
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Hypo Tirol Bank AG -Succursale Italiana**

contro: 

N° Gen. Rep. **247/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-06-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Area edificabile

Esperto alla stima: Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch

Codice fiscale: BSCMHL78E04A516F

Studio in: Via dei Vico 7 - 33081 Aviano (PN)

Email: michelecuch3@hotmail.com

Pec: m.boschian_cuch@epap.conafpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Viale Selva Rosata - Duna Verde - Caorle (Venezia) - 30021

Descrizione zona: Spiaggia di Ponente

Lotto: 001 - Area edificabile

Corpo: Area edificabile

Categoria: Collegi, ospizi, conventi, caserme [B1]

Dati Catastali:

- [REDACTED] foglio 38, particella 70, subalterno -, indirizzo Viale Selva Rosata, piano T-1-2, comune Caorle, categoria B/1, classe U, consistenza 8.270 mc, superficie 2.513 mq, rendita € 6.406,60 €.
- [REDACTED] sezione censuaria Caorle, foglio 38, particella 48, qualità FU D ACCERT, superficie catastale 37 are 74 centiare, reddito dominicale: € -, reddito agrario: € -.
- [REDACTED] sezione censuaria Caorle, foglio 38, particella 403, qualità INCOLT. STER., superficie catastale 10 are 77 centiare, reddito dominicale: € -, reddito agrario: € -.

2. Possesso

Bene: Viale Selva Rosata - Duna Verde - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001 - Area edificabile

Corpo: Area edificabile

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Selva Rosata - Duna Verde - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001 - Area edificabile

Corpo: Area edificabile

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale Selva Rosata - Duna Verde - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001 - Area edificabile

Corpo: Area edificabile

Creditori Iscritti: Hypo Tirol Bank AG - Succursale Italiana

5. Comproprietari

Beni: Viale Selva Rosata - Duna Verde - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001 - Area edificabile

Corpo: Area edificabile

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Viale Selva Rosata - Duna Verde - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001 - Area edificabile

Corpo: Area edificabile

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Selva Rosata - Duna Verde - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001 - Area edificabile

Corpo: Area fabbricabile

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Viale Selva Rosata - Duna Verde - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001 - Area edificabile

Prezzo da libero: € 2.150.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Caorle (Venezia)
Località Duna Verde
Viale Selva Rosata

Lotto: 001 - Area edificabile

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Area fabbricabile.

Collegi, ospizi, conventi, caserme [B1] sito in Caorle (Venezia) CAP: 30021 frazione: Duna Verde, Viale Selva Rosata

Note: Area fabbricabile con locali dismessi e inagibili facenti parte della struttura ricettiva denominata ex Colonia Vajont

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted], foglio 38, particella 70, subalterno -, indirizzo Viale Selva Rosata, piano T-1-2, comune Caorle, categoria B/1, classe U, consistenza 8.270 mc, superficie 2.513 mq, rendita € 6.406,60 €

Derivante da: Istrumento (atto pubblico) del 19/06/2009. Compravendita Notaio Patrizia Pagano di Cles (TN) Repertorio n. 38085 del 26.09.2009

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] sezione censuaria Caorle, foglio 38, particella 48, qualità FU D ACCERT, superficie catastale 37 are 74 centiare, reddito dominicale: € -, reddito agrario: € -

Derivante da: Istrumento (atto pubblico) del 19/06/2009. Compravendita Notaio Patrizia Pagano di Cles (TN) Repertorio n. 38085 del 26.09.2009

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] sezione censuaria Caorle, foglio 38, particella 403, qualità INCOLT STER, superficie cata-

stale 10 are 77 centiare, reddito dominicale: € -, reddito agrario: € -

Derivante da: Istrumento (atto pubblico) del 19/06/2009. Compravendita Notaio Patrizia Pagano di Cles (TN) Repertorio n. 38085 del 26.09.2009

Note: dalle informazioni contenute nell'atto di provenienza degli immobili pignorati si precisa che:

- il mappale 70 deriva dall'ampliamento dello stesso con la soppressione dei mappali n. 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89 del medesimo foglio;
 - i corpi di fabbrica mappali 88, 89 sono stati abbattuti come risulta da verbale di constatazione Prot. n. 10336/976;
 - sull'area mappale 48 risultano quattro spogliatoi a mare prefabbricati non accatastati.
- Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare è situato in Comune di Caorle, località Duna Verde Via Selva Rosata ed è denominato Ex Colonia del Vajont. L'area si trova nella zona di spiaggia Ponente ed è confinante con altri siti ad uso alberghiero/ turistico.

Caratteristiche zona: periferica fronte mare

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Aree balneari a vocazione turistica (colonie)

Importanti centri limitrofi: Caorle, Eraclea, S. Donà di Piave, Venezia.

Attrazioni paesaggistiche: Spiaggia di Caorle.

Attrazioni storiche: Caorle centro storico, Venezia.

