

---

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Banca Prealpi Sanbiagio Credito Cooperativo - Società Cooperativa**

contro:

N° Gen. Rep. **38/2020**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-07-2021 ore 14:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotti:**

- 001 - Terreno edificabile part.307**
- 002 - Terreno edificabile part.308**
- 003 - Terreno edificabile part.309**
- 004 - Terreno edificabile part.310**
- 005 - Terreno edificabile part.311**
- 006 - Terreno edificabile part.312**
- 007 - Terreno edificabile part.313**
- 008 - Terreno edificabile part.314**
- 009 - Terreno edificabile part.315**
- 010 - Terreno edificabile part.316**

**Esperto alla stima: Dott. Agronomo Luigino Spadotto**

**Codice fiscale: SPDLGN59T25I136U**

**Partita IVA: 01043070935**

**Studio in: Via XXIV Maggio 3/5 - 33072 Casarsa della Delizia**

**Telefono: 0434.869122**

**Email: [segreteria@studiospadotto.it](mailto:segreteria@studiospadotto.it)**

**Pec: [studiospadotto@epap.sicurezza postale.it](mailto:studiospadotto@epap.sicurezza postale.it)**

**Sito internet: [www.studiospadotto.it](http://www.studiospadotto.it)**



Comune di Caorle (VE) - Località Castello di Brussa - Foglio 5 - Veduta generale, da posizione sud, dell'area residenziale in cui si trovano parte delle aree edificabili pignorate.



Comune di Caorle (VE) - Località Castello di Brussa - Foglio 5 - Veduta generale, da posizione nord, di una parte dei terreni edificabili posti sul lato ovest di Via Villaviera.



Comune di Caorle (VE) - Località Castello di Brussa - Foglio 5 – Accesso ai lotti da Via Brussa, in posizione sud-est; a sinistra l'area adibita a parcheggi.

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Villaviera - Località Castello di Brussa - Caorle (VE) - 30021

**Lotto:** 001 - Terreno edificabile part.307

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.307

**Categoria:** residenziale

**Dati Catastali:** [REDACTED], Comune di Caorle (VE), foglio 5, particella 307, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale mq 838, reddito dominicale: € 10,17, reddito agrario: € 5,41

**Lotto:** 002 - Terreno edificabile part.308

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.308

**Categoria:** residenziale

**Dati Catastali:** [REDACTED], Comune di Caorle (VE), foglio 5, particella 308, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale mq 841, reddito dominicale: € 10,21, reddito agrario: € 5,43

**Lotto:** 003 - Terreno edificabile part.309

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.309

**Categoria:** residenziale

**Dati Catastali:** [REDACTED], Comune di Caorle (VE), foglio 5, particella 309, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale mq 837, reddito dominicale: € 10,16, reddito agrario: € 5,40

**Lotto:** 004 - Terreno edificabile part.310

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.310

**Categoria:** residenziale

**Dati Catastali:** [REDACTED], Comune di Caorle (VE), foglio 5, particella 310, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale mq 828, reddito dominicale: € 10,05, reddito agrario: € 5,35

**Lotto:** 005 - Terreno edificabile part.311

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.311

**Categoria:** residenziale

**Dati Catastali:** [REDACTED], Comune di Caorle (VE), foglio 5, particella 311, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale mq 840, reddito dominicale: € 10,19, reddito agrario: € 5,42

**Lotto:** 006 - Terreno edificabile part.312

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.312

**Categoria:** residenziale

**Dati Catastali:** [REDACTED], Comune di Caorle (VE), foglio 5, particella 312, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale mq 3618, reddito dominicale: € 43,91, reddito agrario: € 23,36

**Lotto:** 007 - Terreno edificabile part.313

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.313

**Categoria:** residenziale

**Dati Catastali:** [REDACTED], Comune di Caorle (VE), foglio 5, particella 313, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale mq 1146, reddito dominicale: € 13,91, reddito agrario: € 7,40

**Lotto:** 008 - Terreno edificabile part.314

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.314

**Categoria:** residenziale

**Dati Catastali:** [REDACTED], Comune di Caorle (VE), foglio 5, particella 314, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale mq 937, reddito dominicale: € 11,37, reddito agrario: € 6,05

**Lotto:** 009 - Terreno edificabile part.315

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.315

**Categoria:** residenziale

**Dati Catastali:** [REDACTED], Comune di Caorle (VE), foglio 5, particella 315, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale mq 925, reddito dominicale: € 11,23, reddito agrario: € 5,97

**Lotto:** 010 - Terreno edificabile part.316

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.316

**Categoria:** residenziale

**Dati Catastali:** [REDACTED], Comune di Caorle (VE), foglio 5, particella 316, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale mq 929, reddito dominicale: € 11,28, reddito agrario: € 6,00

## 2. Possesso

**Bene:** Via Villaviera - Località Castello di Brussa - Caorle (VE) - 30021

**Lotto:** 001 - Terreno edificabile part.307

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.307

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 002 - Terreno edificabile part.308

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.308

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 003 - Terreno edificabile part.309

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.309

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 004 - Terreno edificabile part.310

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.310

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 005 - Terreno edificabile part.311

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.311

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 006 - Terreno edificabile part.312

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.312

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 007 - Terreno edificabile part.313

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.313

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 008 - Terreno edificabile part.314

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.314

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 009 - Terreno edificabile part.315

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.315

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 010 - Terreno edificabile part.316

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.316

**Possesso:** Libero

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Villaviera - Località Castello di Brussa - Caorle (VE) - 30021

**Lotto:** 001 - Terreno edificabile part.307

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.307

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 002 - Terreno edificabile part.308

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.308

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 003 - Terreno edificabile part.309

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.309

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 004 - Terreno edificabile part.310

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.310

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 005 - Terreno edificabile part.311

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.311

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 006 - Terreno edificabile part.312

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.312

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 007 - Terreno edificabile part.313

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.313

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 008 - Terreno edificabile part.314

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.314

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 009 - Terreno edificabile part.315

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.315

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 010 - Terreno edificabile part.316

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.316

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

#### 4. **Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Villaviera - Località Castello di Brussa - Caorle (VE) - 30021

**Lotto:** 001 - Terreno edificabile part.307

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.307

**Creditori Iscritti:** Banca Prealpi Sanbiagio Credito Cooperativo - Società Cooperativa (v. Nota 1), Equitalia Servizi di Riscossione SPA

**Lotto:** 002 - Terreno edificabile part.308

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.308

**Creditori Iscritti:** Banca Prealpi Sanbiagio Credito Cooperativo - Società Cooperativa (v. Nota 1), Equitalia Servizi di Riscossione SPA

**Lotto:** 003 - Terreno edificabile part.309

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.309

**Creditori Iscritti:** Banca Prealpi Sanbiagio Credito Cooperativo - Società Cooperativa (v. Nota 1), Equitalia Servizi di Riscossione SPA

**Lotto:** 004 - Terreno edificabile part.310

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.310

**Creditori Iscritti:** Banca Prealpi Sanbiagio Credito Cooperativo - Società Cooperativa (v. Nota 1), Equitalia Servizi di Riscossione SPA

