

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
Sezione Prima Civile – Cancelleria Fallimentare

Liquidazione Giudiziale n. 9 / 2026

Stima immobiliare - Perizia n. 3

**Negozi in Comune di DOLO (VE),
località Sambruson di Dolo, Via Argine Sinistro n. 125**

Giudice Delegato: Dott. Carlo AZZOLINI

Curatore: Dott.ssa Anna Maria SALVADOR

1



26 Settembre 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 03
4. Confini	pg 04
5. Atti di provenienza, servitù e convenzioni	pg 05
6. Stato di possesso	pg 07
7. Spese condominiali e millesimi di proprietà	pg 10
8. Destinazione urbanistica	pg 10
9. Regolarità edilizia	pg 12
10. Formalità pregiudizievoli	pg 13
11. Attestato di Prestazione Energetica	pg 15
12. Descrizione dell'immobile	pg 15
13. Avvertenze, assunzioni e limiti della valutazione	pg 16
14. Consistenza dell'immobile	pg 17
15. valutazione dell'immobile	pg 17

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 perizia di stima immobiliare, 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), località Sambruson di Dolo, Via Argine Sinistro n. 125.

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 **negozio**, facente parte di un fabbricato condominiale denominato “Condominio Primavera”, in Comune di Dolo (VE), località Sambruson di Dolo, Via Argine Sinistro n. 125, a circa tre chilometri dal Municipio del paese.

L'immobile si sviluppa al piano terra e ha una superficie catastale di 89 mq. L'unità è costituita da un locale a uso negozio, w.c., anti w.c. e terrazza.

Fa parte di un più ampio edificio composto al piano terra da quattro unità a uso commerciale (negozi), al piano primo da sei unità a uso residenziale e al piano seminterrato da garage e magazzini.

In allegato **A2** si riporta l'estratto mappa catastale con individuato il Mappale 584 sul quale insiste il fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare da stimare e in allegato **A3** la copia dell'elaborato planimetrico con evidenziato il bene.

3) Identificazione catastale dell'immobile

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

Intestato: – Proprietà 1/1 -

Catasto Fabbricati - Comune di Dolo (Codice: D325) – Via Argine Sx -

Foglio 17 – Mappale 584 -

*** Subalterno 16, Categoria C/1 (negozio), Classe 7, Consistenza 78 mq, Superficie Catastale 89 mq, Piano Terra, Rendita Catastale Euro 1.252,82; in allegato **B1** riporta la visura catastale e in allegato **B2** la planimetria catastale del 28.11.2000 prot. n. 148594;**

alla suddetta unità immobiliare competono i seguenti beni comuni non censibili:

- Subalterno 1: portico e scoperto comune ad uso pubblico, comuni dal Sub 2 al Sub 23, dal Sub 26 al Sub 28 e dal Sub 30 al Sub 31;

- Subalterno 2: scoperto comune e scala esterna, comuni dal Sub 4 al Sub 23, dal Sub 26 al Sub 28 e dal Sub 30 al Sub 31;

in allegato **B3** si riporta l'elaborato planimetrico datato 02.11.2020 prot. n. VE0085803.

Al Catasto Terreni il Mappale 584 sul quale insiste l'edificio condominiale cui appartiene l'unità immobiliare in esame, risulta Ente Urbano di 1.077 mq, si veda in allegato **B4** la visura catastale.

Conformità catastale

In sede di sopralluogo, eseguito in data 29.07.2026, lo scrivente ha effettuato alcune misurazioni del locale e un rilievo fotografico; rispetto alla planimetria catastale del negozio, si è rilevata la presenza di alcune pareti amovibili, a delimitazione funzionale degli spazi all'interno del vano adibito a negozio, che viene suddiviso in due zone principali: una antistante l'ingresso, dotata di bancone per ricevimento clienti, delimitata dalle pareti amovibili in pannelli di legno laccato bianco; una nel retro negozio, adibita a zona lavorativa con vano w.c. e anti w.c.. Trattandosi di pareti amovibili, con finalità utili allo svolgimento dell'attività lavorativa, tali pareti non sono da considerare come "difformità", ma solo come elementi di arredo funzionale allo svolgimento dell'attività di pulitura a secco e servizio di lavanderia. L'altezza effettiva del negozio risulta di m 3,22, mentre nella planimetria catastale viene indicata la quota di m 3,20: tali parametri rientrano, a parere dello scrivente, nelle tolleranze per legge.