Principali collegamenti pubblici: Autobus

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Non risultano atti di locazione o comodato registrati sugli immobili oggetto di pignoramento (Nota Agenzia Entrate Sede di Portogruaro)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Hypo Tirol Bank AG -Succursale Italiana contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di Notaio Pagano Patrizia di Trento in data 19/06/2009 ai nn. 38086/9319; Iscritto/trascritto a Venezia in data 29/06/2009 ai nn. 22837/4864; Importo ipoteca: € 1.755.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Hypo Tirol Bank AG -Succursale Italiana contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; Iscritto/trascritto a Venezia in data 15/10/2012 ai nn. 28469/4223; Importo ipoteca: € 1.755.000,00;

Note: Si precisa che la presente formalità è in ripetizione della precedente trascrizione iscritta in data 29/06/2009 ai numeri 22837/4864 di formalità, poiché per puro errore materiale era indicato il termine di ipoteca al 30/06/2012 e la durata in data 3 anni 6 mesi e 12 giorni anziché la corretta 3 anni e 12 giorni (estratto da relazione notarile ventennale del Notaio dott. Gaspare Gerardi di Pordenone del 06/09/2016).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Hypo Tirol Bank AG -Succursale Italiana contro [REDACTED]
[REDACTED] registrato a Pordenone - Ufficiale giudiziario in data 04/01/2016 ai nn. 2751 iscritto/trascritto a Venezia in data 15/03/2016 ai nn. 7677/4864;

Note: Hypo Tirol Bank AG è creditrice nei confronti di Martinelli srl di un importo pari a € 1.735.310,26 giusta atto di precetto in data 12.10.2015, notificato in data 14.10.2015, redatto in forza del titolo esecutivo costituito da decreto ingiuntivo n. 1214/2014 del Tribunale di Bolzano d.d. 29/04- 05/05/2014, munito di clausola esecutiva in data 09.05.2014, notificato in forma esecutiva in data 22.05.2014.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Hypo Tirol Bank AG -Succursale Italiana contro [REDACTED]
[REDACTED] registrato a Pordenone - Ufficiale giudiziario in data 07/07/2016 ai nn. 2640 iscritto/trascritto a Venezia in data 26/07/2016 ai nn. 24028/16181;

Note: Hypo Tirol Bank AG è creditrice nei confronti di Martinelli srl di un importo pari a € 1.735.310,26 giusta atto di precetto in data 12.10.2015, notificato in data 14.10.2015, redatto in forza del titolo esecutivo costituito da decreto ingiuntivo n. 1214/2014 del Tribunale di Bolzano d.d. 29/04- 05/05/2014, munito di clausola esecutiva in data 09.05.2014, notificato in forma esecutiva in data 22.05.2014.

Dati precedenti relativi ai corpi: Area edificabile

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non presenti

Millesimi di proprietà: Non pertinente

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario ante ventennio fino al 19/06/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pagano Patrizia di Cles (TN), in data 19/06/2009, ai nn. 38085/9318; trascritto a Venezia, in data 29/06/2009, ai nn. 22836/14061.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 19/06/2009 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pagano Patrizia di Cles (TN), in data 19/06/2009, ai nn. 38085/9318; trascritto a Venezia, in data 29/06/2009, ai nn. 22836/14061.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 79/66 - 174/66

Intestazione: [REDACTED] (Colonia del Vajont)

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso colonia marina

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 26/06/1966

Numero pratica: 328/69

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di 4 fabbricati ad uso spogliatoi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/08/1969

Numero pratica: 107/73

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Ampliamento della colonia marina

Rilascio in data 05/09/1973

Numero pratica: 36105

Intestazione: Comune di Caorle

Tipo pratica: Dichiarazione di inagibilità

Rilascio in data 19/10/2010

7.1 Conformità edilizia:

Collegi, ospizi, conventi, caserme [B1]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Collegi, ospizi, conventi, caserme [B1]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano di Assetto del Territorio (PAT)
In forza della delibera:	C.C. n. 48 del 15.09.2010 (PAT)
Zona omogenea:	1) Art. 21 NTA del PRGC Zona D5 del P.R.G.C. - Zona per insediamenti alberghieri (particella 70); Art. 29 NTA del PRGC Zona Fc/1 Aree attrezzate a Parco gioco e sport (particelle 48, 403) 2) Artt. 15 e 21 NTA del PAT
Norme tecniche di attuazione:	Artt. 14, 15, 16, 21, 22, 29, 33, 37 del PAT. Artt. 21, 29 del P.R.G.C. vigente (approvato con delibera G.R. n. 2644 del 27.04.1990. Piano Particolareggiato degli arenili approvato con delibera del C.C. n.18 del 31.03.2010.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Piano degli Interventi (PI)
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	Immobili soggetti ad accordo con Piano degli Interventi con pianificazione dettagliata delle opere di trasformazione edilizia dell'area. Prescrizione del Piano degli Interventi (P.I.): Nella aree di qualificazione a preminente riconversione sono ammesse unicamente attrezzature turistiche alberghiere limitatamente alle tipologie "albergo" e "motel", nonché le residenze sanitarie assistite o struttura con finalità sanitarie, <i>omissis</i> , nei limiti che saranno definiti in sede di P.I. Qualora venga programmata l'attuazione degli interventi previsti mediante specifico accordo di pianificazione, ai sensi del art. 6 L.R. 11/2004, è consentita la destinazione a "residenza turistica alberghiera" o "residenza turistica" di una quota dello jus aedificandi ammesso nel campo di intervento nei limiti definiti in sede di P.I., sulla base di specifiche valutazioni di natura economica e finanziaria, valutando la sostenibilità complessiva dell'investimento. L'accordo di pianificazione, sottoscritto da

