

---

**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? Sì  
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì

#### 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)<br>2) Artt. 15 e 21 NTA del PAT   |
| Norme tecniche di attuazione:    | Artt. 14, 15, 16, 21, 22, 29, 33, 37 del PAT.<br>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.<br>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<br>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



**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          |
| <b>Superficie totale,<br/>mq</b> |                 |        | <b>19.621,00</b>       |                 |

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

| <b>Destinazione</b>                | <b>Superficie Equivalente</b> | <b>Valore Unitario</b> | <b>Valore Complessivo</b> |
|------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| 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:**

| <b>ID</b>         | <b>Immobile</b>                         | <b>Superficie Lorda</b> | <b>Valore intero medio ponderale</b> | <b>Valore diritto e quota</b> |
|-------------------|---|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| 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         |

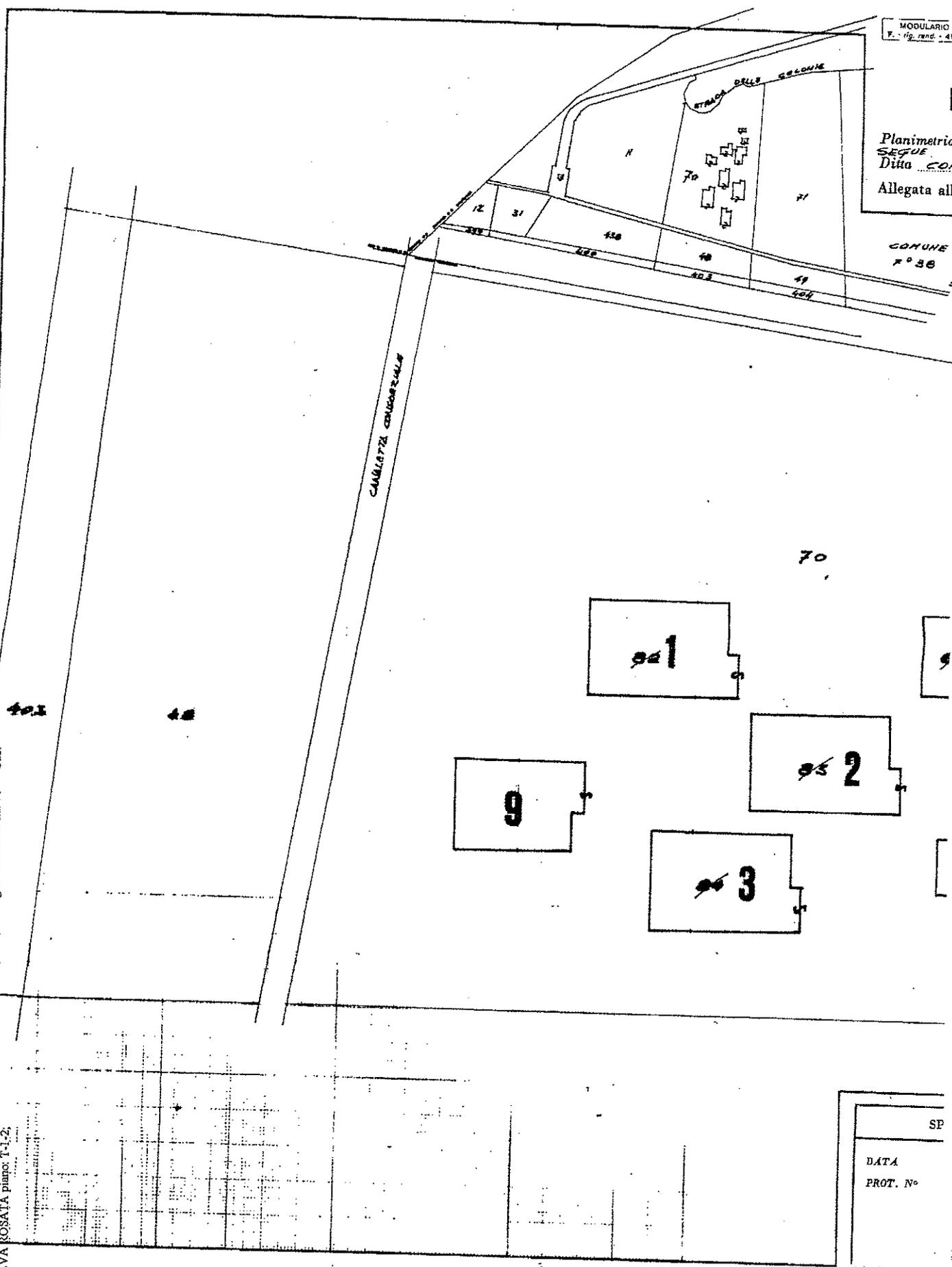
Caorle (VE), 11/05/2017

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 CAORLE(B642) - < Foglio: 38 Particella: 70 > - Sub  
CANTIERE SREVA 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