4

4) Confini

Con riferimento all'elaborato planimetrico catastale, qui in allegato **A3**, l'immobile confina:

- a Nord con il Mappale 557;
- a Est con Subalterno 1 del Mappale 584;
- a Sud con Subalterno 1 del Mappale 584;

- a Ovest con Subalterno 15 del Mappale 584.

5) Atti di provenienza, servitù e convenzioni

L'immobile è stato oggetto dei seguenti atti notarili:

- **atto di compravendita datato 23.02.2001 rep. n. 72154 e racc. n. 35941 del Notaio Alberto Tessiore di Mira (VE)**, registrato a Mestre il 14.03.2001 al n. 1194 serie 1V Atti Pubblici e trascritto a Venezia 28.02.2001 ai nn. R.G. 5794 e R.P. 3989, mediante il quale [REDACTED] è divenuta piena proprietaria dell'immobile oggetto della presente relazione.

Nel suddetto atto viene riportato quanto segue:

“Nella presente vendita è compresa la quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato del quale l'unità venduta fa parte e ciò con particolare riferimento e alle parti comuni indicate con i Subalterni 1 e 2 nel predetto elaborato planimetrico allegato Sub “A” al predetto mio atto Rep. n. 72146 e alle altre parti che sono da considerarsi comuni come per legge e per destinazione con avvertenza che le quote di comproprietà di pertinenza dell'unità in oggetto e delle altre unità che costituiscono il condominio sono quantificate nelle tabelle allegate Sub. “A” e Sub. “B” al regolamento di condominio di cui in appresso. Le parti si danno altresì atto che il condominio del quale fa parte l'unità venduta è disciplinato dal regolamento allegato Sub. “B” al predetto mio atto Rep. n. 72146 con dichiarazione delle parti di approvare la ripartizione delle spese condominiali secondo i criteri risultanti da tale regolamento e dalle tabelle A/1, A2 e A/3 allegate allo stesso; regolamento del quale la società acquirente dichiara di avere ricevuto copia. In relazione a quanto precede - e in riferimento alle risultanze della tabella “A” allegata al regolamento di condominio – le parti si danno atto che l'unità in oggetto ha di spettanza per quanto riguarda lo scoperto e il portico comuni, il marciapiede, il verde e il parcheggio indicati con il Sub. 1 (b.c.n.c. ai Subb. dal 4 al 23 compresi) e allo scoperto e alla scala esterna comune indicati con il Sub. 2 (b.c.n.c. ai Subb. dal 4 al 23 compresi) – e per quanto riguarda le altre parti comuni del fabbricato come per legge e destinazione - : millesimi 118,999. Le

5

parti si danno atto che l'accesso all'unità venduta avrà luogo e dalla via argine sinistro e attraverso il terreno di cui al Foglio 17, Mappali 557 di are 2.84 e 567 di are 0.15 di proprietà di terzi ma gravato dalla relativa servitù a favore dell'unità venduta come da atto autentificato da me Notaio in data 22 febbraio 2001 Rep. n. 72145 in corso di registrazione e trascrizione. La società acquirente dichiara di essere a conoscenza delle clausole e degli obblighi risultanti dalla convenzione autenticata dal Dr. Giulio Argenti, Notaio in Dolo, in data 12.1.1998 Rep. n. 102781 e in data 10.4.1998 Rep. n. 103062, trascritta a Venezia il 7.5.1998 ai nn. 11344/7739 e in particolare della destinazione ad uso pubblico del porticato, del parcheggio e dell'area verde individuati dal Subalterno 1 del Mappale 584. La società acquirente dichiara di non avere nulla da eccepire in ordine al fatto che la società venditrice quale proprietaria dell'unità di cui al Mappale 584/23 possa aprire - una volta conseguite le necessarie autorizzazioni - un accesso anche carraio che colleghi tale unità con l'area di manovra".