**Lotto:** 005 - Terreno edificabile part.311

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.311

**Creditori Iscritti:** Banca Prealpi Sanbiagio Credito Cooperativo - Società Cooperativa (v. Nota 1), Equitalia Servizi di Riscossione SPA

**Lotto:** 006 - Terreno edificabile part.312

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.312

**Creditori Iscritti:** Banca Prealpi Sanbiagio Credito Cooperativo - Società Cooperativa (v. Nota 1)

**Lotto:** 007 - Terreno edificabile part.313

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.313

**Creditori Iscritti:** Banca Prealpi Sanbiagio Credito Cooperativo - Società Cooperativa (v. Nota 1)

**Lotto:** 008 - Terreno edificabile part.314

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.314

**Creditori Iscritti:** Banca Prealpi Sanbiagio Credito Cooperativo - Società Cooperativa (v. Nota 1), Equitalia Servizi di Riscossione SPA

**Lotto:** 009 - Terreno edificabile part.315

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.315

**Creditori Iscritti:** Banca Prealpi Sanbiagio Credito Cooperativo - Società Cooperativa (v. Nota 1), Equitalia Servizi di Riscossione SPA

**Lotto:** 010 - Terreno edificabile part.316

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.316

**Creditori Iscritti:** Banca Prealpi Sanbiagio Credito Cooperativo - Società Cooperativa (v. Nota 1), Equitalia Servizi di Riscossione SPA

**Nota 1:** Guber Banca spa, procuratrice speciale di Zenith Service S.p.A., in data 18/01/2021 si è costituita in nome e per conto di Buonconsiglio 3 S.r.l., cessionaria del credito originariamente vantato da Banca Prealpi Sanbiagio Credito Cooperativo Soc. Coop., nella procedura esecutiva Immobiliare di cui alla presente relazione. I dati del nuovo titolare del credito sono i seguenti: Buonconsiglio 3 S.r.l. – Via Vittorio Betteloni 2 – 20131 Milano (MI) – C.F. e P.IVA 11386170960.

\*\*\*\*\*

Si precisa che, originariamente, nel pignoramento del 13/02/2020 n.349/2020 degli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Pordenone di cui alla presente Esecuzione Immobiliare, trascritto presso Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 02.04.2020, R.G. n. 9907 – R. P. n. 6941, oltre alle particelle riportate

nella presente relazione di stima, erano comprese anche le particelle 303, 317 e 318. In seguito è emerso che, dei mappali pignorati, il mappale 303 è stato soppresso e variato nel mappale 367 ed è stato alienato a terzi, con liberazione dal vincolo dell'ipoteca e che, ugualmente, sono stati alienati a terzi il mappale 317 e il mappale 318, sempre con liberazione dal vincolo dell'ipoteca. Pertanto, con atto di rinuncia di pignoramento su alcuni beni del 23/06/2020, a mezzo dei legali della creditrice, è stata disposta la cancellazione, limitatamente ai tre succitati mappali, della trascrizione del pignoramento immobiliare Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, 02.04.2020, R. G. n. 9907 – R. P. n. 6941.

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Villaviera - Località Castello di Brussa - Caorle (VE) - 30021

**Lotto:** 001 - Terreno edificabile part.307

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.307

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002 - Terreno edificabile part.308

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.308

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 003 - Terreno edificabile part.309

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.309

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 004 - Terreno edificabile part.310

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.310

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 005 - Terreno edificabile part.311

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.311

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 006 - Terreno edificabile part.312

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.312

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 007 - Terreno edificabile part.313

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.313

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 008 - Terreno edificabile part.314

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.314

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 009 - Terreno edificabile part.315

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.315

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 010 - Terreno edificabile part.316

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.316

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Villaviera - Località Castello di Brussa - Caorle (VE) - 30021

**Lotto:** 001 - Terreno edificabile part.307

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.307

**Misure Penali:** Non risultano

**Lotto:** 002 - Terreno edificabile part.308

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.308

**Misure Penali:** Non risultano

**Lotto:** 003 - Terreno edificabile part.309

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.309

**Misure Penali:** Non risultano

**Lotto:** 004 - Terreno edificabile part.310

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.310

**Misure Penali:** Non risultano

**Lotto:** 005 - Terreno edificabile part.311

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.311

**Misure Penali:** Non risultano

**Lotto:** 006 - Terreno edificabile part.312

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.312

**Misure Penali:** Non risultano

**Lotto:** 007 - Terreno edificabile part.313

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.313

**Misure Penali:** Non risultano

**Lotto:** 008 - Terreno edificabile part.314

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.314

**Misure Penali:** Non risultano

**Lotto:** 009 - Terreno edificabile part.315

**Corpo:** A-Terreno edificabile part.315

**Misure Penali:** Non risultano

**Lotto:** 010 - Terreno edificabile part.316  
**Corpo:** A-Terreno edificabile part.316  
**Misure Penali:** Non risultano

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Villaviera - Località Castello di Brussa - Caorle (VE) - 30021

**Lotto:** 001 - Terreno edificabile part.307  
**Corpo:** A-Terreno edificabile part.307  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - Terreno edificabile part.308  
**Corpo:** A-Terreno edificabile part.308  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 003 - Terreno edificabile part.309  
**Corpo:** A-Terreno edificabile part.309  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 004 - Terreno edificabile part.310  
**Corpo:** A-Terreno edificabile part.310  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 005 - Terreno edificabile part.311  
**Corpo:** A-Terreno edificabile part.311  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 006 - Terreno edificabile part.312  
**Corpo:** A-Terreno edificabile part.312  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 007 - Terreno edificabile part.313  
**Corpo:** A-Terreno edificabile part.313  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 008 - Terreno edificabile part.314  
**Corpo:** A-Terreno edificabile part.314  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 009 - Terreno edificabile part.315  
**Corpo:** A-Terreno edificabile part.315  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 010 - Terreno edificabile part.316  
**Corpo:** A-Terreno edificabile part.316  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Villaviera - Località Castello di Brussa - Caorle (VE) - 30021

**Lotto:** 001 - Terreno edificabile part.307

**Prezzo da libero:** € 21.200,00

**Lotto:** 002 - Terreno edificabile part.308

**Prezzo da libero:** € 21.300,00

**Lotto:** 003 - Terreno edificabile part.309

**Prezzo da libero:** € 21.200,00

**Lotto:** 004 - Terreno edificabile part.310

**Prezzo da libero:** € 21.000,00

**Lotto:** 005 - Terreno edificabile part.311

**Prezzo da libero:** € 21.300,00

**Lotto:** 006 - Terreno edificabile part.312

**Prezzo da libero:** € 200.000,00

**Lotto:** 007 - Terreno edificabile part.313

**Prezzo da libero:** € 34.000,00

**Lotto:** 008 - Terreno edificabile part.314

**Prezzo da libero:** € 31.700,00

**Lotto:** 009 - Terreno edificabile part.315

**Prezzo da libero:** € 31.300,00

**Lotto:** 010 - Terreno edificabile part.316

**Prezzo da libero:** € 31.400,00

Beni in **Caorle (VE)**  
Località/Frazione **Località Castello di Brussa**  
Via Villaviera

**Lotto: 001 - Terreno edificabile part.307**



Lotto 1 – Comune di Caorle (VE) - Località Castello di Brussa – F. 5 – Terreno edificabile particella 307.