	tutti i partecipanti, dovrà contenere le modalità e i tempi di attuazione degli interventi previsti, le garanzie fideiussorie nonché una valutazione della congruità della convenienza pubblica in applicazione del principio di perequazione. In ogni caso gli edifici realizzati o rigenerati sulla prima linea (fronte mare) dovranno avere unicamente la destinazione turistico alberghiera limitatamente alle tipologie "albergo" e "motel" nonché residenze sanitarie assistite, di cura in genere o ad attività termali. Gli edifici eventualmente destinati a "residenza turistica alberghiera" o a "residenza turistica" nei limiti e con le procedure di cui al comma precedente, dovranno essere realizzate in seconda linea, rispettando un congruo distacco dalla prima linea, secondo specifici allineamenti decisi in sede di P.I.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	L'intera area è soggetta a limite di vincolo ambientale (art. 37 N.T.A del P.R.G.C). Presenza di limite di edificazione subordinato al nulla osta dell'Ufficio per i Beni Ambientali. Area sottoposto a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Vincoli ambientali e idrogeologici.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,5 mq/mq
Altezza massima ammessa:	ml 15,00
Volume massimo ammesso:	circa 37.240 mc; Superficie Utile totale (S.U.): 9.810 mq
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	La potenzialità edificatoria totale (riguardante le particelle n. 70 e 48) è di circa 37.240 mc, ovvero di 9.810 mq.
Altro:	Artt. 21, 29 NTA PRGC
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note:	Distanza minima dalle strade: 10 ml Distanza minima dai confini: 5 ml
-------	--

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Presente certificato di dichiarazione ai sensi del art. 41 L. 47/1985 - Prot. n. 11696 del 11/04/2017 Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata Comune di Caorle.

Descrizione: **Collegi, ospizi, conventi, caserme [B1]** di cui al punto **Area fabbricabile**

Il compendio immobiliare pignorato è composto da un'area, particella 70, di 14.470 mq confinante con strada pubblica (viale Selva Rosata) e con i mappali 71 e 1186 dello stesso foglio di mappa. Il fondo è costituito da un gruppo di fabbricati distinti, di diversa dimensione e volumetria edilizia, già adibiti a dormitori e residenza turistica estiva e attualmente inagibili. Le particella 48, della superficie di 3.774 mq, ricade in area attrezzata a parco giochi e attività sportive varie; la particella 403, di 1.077 mq, insiste sull'arenile a sud del muretto di difesa a mare.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **19.621,00**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito in diverse fasi nel 1966, 1968, 1973.

L'unità immobiliare è identificata con il numero (SNC) e ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile:

L'area su cui insiste il fabbricato è delimitata da una recinzione fatiscente con diversi varchi attraverso i quali si può facilmente accedere all'interno del lotto. I fabbricati, composti da più corpi edilizi distinti, si trovano in evidente ed avanzato stato di degrado visibile sia all'interno che all'esterno dei locali. In particolare, tutti i vetri delle finestre e dei serramenti interni sono infranti come pure le persiane in plastica avvolgibili; i locali, sprovvisti di mobili e sanitari, presentano tracce di muffa e umidità, così come i pavimenti e le pareti interne. Gliintonaci esterni sono parzialmente deteriorati tanto da rendere visibili le armature in cemento armato; gli immobili sembrano ragionevolmente privi degli allacciamenti idrico, fognario ed elettrico. Tutta la parte esterna è lasciata al degrado e all'incuria e la vegetazione spontanea si espande a

ridosso dei fabbricati.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: **soletta in c.a. in opera con nervature emergenti incrociate** condizioni: **da ristrutturare**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **da ristrutturare**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **anta singola a battente** condizioni: **da ristrutturare**

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **plastica** protezione: **inesistente** condizioni: **pessime**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **pessime**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **da demolire**

Pavim. Esterna materiale: **mattonelle di granigliato** condizioni: **da demolire**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **da demolire** conformità: **non a norma**

Fognatura tipologia: **mista** condizioni: **da normalizzare**

Termico tipologia: **centralizzato** condizioni: **da demolire**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie complessiva dell'area edificabile oggetto di valutazione, considerata nella sua interezza, è determinata dalla somma delle singole particelle costituenti l'area così come identificate al Catasto Terreni:

- ✓ Mappale 70: mq 13.325;
- ✓ Mappale 82: mq 290;
- ✓ Mappale 83: mq 290;
- ✓ Mappale 84: mq 290;
- ✓ Mappale 85: mq 116;
- ✓ Mappale 86: mq 147;
- ✓ Mappale 87: mq 195;
- ✓ Mappale 88: mq 71;
- ✓ Mappale 89: mq 46;
- ✓ Mappale 48: mq 3.774;
- ✓ Mappale 403: mq 1.077.

I mappali n. 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89 sono stati soppressi e aggregati al mappale n. 70 in seguito a variazione catastale di tipo mappale n. 61164 del 10/08/1989. La superficie lorda totale del lotto è di 19.621 mq.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Alberghiero / residenziale	sup reale lorda	1,00	19.621,00	€ 0,00
Superficie totale, mq			19.621,00	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Stima per trasformazione dell'area a prevalente destinazione alberghiera con presenza di immobili a destinazione residenziale.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Caorle;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Borsino Immobiliare.

Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Venezia.

Agenzie immobiliari Comune di Caorle;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- 1) Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate Comune di Caorle
Periodo 02/2016 Abitazioni civili stato ottimo da 2.500,00 a 3.400,00 € per mq zona Balneare B2 Destinazione Residenziale
- 2) Allegato 1 Delibera G.C. n. 29 del 09.02.2017 Ambito di localizzazione degli alberghi. Valore di mercato alberghi: fronte mare 2.592,00 € per mq; arretrato: 2.332,80 € per mq.
Oneri di urbanizzazione primaria: 10,00 € per mc;
Oneri di urbanizzazione secondaria: 8,00 € per mc;

8.2 Valutazione corpi:

Area fabbricabile. Collegi, ospizi, conventi, caserme [B1]