In allegato C1 si riporta la copia dell'atto notarile e della relativa Nota di Trascrizione.

- atto di compravendita datato 09.12.1999 rep. n. 70213 del Notaio Alberto Tessitore di Mira (VE), registrato a Mestre il 29.12.1999 al n. 6553 e trascritto a Venezia in data 16.12.1999 ai nn. R.G. 37473 e R.P. 23161.

* * *

Lo scrivente ha desunto dai documenti sui quali ha svolto le indagini quanto segue:

- servitù di passaggio pedonale e carraio per veicoli di qualsiasi genere, con esclusione di qualsiasi diritto di sosta, costituita a favore del Mappale 584 del Foglio 17, con atto in data 22.02.2001 rep. n. 72145 del Notaio Alberto Tessitore di Mira, trascritto a Venezia in data 28.02.2001 ai nn. R.G. 5792 e R.P. 3987;
- servitù ad uso pubblico costituita a carico del Mappale 584 Subalterno 1 del Foglio 17, con atto in data 06.12.2001 rep. n. 73363 del Notaio Alberto Tessitore di Mira, trascritto a Venezia in data 04.01.2002 ai nn. R.G. 265 e R.P. 215;
- servitù di posa e manutenzione di tutte le reti tecnologiche, costituita a favore e a carico degli originari Mappali che hanno formato l'attuale Ente Urbano, con atto in data

31.05.1999 rep. n. 757 del Notaio Antonio Dussin di Mira, trascritto a Venezia in data 17.06.1999 ai nn. R.G. 17455 e R.P. 10487;

- convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Dolo, atto in data 10.04.1998 rep. n. 103062 del Notaio Giulio Argenti di Dolo, trascritta a Venezia in data 07.05.1998 ai nn. R.G. 11344 e R.P. 7739.

* * *

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 compravendita.

6) Stato di possesso

L'immobile risulta occupato dalla ditta [REDACTED] al riguardo sono stati reperiti i seguenti documenti:

- Contratto di locazione di immobile a uso commerciale, sottoscritto in data 01.03.2001 tra [REDACTED] e la ditta individuale [REDACTED] con sede in [REDACTED] - Partita IVA [REDACTED], registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Mestre Venezia il 14.03.2001 al n. 2845, si veda in allegato **D1** la copia del documento. Nel suddetto contratto si precisavano la durata della locazione (anni 6) e il corrispettivo pari a Lire 12.000.000 all'anno;

- Appendice al contratto di locazione sopra citato, datata 10.03.2004, in cui l'Art. 12 "Deposito cauzionale" veniva sostituito come segue: *"Il conduttore versa al locatore la somma di Euro 1.600,00.= (milleseicento/00) quale deposito cauzionale, in garanzia di eventuali danni per l'esatto adempimento del contratto. Il locatore ne dà quietanza. Tale deposito, infruttifero di interessi, verrà restituito al termine della locazione, non prima dell'avvenuta regolare riconsegna dei locali, una volta rilevata l'inesistenza di danni, modifiche, innovazioni od omesse riparazioni a carico del conduttore, dopo verificato l'esatto adempimento di tutte le obbligazioni derivanti da contratto ed il*

conguaglio degli oneri accessori. Il deposito non potrà mai essere imputato in conto canoni, neppure in prossimità della scadenza del contratto. Esso deposito dovrà essere immediatamente ricostituito in caso di utilizzo”.

In allegato **D2** si riporta la copia del documento.