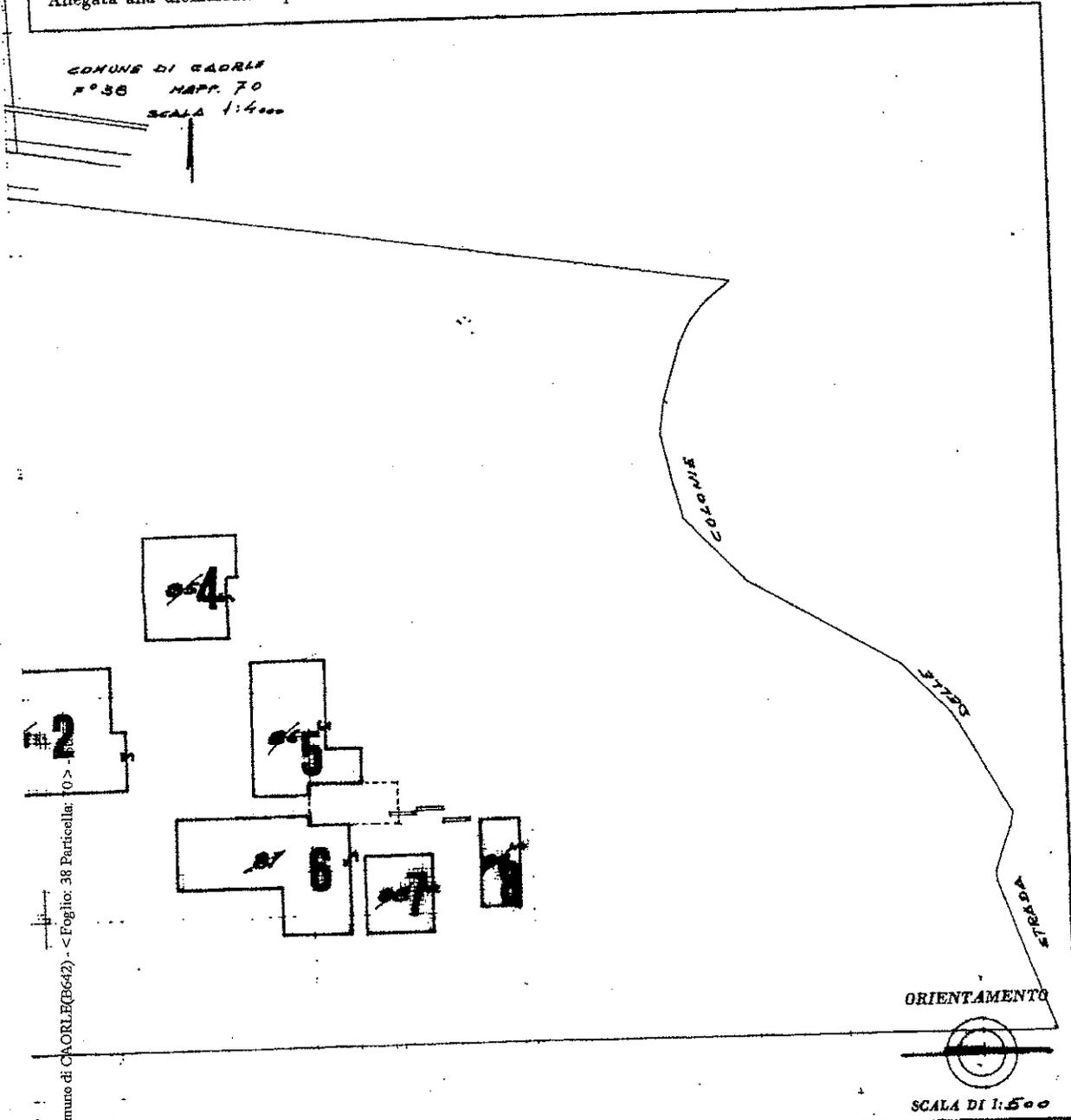
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 663)