Valore di riproduzione/ricostruzione

Il criterio analitico di stima adottato per la stima del valore dei beni pignorati è il valore di trasformazione, utilizzato per la stima delle aree edificabili e degli immobili oggetto di futura trasformazione. Pertanto il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare sarà determinato in funzione della trasformazione edilizia che un imprenditore di ordinarie capacità potrà attuare in relazione alle destinazioni e ai vincoli previsti dal piano urbanistico vigente. Il criterio di stima del valore di trasformazione si traduce nella differenza tra il valore del bene ottenuto dalla trasformazione e dalle spese sostenute. Il valore di trasformazione viene ottenuto dalla formula di seguito riportata:

$$V_t = \sum V_i - (C_i + P) / q_i$$

dove:

V_t = valore di trasformazione = valore dell'area

V_i = valore di mercato post trasformazione degli immobili a destinazione alberghiera (pari a circa il 70% del potenziale volume edificatorio) e residenziale (pari a circa il 30% del potenziale volume edificatorio)

C_i = totale dei costi necessari alla trasformazione dell'area

P = profitto dell'imprenditore

q_i = coefficiente di anticipazione che consente l'attualizzazione dei benefici e dei costi

Elenco dei costi di trasformazione:

- 1) costo di costruzione degli immobili,
- 2) costo per la demolizione degli immobili esistenti e bonifica dell'area,
- 3) oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
- 4) spese generali e di progettazione e imprevisti
- 5) oneri finanziari per la realizzazione degli immobili
- 6) spese di intermediazione

Tempo di realizzo: 3 anni

Tasso di interesse 3,5 %.

Parametri tecnici ed edilizi

Superficie territoriale totale dell'area (S.T.): 19.621 mq

Indice di utilizzazione fondiaria (U.F.): 0,5 mq / mq

Superficie utile (S.U.) massima: 9.810 mq

Superficie utile (S.U.) a destinazione alberghiera di progetto (prima linea - frontemare):
5.700 mq.

Superficie utile (S.U.) a destinazione residenziale di progetto (seconda linea - arretrata):
2.400 mq.

Superficie utile (S.U.) totale di progetto: 8.100 mq.

Per il calcolo dello sviluppo immobiliare dell'area si è tenuto conto di un ipotesi di progettazione preliminare di proprietà di Iniziative Martinelli srl che prevede lo sviluppo di un edificio ad uso alberghiero - ricettivo secondo una volumetria del 70% del potenziale totale edificatorio e di una pluralità di edifici a destinazione residenziale secondo una volumetria del restante 30% del potenziale totale edificatorio.

Da una ricerca eseguita presso alcuni operatori del settore e dall'analisi dei dati raccolti e adeguati in base alle caratteristiche intrinseche degli immobili da realizzare nonché del tipo e della durata dell'intervento, si prevede che:

- il costo di costruzione per il fabbricato con destinazione alberghiera (hotel) sia di 1.500,00 € per mq;
- il costo di costruzione per i vari fabbricati con destinazione residenziale sia di 1.300,00 € per mq;
- il costo di demolizione dei fabbricati esistenti e inagibili sia pari a 22 € per mc comprensivo di trasporto e smaltimento dei materiali di risulta in apposite discariche;
- oneri di urbanizzazione primaria e secondaria: 18 € per mc.

Di seguito vengono descritte analiticamente le voci di ricavo e di costo per la determinazione del valore di trasformazione dell'area.

Ricavi		mq	€ per mq	Totale
	Alberghiero	5.700	2500	14.250.000,00
	Residenziale	2.400	2700	6.480.000,00
Ricavo totale				20.730.000,00
Costi	Demolizione	8.166	22	179.652,00
	Costruzione			11.670.000,00
	Alberghiero	5.700	1500	8.550.000,00
	Residenziale	2.400	1300	3.120.000,00
	Onerari per progettazione	5%		583.500,00
	Spese Generali e Imprevisti	6%		700.200,00
	Profitto	20%		2.334.000,00
	Oneri finanziari	3,50% interesse		1.744.983,91
		3 anni		
	Oneri di Urbanizzazione	18 € per mc		583.200,00
	Primaria e Secondaria			
	Costi di realizzazione			17.795.535,91
	Spese di Intermediazione	2%		285.000,00
Costo totale				18.080.535,91
Valore Area = Ricavo totale - Costo totale				2.649.464,09
				0,956317
Valore Area Attualizzato				2.533.727,55

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Alberghiero-residenziale	19.621,00	€ 128,94	€ 2.530.000,00
Valore corpo			€ 2.530.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.530.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.530.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Area fabbricabile	Collegi, ospizi, conventi, caserme [B1]	19.621,00	€ 2.530.000,00	€ 2.530.000,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E. (min.15%)	€ 379.580,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 2.150.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 2.150.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