N.B.: Si segnala che il locatario dell'immobile è cambiato nel tempo; copia dei documenti relativi a tali cambiamenti sono stati forniti allo scrivente dalla [REDACTED]

* atto di cessione di azienda datato 10.03.2004 rep. n. 108921 e autenticato dal Notaio Giulio Argenti di Dolo; si veda allegato **D3**;

* atto di cessione di quota e scioglimento datato 25.03.2008 rep. n. 90748 e racc. n. 18642 del Notaio Roberto Franco di Padova, registrato a Padova 2 il 28.03.2008 al n. 6480 serie 1T; si veda allegato **D4**;

- Scrittura privata per riduzione del canone, sottoscritta in data 01.10.2020 tra l'Immobiliare [REDACTED]

[REDACTED] con la quale le parti convenivano una riduzione del canone dal 01.10.2020 al 01.03.2021 da Euro 772,47 a Euro 549,00 comprensivi di IVA.

In allegato **D5** si riporta la copia del documento.

* * *

Lo scrivente ha ricevuto dalla Dott.ssa [REDACTED] via mail, le seguenti informazioni qui trascritte testualmente:

“Non si tratta di due contratti diversi, ma dello stesso contratto registrato due volte, a distanza di cinque anni.

1) Registrazione del 2001 – Modello 69, serie 3 n. 2845, registrato il 15/03/2001 presso l'Ufficio di Venezia 2 (848). E' la registrazione cartacea originaria del contratto tra

[REDACTED] *stipulato in data*

01/03/2001 con durata 6+6 anni. Valore dichiarato 6.197,48 euro, corrispondente ai 12.000.000 di lire indicati all'art. 3 del contratto. Codice identificativo [REDACTED]

2) Registrazione del 2006 – Modello telematico, serie 3T n. 1298, registrato il 23/11/2006, stesso ufficio. Stessa data di stipula (01/03/2001) e stesso immobile, ma con causale "locazione di immobili strumentali con esercizio opzione IVA". Codice identificativo [REDACTED]

Il motivo della seconda registrazione è normativo. Con il D.L. 223/2006 (decreto Bersani), in vigore dal 4 luglio 2006, è cambiato il trattamento fiscale delle locazioni di immobili strumentali: da soggette a IVA sono diventate esenti salvo opzione espressa e comunque assoggettate all'imposta di registro proporzionale. Per i contratti già in corso a quella data era previsto un adempimento straordinario, da assolvere per via telematica entro il 30 novembre 2006, con cui il locatore esercitava l'opzione per l'IVA. La data del 23/11/2006 e la causale dell'atto sono coerenti con quella scadenza: il sistema ha quindi generato un nuovo numero di registrazione per un contratto che risultava già registrato dal 2001.

La posizione attiva ad oggi è quella del 2006, serie 3T n. 1298. Lo confermano gli adempimenti successivi:

- il modello RLI presentato nel 2019 riporta come riferimenti del contratto ufficio 848, anno 2006, serie 3T, numero 1298, ed è quello con cui è stato registrato il subentro di [REDACTED] con decorrenza 01/01/2009 (ricevuta di protocollo n. 0092070 del 07/08/2019);
- scrittura privata di riduzione canone del 01/10/2020 richiama anch'essa anno 2006, serie 3T, n. 1298.

La registrazione n. 2845/2001 resta quindi come atto storico, ma non è quella su cui vengono effettuati gli adempimenti".

In allegato **D6** si riportano la mail sopra citata e gli estremi di registrazione dell'anno 2001 e dell'anno 2006.

7) Spese condominiali e millesimi di proprietà

Da informazioni assunte dallo scrivente presso lo

che amministra il Condominio Primavera, al quale appartiene il bene in esame, è stato acquisito che:

- le spese condominiali annue relative all'immobile sono di circa Euro 750,00 (settecentocinquanta);
- ad oggi non risultano spese straordinarie già deliberate;
- non risultano spese condominiali scadute, in quanto vengono versate totalmente dalla locataria
- la quota millesimale corrisponde a: 118,999, come indicato anche nell'atto di provenienza, qui in allegato C1.