**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: A-Terreno edificabile part.307.**

**Terreno edificabile sito in località Castello di Brussa, Via Villaviera**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [redacted] - Piena proprietà**

**[redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore:**

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione: [redacted], Comune di Caorle (VE), foglio 5, particella 307, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale mq 838, reddito dominicale: € 10,17, reddito agrario: € 5,41**

**Derivante da:**

**- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 15/09/1975 - Voltura in atti dal 27/04/1989 - Registrazione: UR - Sede: Padova - n.397 del 13/03/1976 (n. 239076);**

- Impianto meccanografico del 01/09/1976;
- FRAZIONAMENTO in atti dal 07/11/1985 (n.184);
- FRAZIONAMENTO in atti dal 27/04/1989 (n.387);
- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 17/12/1989 - protocollo n. 147922 in atti dal 28/11/2000 - RIUNIONE DI USUFRUTTO (n.806.1/1994);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/1997 protocollo n.00003757 - Voltura in atti dal 10/12/2001 - Repertorio n. 10765 - Rogante: Not. PASQUALIS - Sede: Portogruaro - Registrazione: UR - Sede: Portogruaro n. 54351 del 21/07/2001 (n.2332.1/1997);
- FRAZIONAMENTO del 13/11/2002 protocollo n.195547 in atti dal 13/11/2002 - Registrazione: (n.4810.1/2002);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/12/2002 - Trascrizione in atti dal 26/06/2003 - Repertorio n. 51302 - Rogante: SPANO' DI SAN GIULIANO GU - Sede: Latisana - COMPRAVENDITA (n.29586.1/2002);
- Frazionamento del 05/05/2006 protocollo n.VE0053011 in atti dal 05/05/2006-Registrazione n. 53011.1/2006;
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/01/2011-Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/01/2011 - Repertorio n.13694 - Rogante: TERRACINA VALERIA - Sede: San Donà di Piave - COMPRAVENDITA (n.1466.1/2011).

Confini: Lotto 1: da nord, procedendo in senso orario, la particella 307 confina con le particelle 328, 301 (strada), 308, 288 del foglio 5.

Conformità catastale - è stata riscontrata la seguente irregolarità: per la particella 307 del foglio 5 di Caorle (VE) la qualità di coltura indicata in Catasto non corrisponde con quella realmente praticata.

Regolarizzabile mediante pratica di aggiornamento catastale DOCTE.

Descrizione delle opere da sanare: aggiornamento catastale DOCTE per la particella 307 del Lotto 1: **€ 100,00.**

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Caorle (VE) - Bibione (VE).

**Attrazioni paesaggistiche:** Oasi naturalistica di Vallev ecchia - Laguna - Casoni di Caorle (VE).

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: In risposta alla richiesta di eventuali copie di contratti di locazione o comodato [REDACTED] - [REDACTED], [REDACTED] - [REDACTED], relativamente agli immobili in Caorle

(VE) foglio 5 mappali da 307 a 316, l'Agenda delle Entrate – Direzione Provinciale di Venezia – Ufficio Territoriale di San Donà di Piave, con comunicazione pervenuta via PEC in data 28/01/2021, ha precisato quanto segue:

- Il sistema di consultazione informatizzato dell'Anagrafe Tributaria (Serpico) non permette una ricerca di contratti tramite l'identificazione per classificazione dell'immobile, ma esclusivamente per soggetti danti e aventi causa degli atti registrati;
- Gli archivi cartacei dello scrivente Ufficio conservano (ad oggi) esclusivamente gli atti registrati a far data dall'1/01/2010;
- Il sistema informatizzato generale (Registro) tiene in memoria esclusivamente i dati catastali dei vari contratti a far data dal 2010/2011;
- Da una ricerca con i parametri di cui sopra, non risulta alcuna registrazione di contratti di locazioni e comodati per gli immobili indicati.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### - **Altra limitazione:**

Descrizione onere: Vincolo di edificabilità. In base a quanto riportato nelle scritture private "Atto di vincolo" del 06/07/2006 rep. 6753 racc. 3451 – autenticato dal notaio Valeria Terracina (v. allegato n°8), registrato a San Donà di Piave (VE) l'11/07/2006 al n.880 Serie 2, e "Atto di vincolo" del 28/03/2007 rep.7790 racc. 4235 – autenticato dal notaio Valeria Terracina (v. allegato n°9), registrato a San Donà di Piave (VE) il 04/04/2007 al n.839 Serie 1T, la superficie utile residenziale originaria del mappale 307 (di cui alla Convenzione di lottizzazione n.79461-05-07-2004) di mq 278, è stata ridotta a mq 205 a favore del mappale 312.

V. Allegato n°6-Convenzione di lottizzazione-n.79461-05-07-2004

V. Allegato n°8-Atto di vincolo rep 6753 del 06-07-2006

V. Allegato n°9-Atto di vincolo rep 7790 del 28-03-2007.

##### - **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale di Cesarolo, Fossalta di Portogruaro e Pertegada - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo, a rogito di Notaio Valeria Terracina di San Donà di Piave (VE) in data 14/01/2011 ai nn. 13695/8507, iscritta a Venezia in data 20/01/2011 ai nn. 2212/333. Importo ipoteca: € 1.000.000,00. Importo capitale: € 500.000,00.

Note: Dal 01/07/2019 la Banca San Biagio del Veneto Orientale di Cesarolo, Fossalta di Portogruaro e Pertegada - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa è diventata Banca Prealpi San Biagio Credito Cooperativo – Società Cooperativa.

##### - **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di Equitalia Servizi di Riscossione SPA contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], derivante da Ruolo e avviso di debito esecutivo, a rogito di Pubblico ufficiale Equitalia Servizi di Riscossione SPA in data 14/06/2017 ai nn. 1263/11917, iscritta a Venezia in data 19/06/2017 ai nn. 19785/3374. Importo ipoteca: -. Importo capitale: € 117.353,90.

Note: Equitalia Servizi di Riscossione SPA ora è Agenzia Entrate – Riscossione, c.f.-p.i. 13756881002. Risulta annotazione in data 21/02/2018 ai nn. 5770/857 con riduzione di somma in forza di richiesta esattoriale di data 20/02/2018 n. 1577 di repertorio dell'Agenda delle Entrate-Riscossione.