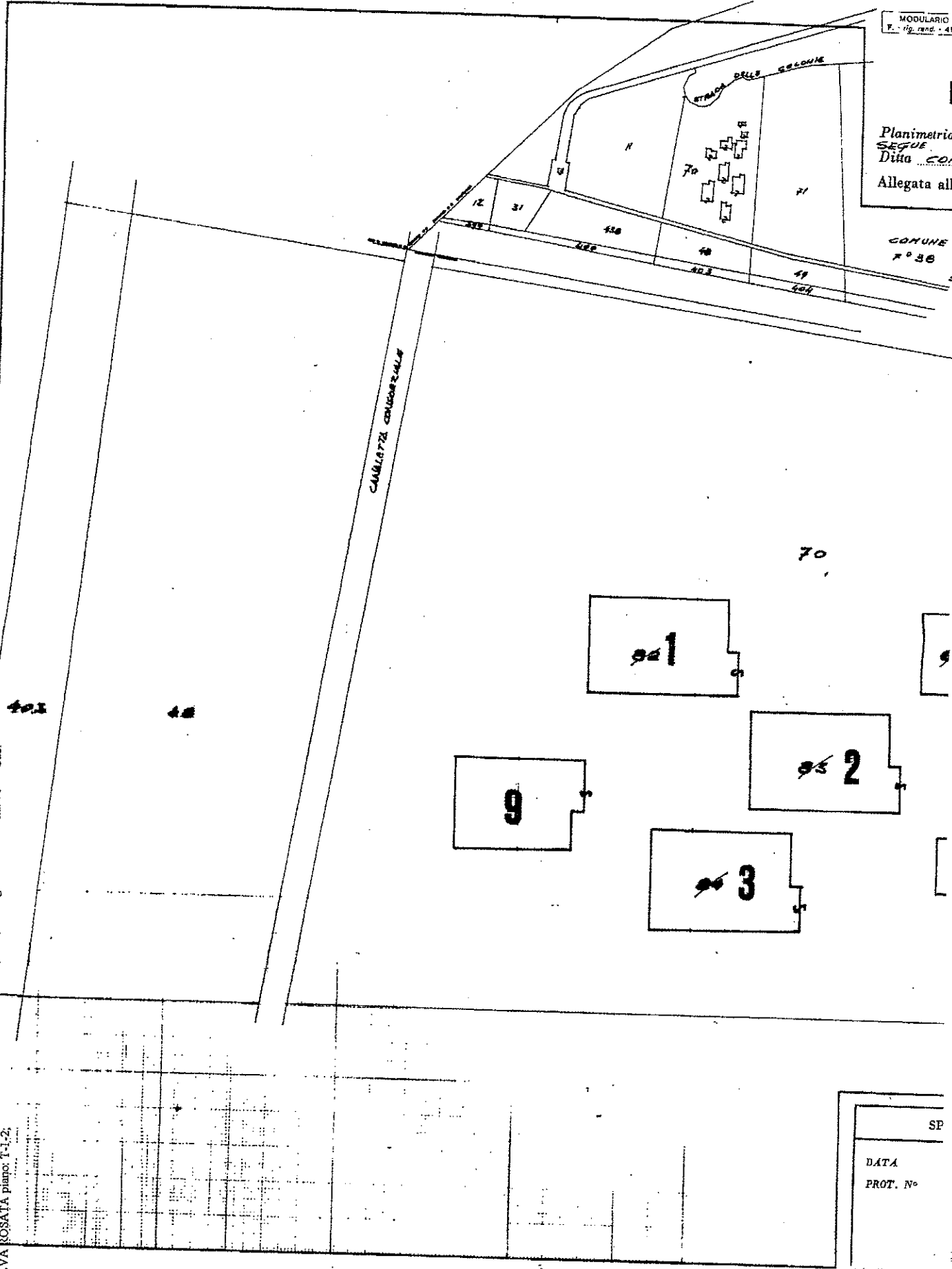
Caorle (VE), 11/05/2017

L'Esperto alla stima
Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch

MODULARIO
F. 1/2 - 48

Planimetria
SEGUE
Ditta ...
Allegata all'

COMUNE
7° 38



Comune di Fabbricetti - Situazione al 10/02/2017 - Comune di CARLE(B642) - < Foglio: 38 Particella: 70 > - Sub
CANTIERE SERRA ROSATA piano T-1-2

SP
DATA
PROT. N°

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MODULARIO
F. 09. 1989. 496



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
200

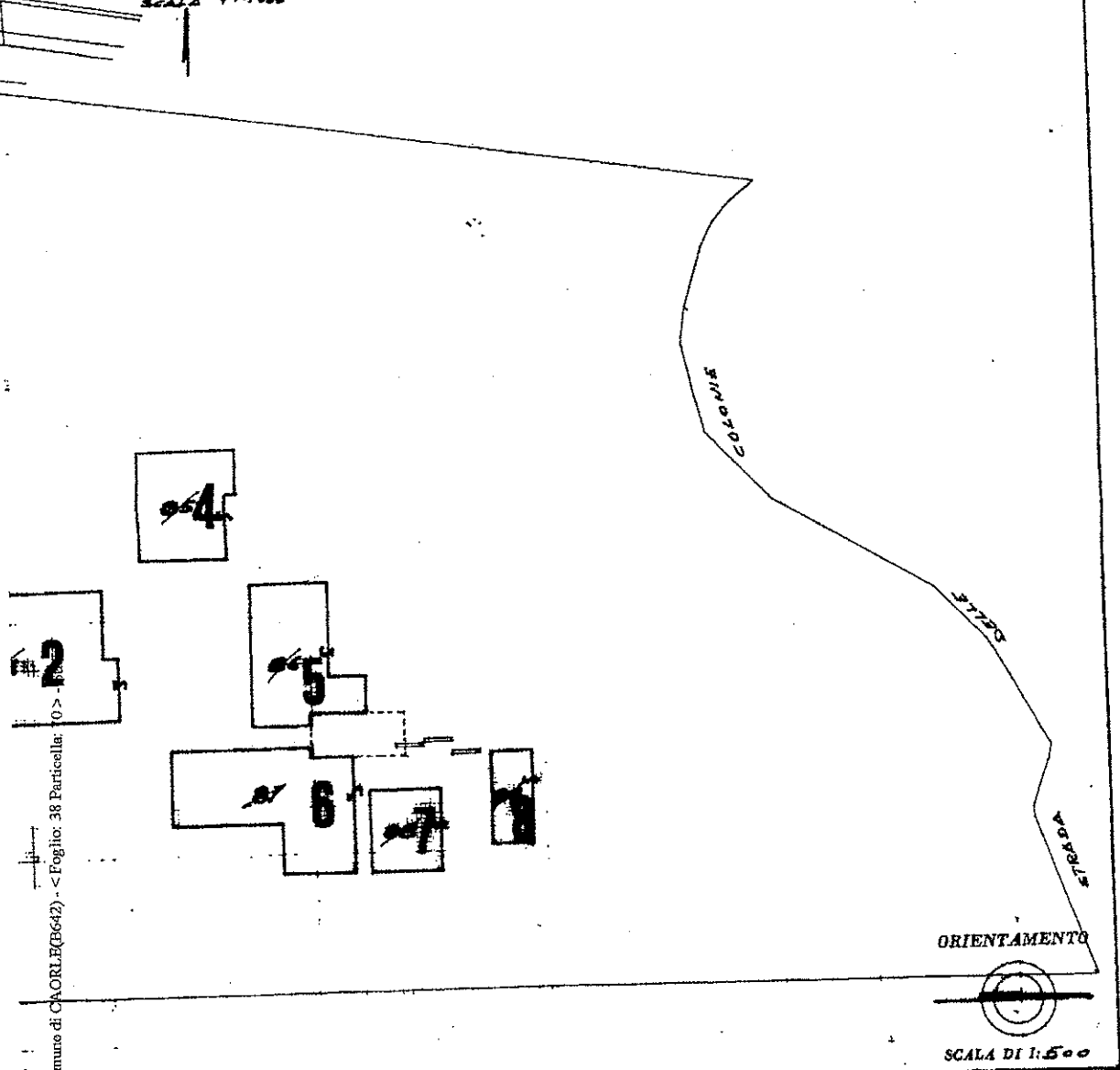
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 663)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CAORLE Via DELLE COLONIE