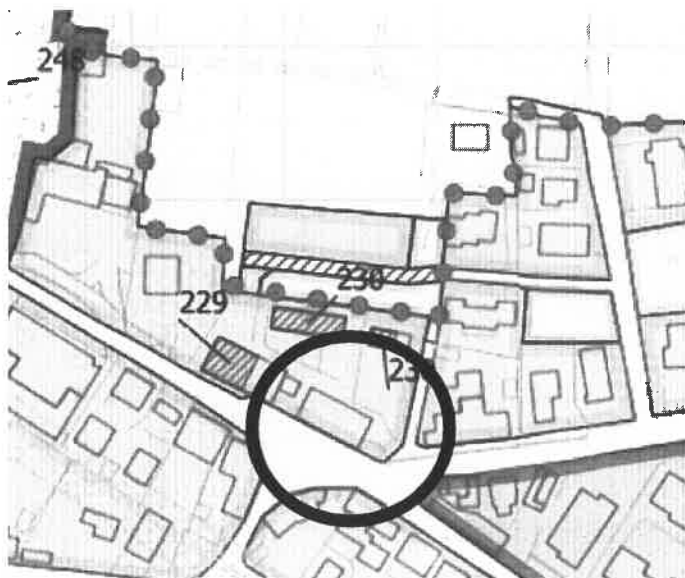
In allegato D7 si riporta copia del Regolamento di condominio fornita dall'amministratore.

8) Destinazione urbanistica

10

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 P.A.T., 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.



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.

In allegato **E1** si riporta lo stralcio del Piano degli Interventi con le relative destinazioni d'uso della zona.

9) Regolarità edilizia

L'Ufficio Tecnico Comunale ha fornito allo scrivente i seguenti dati:

- Concessione Edilizia n. 41/1999 rilasciata dal Comune di Dolo in data 07.09.1999 e successivo cambio di denominazione disposto dal Comune in data 07.08.2000 con prot. n. 17758/2000, si veda allegato **F1**;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) del 08.11.2000 prot. n. 28469;
- l'inizio lavori è stato dichiarato il 14.10.1999 e l'ultimazione dei lavori è stata dichiarata il 21.12.2000;
- richiesta di abitabilità / agibilità depositata in Comune il 28.12.2000 con prot. n. 32830/5, si veda allegato **F2**. Non è stata reperita l'Agibilità; si evidenzia che nell'atto di compravendita con il quale [REDACTED] ha acquistato l'immobile in oggetto, viene riportato quanto segue: *"La Società Venditrice [... ..] nel rendere edotta la parte acquirente di avere richiesto in data 28 dicembre 2000 prot. n. 32830/5 al Comune di Dolo il certificato di agibilità dichiara e garantisce che, nel silenzio dell'amministrazione comunale, si intende attestata l'agibilità dell'unità di cui trattasi e che, in ogni caso, sussistono rispetto a tale unità tutte le condizioni e tutti i requisiti per il conseguimento della agibilità"*.

Conformità Edilizia

In sede di sopralluogo, eseguito in data 29.07.2026, lo scrivente ha effettuato alcune misurazioni del locale e un rilievo fotografico; rispetto alla Concessione Edilizia del

07.09.1999 n. 41/99 non sono state rilevate difformità, ma è stata notata la presenza di alcune pareti amovibili in legno laccato bianco, a delimitazione funzionale degli spazi all'interno del vano adibito all'attività di pulitura a secco e lavanderia. Il negozio è stato così suddiviso in due ambiti principali: una porzione antistante l'ingresso, finalizzata al ricevimento dei clienti, e una porzione nel retro, utilizzata dal personale lavorativo. L'altezza effettiva del negozio risulta di m 3,22, mentre nell'elaborato grafico legittimato viene indicata la quota di m 3,20: tali parametri rientrano, a parere dello scrivente, nelle tolleranze per legge.