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



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

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

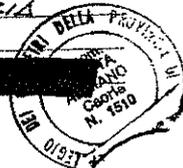
F. 38  
MAP. 70  
No. -

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

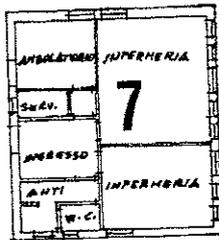


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

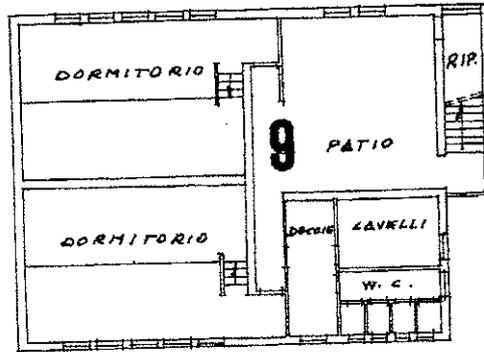
Lire  
200

(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

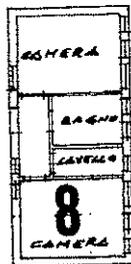


PIANO TERRENO H. = 3.00  
INFERMERIA

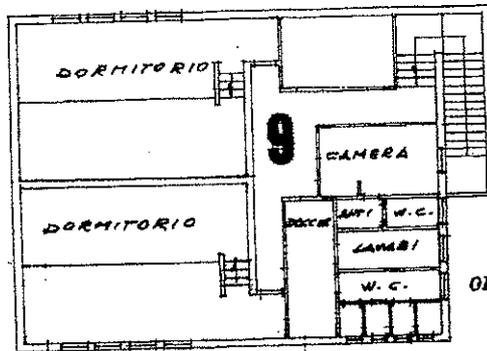


PIANO TERRENO H. = 2.97

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

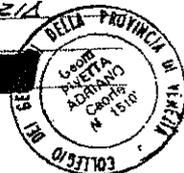
DATA  
PROT. N°

F° 38  
MAPP. 70

Compilata dal GEOMETRA

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI 1510  
della Provincia di VENEZIA

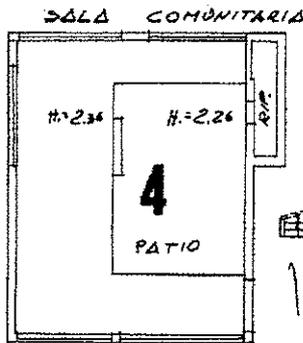
DATA 01-08-1989  
Firma [Redacted]



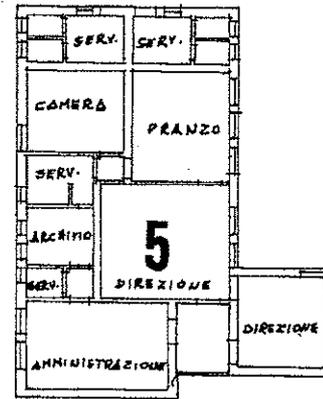
Comune di CAORLE(B642) - < Foglio: 38 Particella: 70 > - Sub:  
Situazione al 10/02/2017 - Fabbricati -  
Catasto del Fabbricati -  
VIA SELVA ROSATA piano: T.1-2

MODULARI  
F. 10. 1989

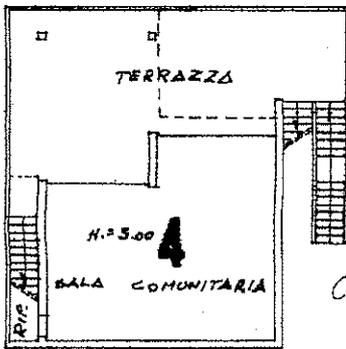
Planimetri  
SEQUE  
Ditta ...  
Allegata a