SEQUE
Ditta COMUNE DI LARMARONE 1/3 - COMUNE DI CASTELLAVAZZO 1/3 - COMUNE DI ERTO E CASIO 1/3

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA

COMUNE DI CAORLE
F. 38 MAP. 70
SCALA 1:4000



Catasto dei Particelli - Situazione al 1/10/2017 - Comune di CAORLE (6642) - < Foglio: 38 Particella: 70 >
VIA SELVA ROSATA piano: 1-1-2

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

F. 38
MAP. 70
No. -

Compilata dal GEOMETRA

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI 510
della Provincia di VENEZIA

DATA 01/08/1989

Firma: _____



Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MODULARIO
F. rig. rend. - 498

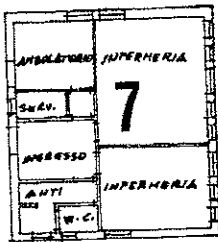


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

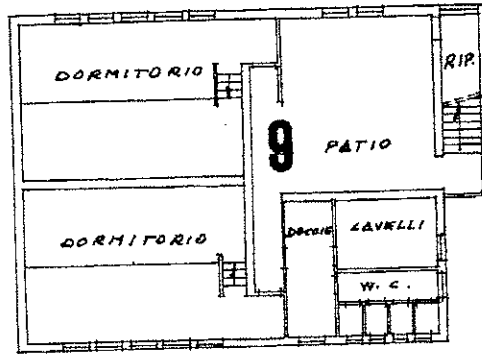
Lire
200

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 697)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CAORLE Via DELLE COLONIE
SEGUE
Ditta COMUNE DI LANGARONE 1/3 - COMUNE DI CASTELLAVAZZO 1/3 - COMUNE DI ERTO E CAZZO 1/3
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA

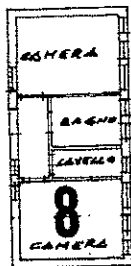


PIANO TERRENO H. = 3.00
INFERMERIA

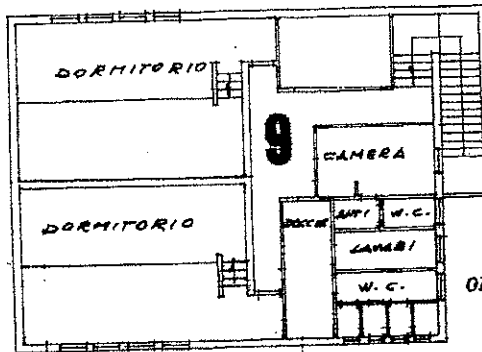


PIANO TERRENO H. = 2.97

DORMITORIO SERVIZI



PIANO TERRENO H. = 3.00
ISOLAMENTO



PIANO PRIMO H. = 2.97

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

F° 38
MAP. 70

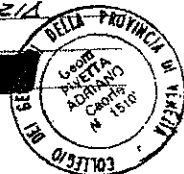
Compilata dal GEOMETRA

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI 1510

della Provincia di VENEZIA

DATA 01-08-1989

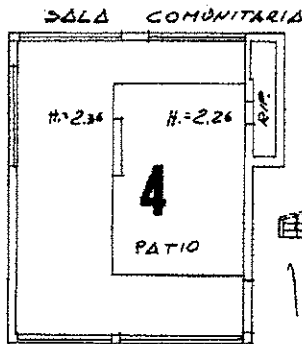
Firma



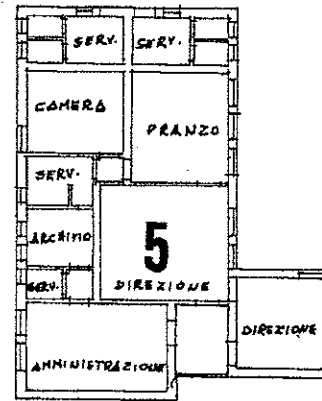
Catasto Edilizio Urbano - Situazione al 10/02/2017 - Comune di CAORLE(B642) - < Foglio: 38 Particella: 70 > - Sub:
 SEL VIA ROSATA piano: T.1-2