10) 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 all'unità immobiliare oggetto della presente relazione, oltre ad altri beni, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

In allegato **G1** 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 [REDACTED]

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

In allegato **G2** 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**

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

In allegato **G3** 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 all'unità immobiliare 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 **G4** 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.

11) 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. 75052/2025 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 "D", si veda allegato G5.

12) Descrizione dell'immobile

Trattasi di un negozio adibito attualmente a pulitura a secco e lavanderia, con una superficie catastale di mq 89, facente parte di un fabbricato condominiale, in Comune di Dolo (VE), località Sambruson di Dolo, Via Argine Sinistro n. 125, a circa tre chilometri dal Municipio del paese.

L'immobile condominiale, cui appartiene il negozio in esame, si sviluppa su tre livelli: al piano seminterrato con garage e magazzini; al piano terra con quattro negozi dotati di porticato comune; al piano primo con sei appartamenti.

Il negozio dispone di una terrazza presente nel lato Nord, accessibile da una porta posizionata nella parete esterna lato Nord. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas installata nel vano "anti w.c." nella parete Est. I pavimenti del negozio sono con piastrelle di ceramica; i serramenti sono in alluminio con vetro accoppiato di sicurezza; l'impianto elettrico è completo e funzionante, salvo verifica di conformità alle recenti normative.

Il vano del negozio è articolato in due porzioni per mezzo di alcune pareti amovibili, a delimitazione funzionale degli spazi; vengono così definite due zone principali, una antistante l'ingresso, dotata di bancone per ricevimento clienti, e una nel retro adibita a zona lavorativa con vano w.c. e anti w.c..

Facendo parte di un più ampio edificio condominiale, il negozio ne condivide l'impianto fognario.

Complessivamente si può considerare buono il grado di finitura e conservazione dell'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'edificio, cui appartiene il negozio, ha le seguenti componenti strutturali:

- le fondazioni del piano seminterrato sono costituite da una platea in c.a.;
- le strutture portanti sono caratterizzate da pilastri e travi in cemento armato;
- le murature interrate e semi-interrate sono in c.a.;
- i solai sono in latero-cemento tipo Bausta;
- la copertura è con solaio Bausta e due falde in laterizio con manto in coppi.

IMPIANTI

Il negozio è dotato dei seguenti impianti:

- impianto elettrico con circuiti indipendenti, potenza installata adeguata;
- impianto idrico / sanitario;
- impianto fognario (condominiale) con vasche settiche collegate alla rete pubblica;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano di rete;
- cronotermostato con regolazione; valvole termostatiche.

In allegato **M1** si riporta la documentazione fotografica.

16

13) 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 del negozio 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'unità immobiliare oggetto di stima e ha verificato la documentazione catastale;
- tutte le indicazioni concernenti le aree e le dimensioni della proprietà sono inserite nella presente relazione al solo scopo di consentire l'identificazione del bene in esame.

14) Consistenza dell'immobile

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 dell'immobile 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 ed esterne e al 50% quelle a confine con altra proprietà. Per le finalità della presente stima lo scrivente utilizzerà come parametro valutativo la Superficie Catastale, pari a mq 89.

15) 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 nel breve periodo in una procedura giudiziale, 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.

In considerazione dello scopo della stima e delle caratteristiche dell'immobile, si ritiene di dover adottare, nel novero dei metodi e criteri estimali, il metodo così detto "sintetico-comparativo". Tale procedimento consiste nell'individuare i prezzi di immobili comparabili e quello in esame, così da formare una scala di valori nella quale posizionare, per confronto sintetico, l'immobile da stimare.

FONTI DI INFORMAZIONE ASSUNTE PER LA STIMA

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:

- valori di scambio presso operatori tecnici e agenzie immobiliari in Dolo;
- valori dichiarati in recenti atti di compravendita di immobili simili.