##### - **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Prealpi Sanbiagio Credito Cooperativo - Società Cooperativa contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], derivante da Atto esecutivo o cautelare



Zona omogenea:	C2/24 - "ZONA RESIDENZIALE E TURISTICA DI NUOVA FORMAZIONE"
Norme tecniche di attuazione:	<p>Estratto NTA di PRG - Allegato A del C.D.U.  <b>ART. 11 - NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI E TURISTICHE</b></p> <p>In queste zone sono ammessi gli edifici per la residenza stabile e turistica, per le attrezzature ricettive turistiche e per i servizi connessi alla residenza stessa ed alle attività economiche turistiche.</p> <p>In particolare sono ammessi negozi e pubblici esercizi, istituti di assicurazione e di credito, uffici pubblici e privati, studi professionali e commerciali, autorimesse pubbliche e private; laboratori artigianali e depositi e magazzini di merci all'ingrosso sono ammessi a condizione che gli edifici destinati ad ospitarli abbiano caratteristiche costruttive civili e mai industriali. Le stazioni di servizio e di riparazione per autoveicoli sono ammesse purché sia garantita una superficie di parcheggio pari almeno a 10 volte la superficie utile dell'officina e siano dotate di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti.</p> <p>Sono escluse le attività industriali e artigianali che, per livello di traffico generato, rumori e odori prodotti, e caratteristiche degli effluenti solidi, liquidi e gassosi, non siano compatibili con le destinazioni di cui al primo comma del presente articolo.</p> <p>I locali di ritrovo possono essere realizzati in tutte le zone residenziali e turistiche a condizione che siano compatibili, per il volume di traffico e di rumori, con le destinazioni prevalenti nella zona.</p> <p>E' esclusa infine ogni altra attività non compatibile con le destinazioni prevalenti nelle zone residenziali e turistiche.</p> <p>Il giudizio sulle incompatibilità delle destinazioni di cui ai precedenti commi viene dato dal Sindaco su parere conforme della Commissione edilizia.</p> <p>Per gli edifici esistenti nelle zone residenziali adibiti, all'entrata in vigore delle presenti norme, ad attività definite non compatibili ai sensi dei precedenti commi, o da trasferire come indicato nelle tavole di P.R.G., saranno consentite solo opere di manutenzione ordinaria; l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria, di restauro e di ristrutturazione è condizionata alle cessazioni delle attività non compati-</p>

bili negli edifici medesimi.

Nelle zone residenziali, per gli edifici di cui viene accertata, da parte dell'Ufficio sanitario dell'U.S.L., una effettiva carenza di servizi igienici, è ammesso, in eccezione all'indice di utilizzazione fondiaria e in deroga alla distanza dai confini e dalla strada, un ampliamento della superficie utile esistente per un massimo di 6 mq.

**ART. 15 - ZONE RESIDENZIALI E TURISTICHE DI NUOVA FORMAZIONE (Z.T.O. C2)**

In queste zone sono consentite le destinazioni previste dal precedente art. 11.

In queste zone è consentito il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti: i nuovi interventi edilizi sono subordinati all'esistenza di un piano di lottizzazione approvato. Nella tabella che segue sono stabiliti per ogni area:

- 1) l'indice massimo di utilizzazione territoriale;
- 2) la percentuale massima di superficie territoriale da destinare alla residenza stabile o turistica, alle attrezzature ricettive turistiche, e alle attività commerciali, direzionali e artigianali;
- 3) le percentuali minime di superficie utile da destinare alle attrezzature ricettive turistiche e alla residenza stabile e le percentuali massime, di superficie utile ammissibile per le residenze turistiche e le attrezzature commerciali, direzionali e artigianali. Per le zone di nuova formazione di Sansonessa, Cà Cottoni, S. Giorgio di Livenza, S. Gaetano, Castello di Brussa, Brussa e Ottava Presa tra le attrezzature commerciali direzionali e artigianali sono ammesse anche attrezzature ricettive turistiche;
- 4) la percentuale minima di superficie territoriale da destinare ad attrezzature di interesse comune e da attrezzare a parco per il gioco e lo sport e a parcheggio con l'esclusione delle aree per la viabilità;
- 5) l'altezza massima degli edifici da realizzare nelle zone di cui al presente articolo (Voto Regionale).

La estensione territoriale di ogni piano di lottizzazione è indicata nelle tavole del P.R.G. con apposita grafia; le destinazioni di zona riportate nelle tavole di P.R.G. all'interno delle singole aree soggette a piano di lottizzazione hanno valore di massima puramente indicativo sia per la quantità sia per la posizione, e vanno dimensionate secondo le quantità di cui alla tabella delle zone C2.

Resta fermo quanto prescritto per ogni singola

	<p>area nel penultimo comma del presente articolo.</p> <p>Le aree destinate dal piano di lottizzazione ad attrezzature di interesse comune e da attrezzare a parco per il gioco e lo sport, devono essere trasferite in proprietà al Comune che potrà assegnarle in concessione, con priorità alla ditta lottizzante, per la realizzazione delle attrezzature ed impianti previsti nei limiti e con le modalità precisati nei successivi articoli 28 e 29.</p> <p>Le superfici utili dei fabbricati necessarie per la realizzazione delle suddette attrezzature e impianti sono aggiuntive di quelle determinate dall'indice di utilizzazione territoriale.</p> <p>Nel piano di lottizzazione deve essere indicata la ripartizione della superficie utile tra le destinazioni d'uso consentite e la sistemazione degli spazi per attrezzature di interesse comune, attrezzati a parco per il gioco e lo sport e a parcheggio.</p> <p>I piani di lottizzazioni devono essere redatti con i seguenti criteri:</p> <p>a) prevedere aggregazioni in spazi di vaste dimensioni delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico che devono essere collegate con le aree analoghe esistenti o previste da piani urbanistici attuativi approvati in un, «sistema continuo di verde antropizzato» con percorsi pedonali e ciclabili;</p> <p>b) minimizzare delle aree per la viabilità e i parcheggi da trasferire in proprietà al Comune;</p> <p>c) composizione edilizia armonicamente inserita nell'ambiente e definita, a richiesta dell'Amministrazione Comunale, mediante planivolumetria;</p> <p>d) formazione di consorzi obbligatori tra proprietari per la gestione dei servizi pubblici di illuminazione, di asporto rifiuti e nettezza urbana e di manutenzione delle opere di urbanizzazione sino alla eventuale assunzione degli stessi da parte del Comune.</p> <p>Valgono le seguenti norme generali:</p> <p>a) Distanza dai confini: per le nuove costruzioni è prescritta una distanza minima pari al 50% dell'altezza dell'edificio con un minimo di ml 5.</p> <p>La distanza dal confine di cui al 1° comma del presente punto può essere ridotta o annullata solo nel caso di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche vincolanti.</p> <p>2) Distanza dalla strada: ove non sia specificatamente previsto dal pia-</p>
--	---

no urbanistico attuativo o dal Comune il rispetto di un particolare allineamento, non deve essere inferiore, ad eccezione delle strade a fondo cieco per le quali è prescritta una distanza minima di ml 3, a:

- a) ml 5 per strade di larghezza inferiore a 7 ml;
- b) ml 7,5 per strade di larghezza compresa tra 7 e 15 ml;
- c) ml 10 per le strade di larghezza superiore a 15 ml.

3) Distanza tra fabbricati:

non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml 10, tra pareti, o parti di pareti, finestrate di locali abitabili: la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata; tale distanza può essere ridotta o annullata solo sulla base di uno strumento urbanistico attuativo.

