

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA**  
**Procedura di Esecuzione Immobiliare**

**Esecuzione Immobiliare R.G. n. 129/2021**

*promossa da*

*con l'intervento di*

*e di*

*contro*

**N. Gen. Rep. 129/2021**

**INTEGRAZIONE Stima Beni Immobili**

**Esperto alla stima: Arch. Stefano Barbazza**  
**Codice fiscale:** BRBSFN63S27H823P  
**Studio in:** Galleria Progresso n. 5 - 30027 San Donà di Piave  
**Telefono:** 0421332720  
**Email:** [stefano.barbazza@virgilio.it](mailto:stefano.barbazza@virgilio.it)  
**PEC:** [stefano.barbazza@archiworldpec.it](mailto:stefano.barbazza@archiworldpec.it)

**8 giugno 2024**

## PREMESSA

\* Con istanza datata 29/12/2023 il delegato alla vendita Dott. Alvise Crety chiedeva al Signor G.E. Dott.ssa Sara Pitinari di incaricare il sottoscritto Arch. Stefano Barbazza, c.t.u. già nominato nella procedura esecutiva in epigrafe, di elaborare la stima dei seguenti immobili: Foglio 70 – Mappale 1228 – Subalterni 27, 145, 146, 161, 162, 163, 174 e 426, intestati alla società esecutata e pignorati dal creditore precedente;

\* in data 04/01/2024 l'Ill.mo Signor Giudice Esecutore autorizzava tale richiesta;

\* in adempimento all'incarico ricevuto, il sottoscritto ha redatto la presente integrazione.

\* \* \*

In riferimento all'istanza per integrazione stima beni pignorati, ubicati in Comune di Jesolo (VE), lo scrivente precisa i seguenti punti:

- 1) non sono da stimare in quanto vincolati a uso pubblico i beni identificati al **Catasto Fabbricati** – Provincia di **Venezia** - Comune di **Jesolo** – Viale del Marinaio - **Foglio 70 – Mappale 1228** –
  - **Subalterno 161, Categoria C/6** (autorimessa collettiva), Classe 3, Consistenza 3.407 mq, Superficie Catastale 3.490 mq, Piano S1, Rendita Catastale Euro 7.390,19, si vedano in allegato n. 1 la visura catastale e la planimetria catastale del 26/04/2012 prot. n. VE0065745;
  - **Subalterno 162, Categoria C/6** (autorimessa collettiva), Classe 3, Consistenza 3.680 mq, Superficie Catastale 3.710 mq, Piano S1, Rendita Catastale Euro 7.982,36, si vedano in allegato n. 2 la visura catastale e la planimetria catastale del 26/04/2012 prot. n. VE0065745;
  - **Subalterno 163, Categoria C/6** (autorimessa collettiva), Classe 3, Consistenza 4.070 mq, Superficie Catastale 4.109 mq, Piano S1, Rendita Catastale Euro 8.828,32, si vedano in allegato n. 3 la visura catastale e la planimetria catastale del 26/04/2012 prot. n. VE0065745,

sono autorimesse vincolate a uso pubblico, come già indicato nella Perizia n. 5 datata 15/05/2022 alle pagine 38 e 39: dette autorimesse, che risultano intestate alla Società sono state oggetto di atto di "Costituzione di vincolo" del 30/11/2020 rep. n. 21635 e racc. n. 15457 del Notaio Angelo Sergio Vianello di San Donà di Piave (VE), trascritto a Venezia in data 04/12/2020 ai nn. R.G. 35807 e R.P. 24872 (si veda in allegato n. 13 la nota di trascrizione), mediante il quale le suddette autorimesse, destinate a standard pubblico a parcheggio, sono state vincolate ad uso pubblico, come stabilito da Convenzione Edilizia del Piano Urbanistico Attuativo del comparto 11 stipulata in data 19/07/2007 rep. n. 84830 e racc. n. 33685 del Notaio Carlo Bordieri di Jesolo (VE) trascritta a Venezia in data

01/08/2007 ai nn. R.G. 32781 e R.P. 19051 e successive. Si precisa che lo scrivente ha inviato in data 19.05.2024 una pec al Comune di Jesolo per chiedere se il Comune, in quanto titolare di diritti reali, fosse interessato all'acquisto (si veda allegato n. 4), ricevendo risposta negativa in quanto il Comune già detiene la disponibilità dei beni (si veda in allegato n. 5 la pec ricevuta dal Comune in data 23.05.2024); si ribadisce pertanto quanto già riportato nella Perizia n. 5 sopra citata, ovvero che non si procede alla stima di tali immobili in quanto vincolati a uso pubblico;