MODULARI
F. 10. 1989

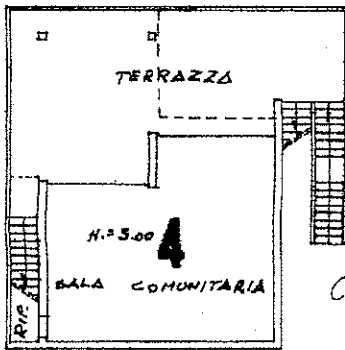
Planimetri
SEQUE
Ditta ...
Allegata a



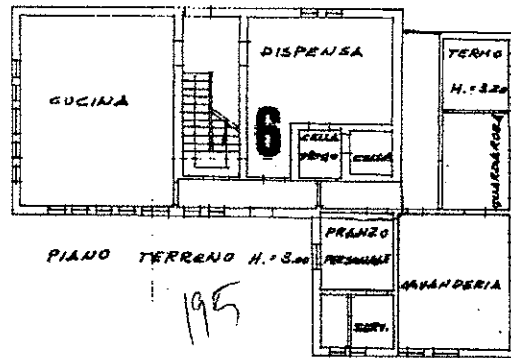
PIANO TERRENO



PIANO TERRENO H. 3.00
DIREZIONE ED AMMINISTRAZIONE

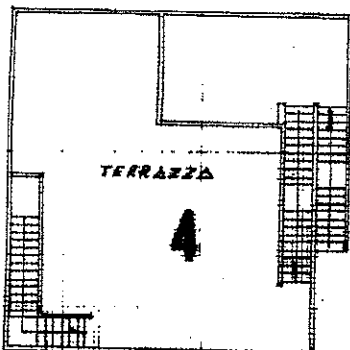


PIANO PRIMO

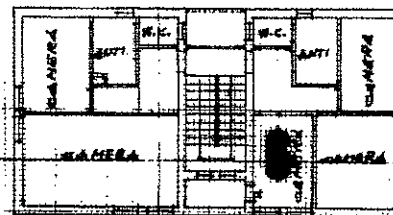


PIANO TERRENO H. 3.00

CUCINA DISPENSA LAVANDERIA



PIANO SECONDO



PIANO TERRENO H. 3.00

DATA
PROT. N°

Comune di Caorle (3642) - < Foglio: 38 Particella: 70 > - Sub:
 Cella: 113
 V. SELVA ROSATA piano: 1-1-2
 Ultimo Planimetria in atti

MODULARIO
F. r.p. tend. - 486



MINISTERO DELLE FINANZE

MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

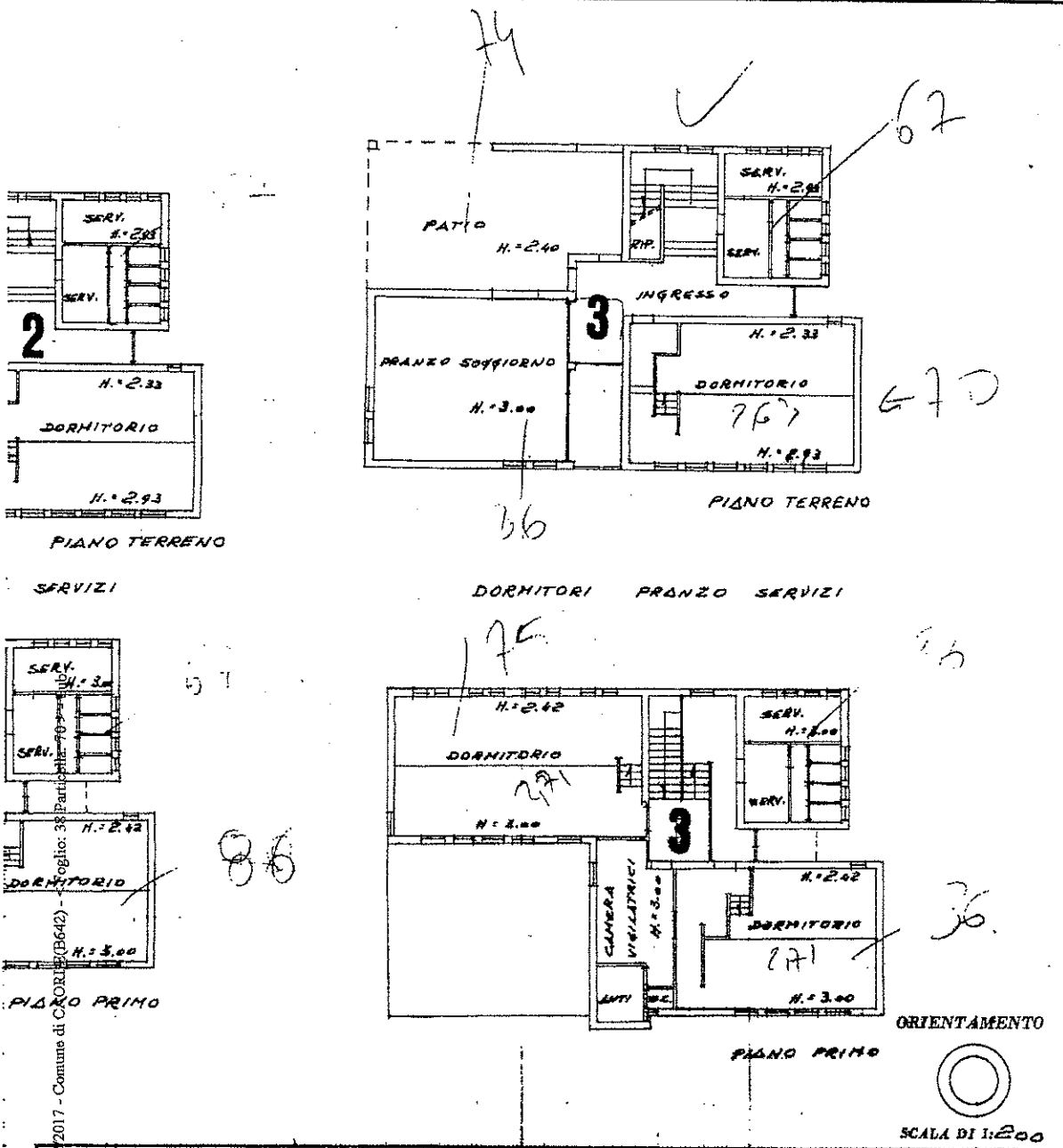
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1989, N. 581)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CAORLE Via DELLE COLONIE
 COMUNE DI LONGARONE PER 1/3 C.F. 00206090253
 Ditta COMUNE DI CASTELLAVAZZO PER 1/3 C.F. 0001620258
COMUNE DI ERTO E CASSO PER 1/3 C.F. 00214770935
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA



Situazione al 10/02/2017 - Comune di CAORLE (B642) - Particella 7999 - Foglio 38 - Catasto Edilizio Urbano - Comune di CAORLE (B642) - C.T.U. BOSCHIAN CUCH MICHELE - F. r.p. tend. - 486 - Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) - Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali - Ministero delle Finanze - Venezia

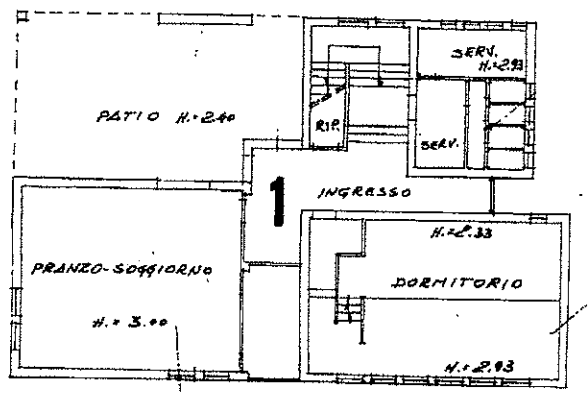
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA 11/08/1989	F° 38
MAPP. 70	1412
Mb - -	

Compilata dal GEOMETRA
 [Redacted]
 Iscritto all'Albo de GEOMETRI 1510
 della Provincia di VENEZIA
 DATA 01-08-1989
 Firma: [Redacted]



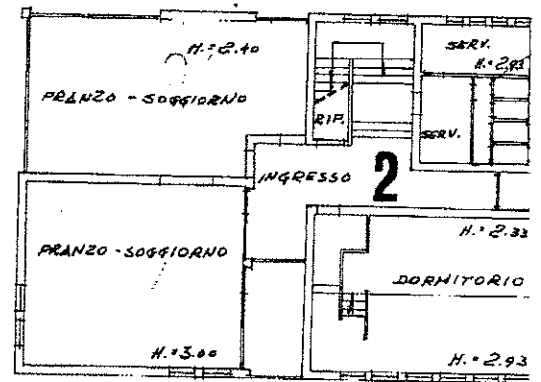
MODULARIO
F. 118, unit. 488

Planimetria
con
Ditta
con
con
Allegata alle



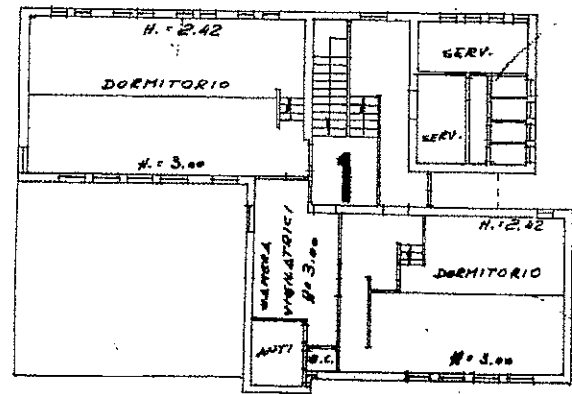
PIANO TERRENO

DORMITORI PRANZO SERVIZI

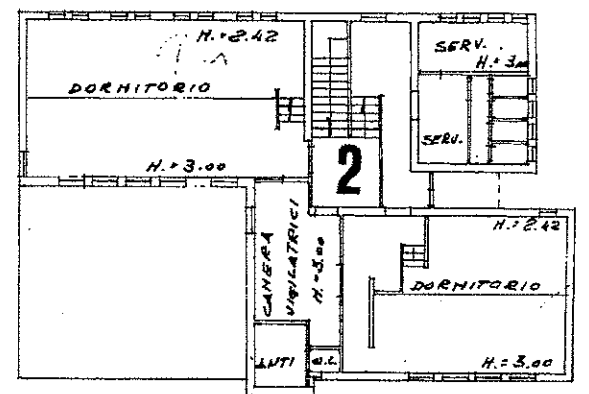


PIANO TER

DORMITORI PRANZO SERVIZI



PIANO PRIMO



PIANO PRIMO

C.T.U. del professionista - Situazione al 10/02/2017 - Comune di CORDERO (5642) - Foglio: 58 Particella: 703 - Sub: 1
 C.A. di SELVA ROSATA piano: 1-1-2;

S
DATA
PROT. N°