Le superfici acque, e le relative arginature e aree di servizio, possono essere assimilate ad aree a standards quali «aree per attrezzature di interesse comune o per il gioco e lo sport» (punto 4, 3° comma del presente articolo) unicamente se sulle stesse viene posto un vincolo di uso pubblico.

La loro consistenza non può comunque essere superiore al 30% dell'intera dotazione di aree a standards, parcheggi esclusi.

Qualora gli spazi acquei non siano asserviti ad uso pubblico, essi sono da considerare a tutti gli effetti aree di cui al punto 2), 3° comma del presente articolo.

Il piano attuativo delle aree nelle quali è prevista dal P.R.G. la realizzazione di darsene anche aperte deve contenere la previsione di specchi d'acqua in misura non inferiore a mq 2 per ogni mq di superficie utile: tale rapporto deve essere rispettato anche in sede di rilascio delle concessioni ad edificare.

Estratto NTA PAT - Allegato B del C.D.U.

ART. 14 - LE AREE SOGGETTE A DISSESTO IDROGEOLOGICO

AREE ESONDABILI O A PERIODICO RISTAGNO IDRICO

1. Il PAT evidenzia le aree esondabili o soggette a ristagno d'acqua, che nel tempo sono state interessate da fenomeni ricorrenti di esondazione dei corsi d'acqua o di allagamento, attraverso indagini effettuate dai Consorzi di Bonifica, dalla Protezione Civile della Provincia di Venezia, da informazioni fornite dal Comune. Data comunque la difficoltà oggettiva di pre-

vedere l'impatto di opere idrauliche sul medio – lungo periodo, ogni intervento deve essere preceduto da accurate indagini idraulico-geologiche.

*omissis*

17. Per tutte le aree perimetrare nei PAI a “pericolosità moderata – P1”, sia da ritenersi sconsigliata la realizzazione di piani interrati o seminterrati (i quali in ogni caso dovranno essere idraulicamente isolati dalla rete di fognatura, dal sottosuolo, dallo scoperto e dalle strade) e, al contrario raccomandata la realizzazione di edifici aventi il piano terra sopraelevato rispetto al piano campagna;

*omissis*

Allegato C del C.D.U.

Art. 13 COMPATIBILITA' GEOLOGICA

1. Il territorio del comune di Caorle giace per la quasi totalità sotto il livello del mare. Le terre emerse sono il risultato di opere di bonifica attuate nel corso dell'Otto-Novecento del secolo scorso e di opere secolari di difesa a mare. Tali terreni sono mantenuti all'asciutto solo attraverso un sistema, continuamente rinnovato, di argini artificiali, murazzi, gradonate di cemento e idrovore. La soggiacenza della falda è sempre compresa fra 0-2 m dal p.c. Solo limitate porzioni dell'entroterra (dossi fluviali) e della costa (cordoni litoranei) hanno quote superiori al livello medio del mare.

*omissis*

5. Si riportano di seguito le prescrizioni relative a ciascun tipo di condizione:

a) Terreni idonei a condizione di Tipo a):

aree costituite in prevalenza da depositi sabbiosi e prossime in generale a recettori idrici a rischio idraulico. Tali aree sono costituite in prevalenza da depositi naturali sabbiosi e limoso-sabbiosi e rappresentano una serie di dossi fluviali, di limitato risalto verticale, che possono essere intervallati da sedimentazione più fine di interfluvio e di meandro abbandonato. Tali terreni hanno risposte geotecniche medio basse e variabili nello spazio, sono sede di deflusso sotterraneo e la soggiacenza della falda è compresa fra 0 e 2 m dal p.c.

Queste zone sono indicate come corpi idrici recettori a rischio nei PAI delle Autorità di Bacino competenti (zone da rischio moderato a rischio medio).

Si consiglia di svolgere un'adeguata indagine geologica finalizzata a stabilire i limiti sia oriz-

zontali che verticali delle litologie principali, definendo aree dove depositi argillosi, soprattutto incoerenti, potrebbero intervallarsi ai depositi sabbiosi prevalenti; dovranno essere stimati caso per caso gli spessori degli orizzonti incoerenti in relazione al piano di posa delle fondazioni e valutate le relative considerazioni di carattere geotecnico. Nel caso di edificazione di nuovi edifici o di interventi su edifici esistenti che modifichino quantitativamente e qualitativamente la distribuzione dei carichi sul terreno, all'interno di queste aree, dovranno essere svolte indagini geologiche, geotecniche e idrogeologiche che permettano di determinare in modo preciso la situazione idrogeologica e la caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione.

La ricostruzione dell'assetto idrostrutturale dell'area di interesse deve definire eventuali corpi idrici sotterranei interessati dall'opera, i rapporti idraulici presenti tra le diverse falde e l'influenza della marea nella conformazione e soggiacenza della superficie piezometrica, nonché l'azione che l'opera stessa avrà sulle condizioni di equilibrio iniziale.

Tali aree sono caratterizzate dalla presenza di una falda superficiale che può causare fenomeni di saturazione dei terreni con conseguente peggioramento dei parametri geotecnici e problemi in occasione di escavazioni (per scantinati, rete fognaria, sottopassi), tali da rendere necessari sistemi di drenaggio (well point) e impermeabilizzazioni, di cui sarà d'obbligo valutare l'interferenza con le abitazioni limitrofe. Per queste aree, l'idoneità geologica è legata alle prescrizioni contenute nello Studio di Compatibilità Idraulica, a cui si rimanda, ma si ricordano comunque le disposizioni del Cap. 6 "Progettazione geotecnica" delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" del DM Infrastrutture 14 gennaio 2008, succitate, soprattutto quando si presentano sovrapposte con le Aree soggette a dissesto idrogeologico per esondabilità o ristagno idrico per insufficienza della rete strutturale fognaria e di bonifica.

In queste aree l'assetto idrogeologico sconsiglia la realizzazione di strutture interrato.

Allegato D del C.D.U.

Art. 21 Disposizioni particolari

*Omissis*

3. A seguito dell'approvazione del PAT il piano regolatore vigente acquista il valore e

	<p>l'efficacia del PI per le sole parti compatibili con il PAT.</p> <p>4. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PAT decadono le previsioni dei piani regolatori vigenti che hanno acquistato il valore e l'efficacia del PI, relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'art. 34 della L.r. 11/2004. In tale ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'art. 33 della L.r. 11/2004.</p> <p><i>omissis</i></p> <p>7. Nelle ATO di tipo agropolitano, insediativo turistico e ambientale, il PAT non considera compatibile l'attuale disciplina dell'edificabilità per le aree sottoposte a obbligo di P.U.A. dal P.R.G. vigente precedente l'entrata in vigore del PAT, pertanto pur confermandone la potenziale vocazione alla trasformazione, dalla data di entrata in vigore del PAT fino all'entrata in vigore della nuova disciplina urbanistica e degli interventi ammissibili definita dal PI in applicazione del principio della perequazione urbanistica ed in conformità alle direttive, prescrizioni e vincoli stabiliti dal PAT, si applicano le disposizioni di cui all'art 33 della l.r. 11/04 e s.m.</p> <p>8. Le indicazioni contenute nella Tav. 4 - Carta della trasformabilità non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, che sono demandate al PI, e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo conseguimento di diritti edificatori.</p> <p>Art. 15 estratto c. 1 AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA</p> <p>1. Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono i centri storici e le aree urbane del sistema insediativo residenziale e produttivo in cui sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle presenti norme di attuazione.</p> <p>2. Il PAT prevede il mantenimento, la manutenzione e la riqualificazione della struttura insediativa consolidata.</p> <p><i>omissis</i></p> <p>Estratto NTA PTCP - Allegato E del C.D.U. Art. 15. Rischio idraulico</p>
--	---