- 2) il bene identificato al **Catasto Fabbricati** – Provincia di **Venezia** - Comune di **Jesolo – Foglio 70 – Mappale 1228 – Subalterno 27, Categoria F/5** (lastrico solare), Consistenza 561 mq, Viale del Marinaio, Piano 1, (in allegato n. 6 si riporta la visura catastale),

è copertura piana della galleria condominiale del Piano Terra, sulla quale è stato installato un tappeto verde in plastica per soddisfare lo standard a verde richiesto dalle norme urbanistiche; lo scrivente ritiene che, in quanto copertura condominiale, il suddetto bene non sia vendibile;

- 3) il bene identificato al **Catasto Fabbricati** – Provincia di **Venezia** - Comune di **Jesolo – Foglio 70 – Mappale 1228 – Subalterno 174, Categoria F/3** (unità in corso di costruzione, ma nell'elaborato planimetrico risulta "b.c.n.c. ballatoio comune ai subalterni 173-322-324"), Viale del Marinaio, (in allegato n. 7 si riporta la visura catastale),

è un ballatoio di accesso alle unità di abitazione identificate con i Subalterni 173 – 322 – 323 e 324 al Piano Primo; trattandosi di un bene comune, non è vendibile separatamente, pertanto non viene stimato;

- 4) il bene identificato al **Catasto Fabbricati** – Provincia di **Venezia** - Comune di **Jesolo - Foglio 70 – Mappale 1228 – Subalterno 426, Categoria F/5** (lastrico solare), Consistenza 28 mq, Via Domenico Modugno n. 77 Scala D Piano 3, (in allegato n. 8 si riporta la visura catastale),

è un lastrico solare con parziale copertura al Piano Terzo e predisposizione per impianto elettrico e idrico; essendo un bene vendibile, lo scrivente procede alla stima e ne definisce il valore in Euro 10.500,00 (diecimilacinquecento), si veda il relativo supplemento di stima depositato nel fascicolo telematico della procedura esecutiva;

- 5) sono cabine elettriche vincolate a servitù di elettrodotto i beni identificati al **Catasto Fabbricati** – Provincia di **Venezia** – Comune di **Jesolo – Foglio 70 – Mappale 1228 –**

- **Subalterno 145, Categoria D/1** (cabina enel con scoperto esclusivo), Via Domenico Modugno, Piano T, Rendita Catastale Euro 528,00, (si vedano in allegato n. 9 la visura catastale e la planimetria catastale del 18/12/2012 prot. n. VE0201766);

- **Subalterno 146, Categoria D/1** (cabina enel), Via del Marinaio, Piano T, Rendita Catastale Euro 69,00, (si vedano in allegato n. 10 la visura catastale e la planimetria catastale del 06/10/2011 prot. n. VE0229534),

trattandosi di cabine elettriche vincolate con atto notarile “Scrittura privata con sottoscrizione autenticata” del 14/02/2012 rep. n. 13831 e racc. n. 9287 del Notaio Angelo Sergio Vianello di San Donà di Piave (VE), trascritta a Venezia in data 17/02/2012 ai nn. R.G. 5271 e R.P. 3808 e ai nn. R.G. 5272 e R.P. 3809, (si veda allegato n. 11), a servitù di elettrodotto e servitù di passaggio a favore di ENEL Distribuzione S.p.A. con sede a Roma (RM) – codice fiscale 05779711000, ente che non è interessato all’acquisto, avendo già le servitù, i suddetti beni non vengono stimati.

\* \* \*

Si precisa che l’ultimo elaborato planimetrico è stato depositato presso il Catasto di Venezia in data 04/06/2024 al prot. n. VE 0091145, si veda in allegato n. 12 la copia del documento. Su tale documento vengono evidenziati i Subalterni sopra citati.

San Donà di Piave, 08 giugno 2024

Arch. Stefano Barbazza

Allegati :

- 1) visura e planimetria catastali Subalterno 161
- 2) visura e planimetria catastali Subalterno 162
- 3) visura e planimetria catastali Subalterno 163
- 4) pec inviata al Comune di Jesolo in data 19.05.2024
- 5) pec ricevuta dal Comune di Jesolo in data 23.05.2024
- 6) visura catastale Subalterno 27
- 7) visura catastale Subalterno 174
- 8) visura catastale Subalterno 426
- 9) visura e planimetria catastali Subalterno 145
- 10) visura e planimetria catastali Subalterno 146
- 11) note di trascrizione relative agli atti notarili delle cabine elettriche
- 12) elaborato planimetrico datato 04.06.2024 prot. n. VE0091145
- 13) nota di trascrizione relativa al vincolo a uso pubblico dei Subalterni 161 – 162 e 163