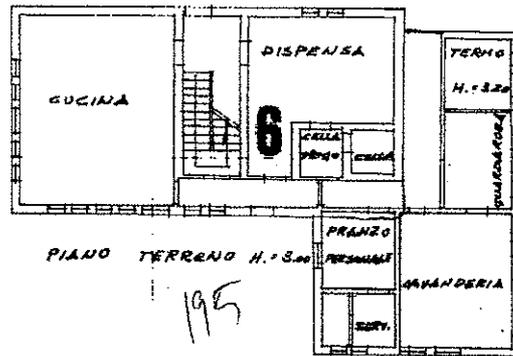
PIANO TERRENO



PIANO TERRENO H. 3.00  
DIREZIONE ED AMMINISTRAZIONE

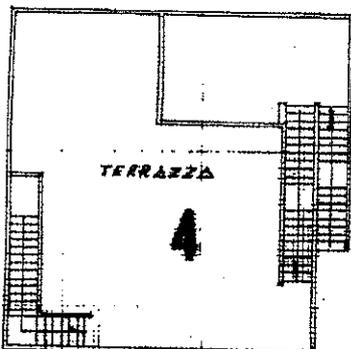


PIANO PRIMO

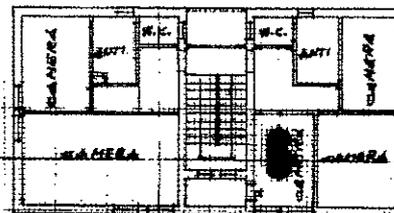


PIANO TERRENO H. 3.00

CUCINA DISPENZA LAVANDERIA



PIANO SECONDO



PIANO SECONDO H. 3.00

Comune di Caorle (3642) - < Foglio: 38 Particella: 70 > - Sub:  
 Cella di Fabricati - Situazione al 10/02/2017 - Comune di CAORLE(3642) - < Foglio: 38 Particella: 70 > - Sub:  
 V.F. SELVA ROSATA piano: 1-1-2

DATA  
PROT. N°

MODULARIO  
F. r.p. tend. - 486



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

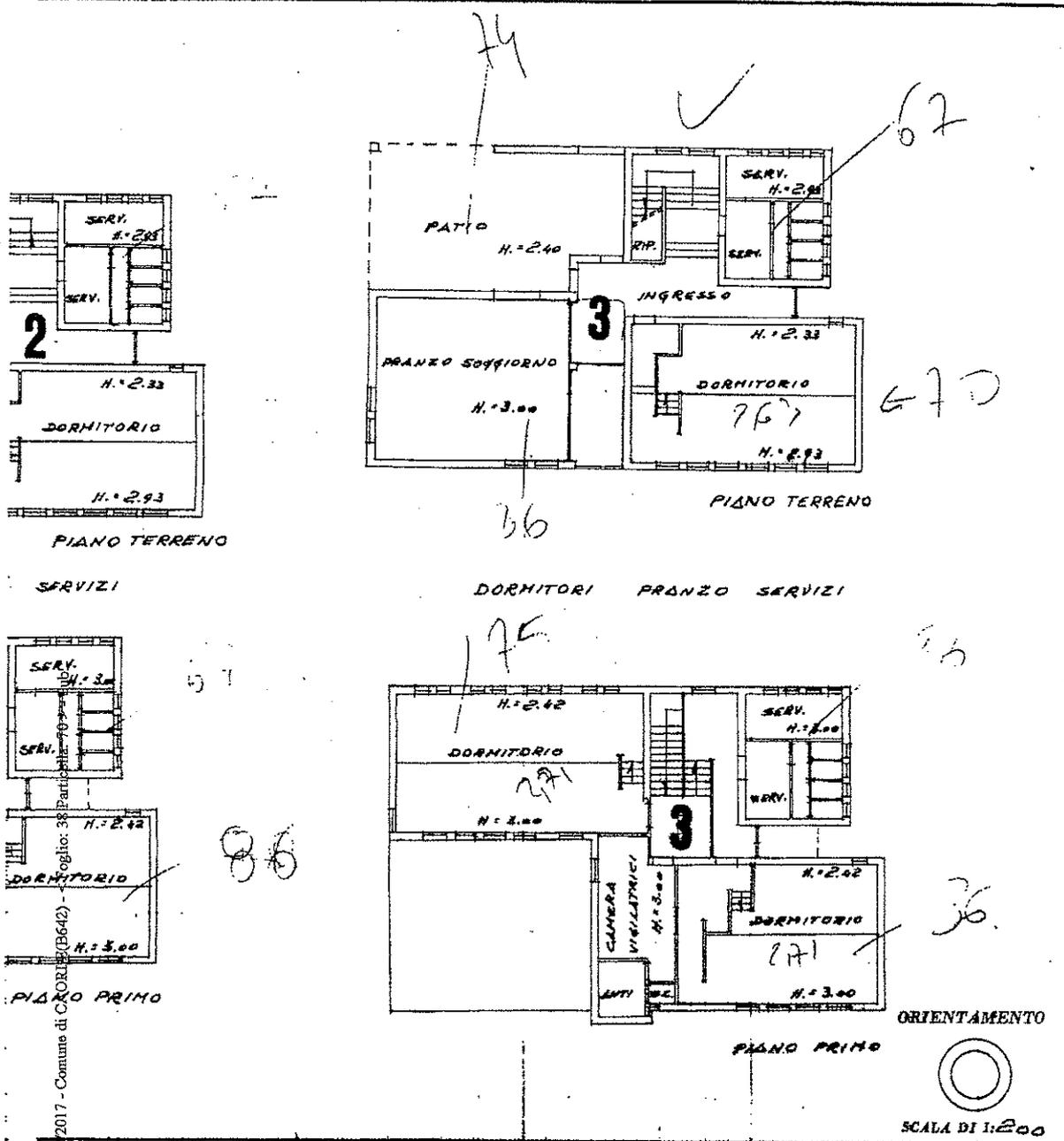
MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire  
200