	<p><i>omissis</i></p> <p>Prescrizioni</p> <p>11. Fino al recepimento nei PAT/PATI delle direttive sopra riportate qualsiasi intervento di urbanizzazione, che possa recare trasformazioni del territorio tali da modificare il regime idraulico esistente, da realizzare in attuazione di previsioni urbanistiche che non siano state preventivamente assoggettate alle disposizioni di cui alla delibera di Giunta Regionale n. 3637 del 13.12.2002, così come modificata dalle delibere n. 1322/2006 e n. 1841/2007, dovrà prevedere la totale compensazione della impermeabilizzazione del suolo mediante idonee misure tecniche da definire, caso per caso, in accordo con il competente Consorzio di Bonifica anche alla luce delle linee guida riportate in appendice.</p> <p>12. Fino all'adeguamento al PTCP, ai sensi dell'art. 8 delle presenti NTA, ovvero fino all'adozione del PAT con previsioni di uguale o maggiore tutela, non potranno essere assentiti interventi che comportino riduzione della capacità di invaso. Qualsiasi riduzione di invaso dovrà avvenire solo a fronte di idonea compensazione, da effettuarsi con riferimento alle "Linee Guida" in appendice alle presenti NTA, previa intesa con il competente Consorzio di Bonifica.</p> <p>Art. 16. Rischio da mareggiate e difesa della costa</p> <p><i>omissis</i></p> <p>Prescrizioni</p> <p>14. Non sono consentiti abbassamenti permanenti del piano campagna mediante asporto a fini commerciali dei terreni (sabbie, argille e torbe) nelle porzioni di territorio poste a quota inferiore a + 2,00 m s.l.m., ad eccezione degli interventi contestuali a quelli di riallagamento o per interventi con funzionalità idraulica e/o naturalistica riconosciuta dalle Autorità competenti. Gli abbassamenti di cui sopra non devono comunque spingersi a quota inferiore a + 2,00 m s.l.m. I Comuni, in sede di adeguamento del PAT/PATI al PTCP, provvedono ad una precisa individuazione cartografica delle aree sottoposte a vincolo sopra richiamate.</p> <p>15. In pendenza di uno specifico provvedimento provinciale di Variante al Piano Territoriale di Coordinamento per l'adeguamento ai pareri regionali facenti parte integrante della DGR di approvazione del PTCP, si riconosce la deroga</p>
--	---

	agli interventi di miglioramento fondiario ai sensi dell'art.2 della LR 44/1982 già presentate al momento dell'adozione del PTCP.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	PIANO di LOTTIZZAZIONE approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 07.06.2004
Estremi delle convenzioni:	convenzionato con atto del Notaio Bordieri di Jesolo del 05.07.2004, n. 79461 di Repertorio
Obblighi derivanti:	V. Allegato n°6-Convenzione di lottizzazione-n.79461-05-07-2004
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Le nuove concessioni edilizie sono subordinate alla stipula di un atto di vincolo esteso sulla superficie fondiaria corrispondente alla superficie utile da edificare.

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

#### Descrizione di cui al punto **A-Terreno edificabile part.307**

L'area edificabile identificata dalla particella 307 del foglio 5, presenta una superficie catastale di m<sup>2</sup> 838, è ubicata in Comune di Caorle (VE) – Località Castello di Brussa, Via Villaviera. Essa è situata in zona periferica e pianeggiante, all'interno di un comprensorio residenziale, distante circa 10 Km dalla spiaggia di Brussa e circa 22 Km dalla località turistica di Caorle. L'accesso al terreno avviene agevolmente dalla strada asfaltata Via Villaviera, mentre l'area in oggetto è compresa nel Piano di Lottizzazione approvato con delibera del Consiglio Comunale di Caorle (VE) n. 32 del 07.06.2004, convenzionato con atto del Notaio Bordieri di Jesolo del 05.07.2004, n. 79461 di Repertorio. La zona è già stata dotata delle opere di urbanizzazione previste dal Piano di Lottizzazione di cui sopra; in particolare sono presenti una strada asfaltata di accesso con marciapiedi, aree di parcheggio con spazi per isola ecologica, piccole aree verdi con alberature, illuminazione pubblica, fognature, rete idrica, elettrica, telefonica, rete per la distribuzione del metano, pozzetti sifonati e fognatura.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, il terreno ricade in Zona Territoriale Omogenea C2/24 "Zona residenziale e turistica di nuova formazione".

Come riportato nella sezione "Formalità" della presente relazione, sulla particella 307 esiste vincolo di edificabilità. In base a quanto riportato nelle scritture private "Atto di vincolo" del 06/07/2006 rep. 6753 racc. 3451 – autenticato dal notaio Valeria Terracina (v. allegato n°8), registrato a San Donà di Piave (VE) l'11/07/2006 al n.880 Serie 2, e "Atto di vincolo" del 28/03/2007 rep.7790 racc. 4235 – autenticato dal notaio Valeria Terracina (v. allegato n°9), registrato a San Donà di Piave (VE) il 04/04/2007 al n.839 Serie 1T, la superficie utile residenziale originaria del mappale 307 (di cui alla Convenzione di lottizzazione n.79461-05-07-2004) di mq 278, è stata ridotta a mq 205 a favore del mappale 312.

In base al P.A.T. vigente, il mappale 307 ricade in "Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al

P.A.I. (Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico)". In particolare, si rileva che tutta l'area in oggetto risulta classificata come pericolosità idraulica "P1 - pericolo moderato - scolo meccanico".

Come indicato nel CDU, secondo la tavola 3.2 Carta delle Fragilità del P.A.T. vigente, come compatibilità geologica il terreno particella 307 ricade nei "Terreni a Condizione A", aree costituite in prevalenza da depositi sabbiosi e prossime in generale a recettori idrici a rischio idraulico. Tali aree sono costituite in prevalenza da depositi naturali sabbiosi e limoso-sabbiosi.

Ai sensi del P.A.T. vigente, in base alla tavola 4.2 della Trasformabilità, il terreno in oggetto ricade in "Aree di urbanizzazione consolidata", in cui sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle norme di attuazione.

Si rimanda all'allegato n°5-CDU per ulteriori precisazioni, approfondimenti e prescrizioni anche in rapporto con i vigenti P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) e dal P.T.G.M. (Piano Territoriale Generale Metropolitan) della Città di Caorle (VE).