Indagini indirette

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

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

per il Comune di Dolo (VE) – non sono stati riportati dall'Agenzia delle Entrate valori concernenti immobili a destinazione commerciale, si veda allegato **H1**;

- acquisizione dei valori di mercato attuali riferiti a immobili a uso commerciale pubblicati nel sito di Borsino Immobiliare.it:

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

- Tipologia edilizia: Negozi

Valore minimo	€/mq	1.220,00
Valore medio	€/mq	1.397,00
Valore massimo	€/mq	1.573,00

si veda allegato **H2**.

18

Indagini dirette

Le indagini dirette sono state finalizzate ad acquisire atti di compravendita di negozi simili a quello in esame, con Categoria Catastale C/1, nelle vicinanze della frazione di Sambruson di Dolo.

Dalle analisi espletate sono stati reperiti due atti di compravendita:

❖ 1) Atto di Compravendita Anno 2023 – Novembre

Indirizzo: Dolo (VE) - Piazzetta Cesare Pavese n. 9
Foglio 19 Mappale 485

Categoria C/1
Superficie Commerciale: mq 198,95
Prezzo: € 340.000,00
Prezzo medio: €/mq 1.708,97

In allegato **L1** si riporta la scheda dell'atto di compravendita

❖ **2) Atto di Compravendita Anno 2025 – Giugno**

Indirizzo: Dolo (VE) - Via Brusaura n. 7
Foglio 17 Mappale 184
Categoria C/1
Superficie Commerciale: mq 66,70
Prezzo: € 50.000,00
Prezzo medio: €/mq 749,63

In allegato **L2** si riporta la scheda dell'atto di compravendita

Di seguito si riepilogano in forma tabellare i dati acquisiti:

Tabella n. 1					
RIEPILOGO ATTI COMPRAVENDITE DI NEGOZI					
n°	Zona	Sup. mq	Prezzo €	€/mq	Allegato
1	Piazzetta Cesare Pavese n. 9	198,95	340.000,00	1.708,97	L1
2	Via Brusaura n. 7	66,70	50.000,00	749,63	L2
Somma		265,65	390.000,00	-	-
Valore medio (€ 390.000,00 : mq 265,65) =				1.468,10	

19

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:

$$€ 390.000,00 : mq 265,65 = €/mq 1.468,10$$

Valore Commerciale arrotondato : €/mq 1.400,00

* * *

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

20

In relazione ai dati sopra citati, esaminati gli atti di compravendita, i valori statistici riportati nelle banche dati, le caratteristiche del negozio, la Superficie Catastale di mq 89, fatte le dovute comparazioni, si reputa che il più valore di mercato dell'immobile a unità di superficie sia il seguente: €/mq 1.400,00.

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

$$€ 1.400,00 \times \text{mq } 89,00 = € 124.600,00$$

Valore commerciale arrotondato € 125.000,00

(euro-centoventicinquemila/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, 26 Settembre 2026

Il perito

Arch. Stefano Barbazza

Allegati:

- A1) Visura camerale della società in liquidazione giudiziale
- A2) Estratto mappa catastale con individuato il Mappale 584
- A3) Elaborato planimetrico con evidenziato l'immobile oggetto di stima
- B1) Visura catastale Catasto Fabbricati – Foglio 17 – Mappale 584 Subalterno 16
- B2) Planimetria catastale Subalterno 16
- B3) Elaborato planimetrico datato 02.11.2020
- B4) Visura catastale Catasto Terreni Mappale 584
- C1) Atto di compravendita rep. n. 72154 del 23.02.2001
- da D1 a D6) Documentazione relativa al contratto di locazione
- D7) Regolamento di condominio
- E1) Stralcio del Piano degli Interventi
- F1 – F2) Documentazione edilizia
- da G1 a G4) Formalità pregiudizievoli
- G5) Attestazione di Prestazione Energetica
- H1 – H2) Quotazioni Immobiliari
- L1 – L2) Schede atti di compravendita comparabili
- M1) Documentazione fotografica

21

