,10) =	<u>mq 2,09</u>
	Somma	mq 157,98

Riepilogo Superficie Lorda Commerciale

La superficie lorda commerciale, calcolata considerando il 60% del piano interrato adibito ad accessori e il 100% dei piani abitabili, risulta come segue:

- Piano interrato	mq	62,74 x 0,60 =	mq 37,64
- Piano terra	mq	177,93 x 1,00 =	mq 177,93
- Piano primo	mq	157,98 x 1,00 =	<u>mq 157,98</u>
	Totale		mq 373,55

14) Valutazione dell'immobileCRITERI DI STIMA UTILIZZATI

20

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.

21

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

- **Semestre 2/2025**

Abitazioni civili – Stato conservativo: Ottimo

Min. €/mq 1.600,00 Max. €/mq 2.000,00

si veda allegato G1

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 prima fascia (qualità superiore alla media)

Valore minimo €/mq 1.450,00

Valore medio €/mq 1.640,00

Valore massimo €/mq 1.830,00

si veda allegato **G2**.

B) - Indagini dirette

Le indagini dirette sono state finalizzate ad acquisire atti di compravendita di abitazioni simili con Categoria Catastale A/7, 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. 005434 Anno 2019 – Febbraio

Indirizzo: Dolo (VE) Via Modigliani s.n.c.

Foglio 5 Mappale 711

Categoria A/7 + C/6

Superficie Commerciale: mq 191,10

Prezzo: € 340.000,00

Prezzo medio: €/mq 1.779,17

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

22

❖ 2) Atto di Compravendita rep. n. N.D. Anno 2026 – Marzo

Indirizzo: Dolo (VE) Via Curzio Frasio n. 7

Foglio 9 Mappale 233

Categoria A/7 + C/6

Superficie Commerciale: mq 237,15

Prezzo: € 420.000,00

Prezzo medio: €/mq 1.771,03

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

❖ 3) Atto di Compravendita rep. 024946 Anno 2020 – Novembre

Indirizzo: Dolo (VE) Via Modigliani s.n.c.

Foglio 5 Mappale 711

Categoria A/7 + C/6

Superficie Commerciale: mq 192,75

Prezzo: € 346.400,00

Prezzo medio: €/mq 1.797,15

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

❖ **4) Atto di Compravendita rep. N.D. ANNO 2023 – Ottobre**

Indirizzo: Mira (VE) - Via Enrico de Nicola n. 18

Foglio 27 Mappale 1840

Categoria A/7 + C/6

Superficie Commerciale: mq 190,20

Prezzo: € 359.494,00

Prezzo medio: €/mq 1.890,08

In allegato **H4** 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 Modigliani s.n.c. –Dolo	191,10	340.000,00	1.779,17	H1
2	Via Curzio Frasio n. 7 –Dolo	237,15	420.000,00	1.771,03	H2
3	Via Modigliani s.n.c. –Dolo	192,75	346.400,00	1.797,15	H3
4	Via Enrico De Nicola n. 18 -Mira	190,20	359.494,00	1.890,08	H4
Somma		811,20	1.465.894,00	-	-
Valore medio (€ 1.465.894,00 : mq 811,20) =				1.807,07	

23

Precisazioni

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

€ 1.465.894,00 : mq 811,20 = €/mq 1.807,07

Valore Commerciale arrotondato : €/mq 1.800,00

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;
- buono stato di conservazione e di manutenzione;
- funzionale distribuzione interna;
- contesto urbanizzato e dotazione di servizi.

24

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 si qualifica per il pregio dei materiali impiegati e per gli aspetti tecnico-costruttivi; la razionale distribuzione interna degli spazi assicura una agevole fruibilità, valorizzata molto dall'organizzazione dello scoperto, che ospita giardino, corsia pedonale, accesso carraio, vasca d'acqua, marciapiedi in materiale lapideo e ciottoli.

Lo stato di conservazione e manutenzioni della villa e dei suoi impianti è certamente buono.

L'ampiezza della superficie abitabile e la qualità dei materiali utilizzati rendono l'edificio una residenza di prestigio.

In relazione ai dati sopra citati, esaminati gli atti di compravendita, i valori statistici riportati nelle banche dati, le caratteristiche della villa con la relativa area pertinenziale, fatte le dovute comparazioni, si reputa che il valore di mercato dell'immobile a unità di superficie sia il seguente: **€/mq 1.800,00.**

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

$$€ 1.800,00 \times \text{mq } 373,55 = € 672.390,00$$

Valore commerciale arrotondato € 670.000,00

(euro-seicentosettantamila/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

25

Allegati:

- A1) Visura camerale della società in liquidazione giudiziale
- A2) Estratto mappa catastale con individuazione dell'immobile
- B1) Visura catastale del Subalterno 7 (abitazione)
- B2) Planimetria catastale del Subalterno 7 (abitazione)
- B3) Visura catastale del Subalterno 8 (garage)
- B4) Planimetria catastale del Subalterno 8 (garage)
- B5) Elaborato planimetrico catastale
- B6) Visura al Catasto Terreni del Mappale 1843
- C1-C2) Atti di compravendita
- D1-D2-D3-D4-D5-D6-D7) Documentazione edilizia

E1-E2-E3-E4) Ispezioni ipotecarie

G1-G2) Quotazioni immobiliari OMI e Borsino Immobiliare

H1-H2-H3-H4) Schede dati compravendite immobili comparabili

L1) Documentazione fotografica