V. Allegato n°2-Estratto mappa Caorle (VE)-Fg 5-da 307 a 316

V. Allegato n°5-CDU

V. Allegato n°6-Convenzione di lottizzazione-n.79461-05-07-2004

V. Allegato n°7-Permesso di costruire n.157-2004

V. Allegato n°8-Atto di vincolo rep 6753 del 06-07-2006

V. Allegato n°9-Atto di vincolo rep 7790 del 28-03-2007

V. Allegato n°11-Localizzazione GIS

V. Allegato n°12-Verbale sopralluogo 24-03-2021

V. Allegato n°13-Fotografie Lotto 1

V. Allegato n°23-Visura storica Caorle (VE)-f.5-p.307

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Sede in Eraclea (VE) - [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa m<sup>2</sup> **838,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente m <sup>2</sup>	Prezzo unitario
Terreno edificabile	sup reale netta	1,00	838	€ 30,00

**838**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Valore di mercato determinato con metodologia MCA (Market Comparison Approach) - IVS (Inter-

national Valuation Standard) applicata con procedimento sintetico adattato al contesto estimativo.

#### Elenco fonti:

Rogiti e preliminari di compravendita; Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Venezia; Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Caorle (VE).

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari e/o Osservatori del mercato immobiliare; Borsini immobiliari.

## 8.2 Valutazione corpi:

### A-Terreno edificabile part.307.

Presa visione delle risultanze delle ricerche sui prezzi dei comparabili utilizzando le fonti suddette, si procede alla determinazione del valore del terreno edificabile.

Il valore è stato stimato in base a quanto riportato nelle scritture private "Atto di vincolo" del 06/07/2006 rep. 6753 racc. 3451 – autenticato dal notaio Valeria Terracina (v. allegato n°8), registrato a San Donà di Piave (VE) l'11/07/2006 al n.880 Serie 2, e "Atto di vincolo" del 28/03/2007 rep.7790 racc. 4235 – autenticato dal notaio Valeria Terracina (v. allegato n°9), registrato a San Donà di Piave (VE) il 04/04/2007 al n.839 Serie 1T, in quanto la superficie utile residenziale originaria del mappale 307 (di cui alla Convenzione di lottizzazione n.79461-05-07-2004) di mq 278, è stata ridotta a mq 205 a favore del mappale 312.

Destinazione	Parametro	Superficie catastale m <sup>2</sup>	Valore unitario €/m <sup>2</sup>	Valore complessivo
Terreno edificabile	superficie lorda	838	€ 30,00	<b>€ 25.140,00</b>

Valore corpo	€ 25.140,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 25.140,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 25.140,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda m <sup>2</sup>	Valore intero	Valore diritto e quota
A-Terreno edificabile part.307	Terreno edificabile	838	€ 25.140,00	€ 25.140,00

## 8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15 %, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.): € 3.771,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 100,00

## 8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 21.269,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 21.200,00**

**Lotto: 002 - Terreno edificabile part.308**



Lotto 2 – Comune di Caorle (VE) - Località Castello di Brussa – F. 5 – Terreno edificabile particella 308.

**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**

**9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A-Terreno edificabile part.308.**

**Terreno edificabile sito in frazione: Località Castello di Brussa, Via Villaviera**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Sede in Eraclea (VE) - [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], Comune di Caorle (VE), foglio 5, particella 308, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale mq 841, reddito dominicale: € 10,21, reddito agrario: € 5,43

Derivante da:

- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 15/09/1975 - Voltura in atti dal 27/04/1989 - Registrazione: UR - Sede: Padova - n.397 del 13/03/1976 (n. 239076);
- Impianto meccanografico del 01/09/1976;
- FRAZIONAMENTO in atti dal 07/11/1985 (n.184);
- FRAZIONAMENTO in atti dal 27/04/1989 (n.387);
- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 17/12/1989 - protocollo n. 147922 in atti dal 28/11/2000 - RIUNIONE DI USUFRUTTO (n.806.1/1994);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/1997 protocollo n.00003757 - Voltura in atti dal

10/12/2001 - Repertorio n. 10765 - Rogante: Not. PASQUALIS - Sede: Portogruaro - Registrazione: UR - Sede: Portogruaro n. 54351 del 21/07/2001 (n.2332.1/1997);  
- FRAZIONAMENTO del 13/11/2002 protocollo n.195547 in atti dal 13/11/2002 - Registrazione: (n.4810.1/2002);  
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/12/2002 - Trascrizione in atti dal 26/06/2003 - Repertorio n. 51302 - Rogante: SPANO' DI SAN GIULIANO GU - Sede: Latisana - COMPRAVENDITA (n.29586.1/2002);  
- Frazionamento del 05/05/2006 protocollo n.VE0053011 in atti dal 05/05/2006-Registrazione n. 53011.1/2006;  
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/01/2011-Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/01/2011 - Repertorio n.13694 - Rogante: TERRACINA VALERIA - Sede: San Donà di Piave - COMPRAVENDITA (n.1466.1/2011).

Confini: Lotto 2: da nord, procedendo in senso orario, la particella 308 confina con le particelle 307, 301 (strada), 309, 288 del foglio 5.

Conformità catastale - è stata riscontrata la seguente irregolarità: per la particella 308 del foglio 5 di Caorle (VE) la qualità di coltura indicata in Catasto non corrisponde con quella realmente praticata.

Regolarizzabile mediante pratica di aggiornamento catastale DOCTE.

Descrizione delle opere da sanare: aggiornamento catastale DOCTE per la particella 308 del Lotto 2: € 100,00.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

#### 10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Caorle (VE) - Bibione (VE).

**Attrazioni paesaggistiche:** Oasi naturalistica di Vallevvecchia - Laguna - Casoni di Caorle (VE).

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 11. STATO DI POSSESSO:

##### Libero

Note: In risposta alla richiesta di eventuali copie di contratti di locazione o comodato [REDACTED] [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED], relativamente agli immobili in Caorle (VE) foglio 5 mappali da 307 a 316, l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Venezia – Ufficio Territoriale di San Donà di Piave, con comunicazione pervenuta via PEC in data 28/01/2021, ha precisato quanto segue:

- Il sistema di consultazione informatizzato dell'Anagrafe Tributaria (Serpico) non permette una ricerca di contratti tramite l'identificazione per classificazione dell'immobile, ma esclusivamente per soggetti danti e aventi causa degli atti registrati;

- Gli archivi cartacei dello scrivente Ufficio conservano (ad oggi) esclusivamente gli atti registrati a far data dall'1/01/2010;

- Il sistema informatizzato generale (Registro) tiene in memoria esclusivamente i dati catastali dei vari contratti a far data dal 2010/2011;
- Da una ricerca con i parametri di cui sopra, non risulta alcuna registrazione di contratti di locazioni e comodati per gli immobili indicati.

## 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Vincolo di edificabilità. In base a quanto riportato nelle scritture private "Atto di vincolo" del 06/07/2006 rep. 6753 racc. 3451 – autenticato dal notaio Valeria Terracina (v. allegato n°8), registrato a San Donà di Piave (VE) l'11/07/2006 al n.880 Serie 2, e "Atto di vincolo" del 28/03/2007 rep.7790 racc. 4235 – autenticato dal notaio Valeria Terracina (v. allegato n°9), registrato a San Donà di Piave (VE) il 04/04/2007 al n.839 Serie 1T, la superficie utile residenziale originaria del mappale 308 (di cui alla Convenzione di lottizzazione n.79461-05-07-2004) di mq 278, è stata ridotta a mq 205 a favore del mappale 312.