(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



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

ATA  
PROT. N°

11/08/1989  
1412

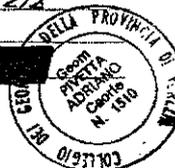
F° 38  
MAPP. 70  
MB -

Compilata dal GEOMETRA

Iscritto all'Albo de GEOMETRI 1510  
della Provincia di VENEZIA

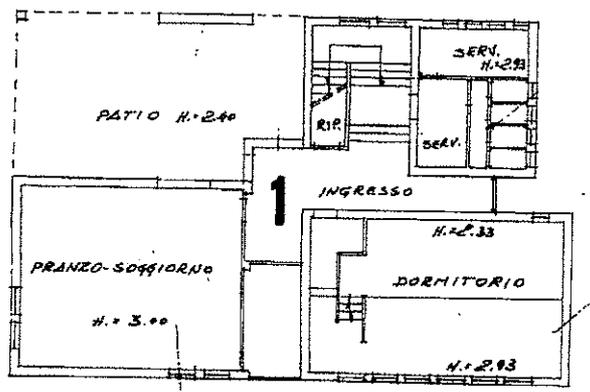
DATA 01-08-1989

Firma: \_\_\_\_\_



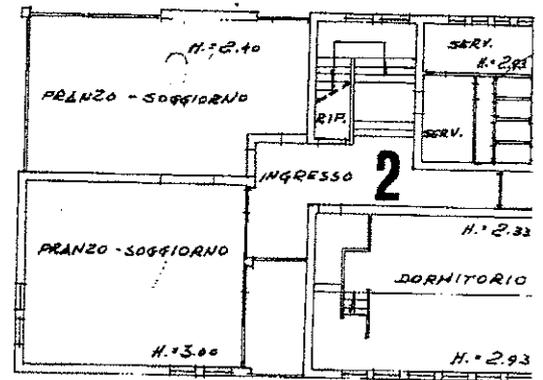
MODULARIO  
F. 118, unit. 488

Planimetria  
con  
Ditta COM  
con  
Allegata alle



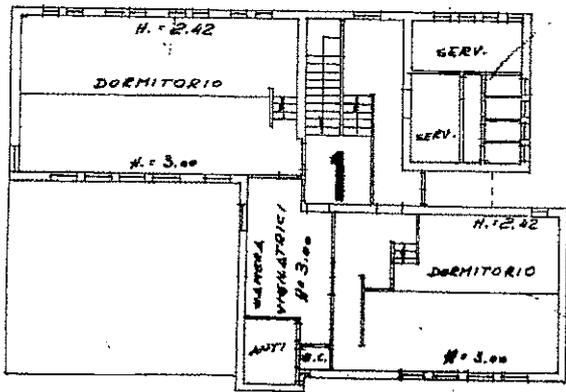
PIANO TERRENO

DORMITORI PRANZO SERVIZI

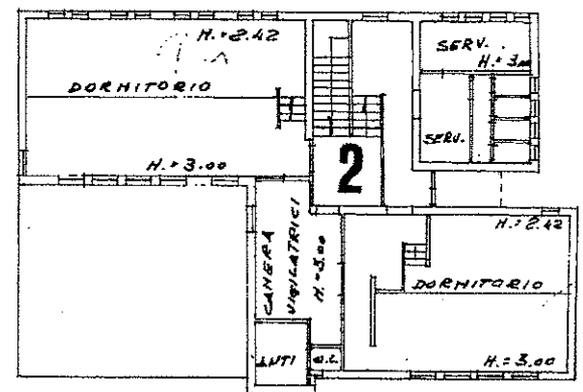


PIANO TER

DORMITORI PRANZO SERVIZI



PIANO PRIMO



PIANO PRIMO

Cadenuto del fabbricato - Situazione al 10/02/2017 - Comune di CORDERO (5642) - Foglio: 58 Particella: 703 - Sub: 100 - SESTO CALENDELLA - VIA SELVA ROSATA piano: 1-1-2;

|          |
|----------|
| S        |
| DATA     |
| PROT. N° |