V. Allegato n°6-Convenzione di lottizzazione-n.79461-05-07-2004

V. Allegato n°8-Atto di vincolo rep 6753 del 06-07-2006

V. Allegato n°9-Atto di vincolo rep 7790 del 28-03-2007.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale di Cesaro, Fossalta di Portogruaro e Pertegada - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito di Notaio Valeria Terracina di San Donà di Piave (VE) in data 14/01/2011 ai nn. 13695/8507, iscritta a Venezia in data 20/01/2011 ai nn. 2212/333. Importo ipoteca: € 1.000.000,00. Importo capitale: € 500.000,00.

Note: Dal 01/07/2019 la Banca San Biagio del Veneto Orientale di Cesaro, Fossalta di Portogruaro e Pertegada - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa è diventata Banca Prealpi San Biagio Credito Cooperativo – Società Cooperativa.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di Equitalia Servizi di Riscossione SPA contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], derivante da Ruolo e avviso di debito esecutivo, a rogito di Pubblico ufficiale Equitalia Servizi di Riscossione SPA in data 14/06/2017 ai nn. 1263/11917, iscritta a Venezia in data 19/06/2017 ai nn. 19785/3374. Importo ipoteca: -. Importo capitale: € 117.353,90.

Note: Equitalia Servizi di Riscossione SPA ora è Agenzia Entrate – Riscossione, c.f.-p.i. 13756881002. Risulta annotazione in data 21/02/2018 ai nn. 5770/857 con riduzione di somma in forza di richiesta esattoriale di data 20/02/2018 n. 1577 di repertorio dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Prealpi Sanbiagio Credito Cooperativo - Società Cooperativa contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili, a rogito di Pubblico ufficiale - Ufficiali Giudiziari in data 13/02/2020 ai nn. 349/2020 trascritto a Venezia in data 02/04/2020 ai nn. 9907/6941.

In base alle ispezioni ipotecarie integrative effettuate in data 24/03/2021, non risultano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli sul bene pignorato.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-Terreno edificabile part.308

**13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] dal **30/06/1997 al 20/12/2002**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dott. Pasqualis Paolo di Portogruaro (VE), in data 30/06/1997, ai nn. 10765/4270, registrato a Portogruaro (VE), in data 21/07/1997, al n. 543/1a, trascritto a Venezia, in data 21/07/1997, ai nn. 17867/12454.

Note: vale sull'originale mappale ex 29 frazionato il 13/11/2002 prot.195547, dal quale deriva il mappale ex 289 (poi frazionato il 05/05/2006 prot.VE0053011), dal quale derivano, tra altre, anche tutte le particelle di cui alla presente esecuzione immobiliare.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] dal **20/12/2002 al 14/01/2011**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dott. Guido Spanò di San Giuliano di Latisana, in data 20/12/2002, ai nn. 51302/13719, registrato a Latisana (UD), in data 03/01/2003, al n. 10 S2V, trascritto a Venezia, in data 27/12/2002, ai nn. 43657/29586.

Note: Vale per la particella ex 289, dalla quale sono derivate (con frazionamento del 05/05/2006 prot.VE0053011) tutte le particelle oggetto della presente Esecuzione immobiliare.

V. Allegato n°4-Atto compravendita 20-12-2002 rep 51302.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - C.F. [REDACTED] dal **14/01/2011 ad oggi (attuale proprietario)**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Valeria Terracina di San Donà di Piave (VE), in data 14/01/2011, ai nn. 13694/8506, trascritto a Venezia, in data 20/01/2011, ai nn. 2211/1466.

Note: V. Allegato n°3-Atto compravendita 14-01-2011 rep 13694.

**15. PRATICHE EDILIZIE:****15.1 Conformità edilizia:**

**Terreno edificabile residenziale**

**15.2 Conformità urbanistica****Terreno edificabile**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Territoriale Generale Metropolitano
In forza della delibera:	V. Allegato n°5 - C.D.U.
Zona omogenea:	C2/24 - "ZONA RESIDENZIALE E TURISTICA DI NUOVA FORMAZIONE"
Norme tecniche di attuazione:	Estratto NTA di PRG - Allegato A del C.D.U. ART. 11 - NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI E TURISTICHE In queste zone sono ammessi gli edifici per la

residenza stabile e turistica, per le attrezzature ricettive turistiche e per i servizi connessi alla residenza stessa ed alle attività economiche turistiche.

In particolare sono ammessi negozi e pubblici esercizi, istituti di assicurazione e di credito, uffici pubblici e privati, studi professionali e commerciali, autorimesse pubbliche e private; laboratori artigianali e depositi e magazzini di merci all'ingrosso sono ammessi a condizione che gli edifici destinati ad ospitarli abbiano caratteristiche costruttive civili e mai industriali. Le stazioni di servizio e di riparazione per autoveicoli sono ammesse purché sia garantita una superficie di parcheggio pari almeno a 10 volte la superficie utile dell'officina e siano dotate di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti.

Sono escluse le attività industriali e artigianali che, per livello di traffico generato, rumori e odori prodotti, e caratteristiche degli effluenti solidi, liquidi e gassosi, non siano compatibili con le destinazioni di cui al primo comma del presente articolo.

I locali di ritrovo possono essere realizzati in tutte le zone residenziali e turistiche a condizione che siano compatibili, per il volume di traffico e di rumori, con le destinazioni prevalenti nella zona.

E' esclusa infine ogni altra attività non compatibile con le destinazioni prevalenti nelle zone residenziali e turistiche.

Il giudizio sulle incompatibilità delle destinazioni di cui ai precedenti commi viene dato dal Sindaco su parere conforme della Commissione edilizia.

Per gli edifici esistenti nelle zone residenziali adibiti, all'entrata in vigore delle presenti norme, ad attività definite non compatibili ai sensi dei precedenti commi, o da trasferire come indicato nelle tavole di P.R.G., saranno consentite solo opere di manutenzione ordinaria; l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria, di restauro e di ristrutturazione è condizionata alle cessazioni delle attività non compatibili negli edifici medesimi.

Nelle zone residenziali, per gli edifici di cui viene accertata, da parte dell'Ufficio sanitario dell'U.S.L., una effettiva carenza di servizi igienici, è ammesso, in eccezione all'indice di utilizzazione fondiaria e in deroga alla distanza dai confini e dalla strada, un ampliamento della

superficie utile esistente per un massimo di 6 mq.

**ART. 15 - ZONE RESIDENZIALI E TURISTICHE DI NUOVA FORMAZIONE (Z.T.O. C2)**

In queste zone sono consentite le destinazioni previste dal precedente art. 11.

In queste zone è consentito il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti: i nuovi interventi edilizi sono subordinati all'esistenza di un piano di lottizzazione approvato. Nella tabella che segue sono stabiliti per ogni area:

- 1) l'indice massimo di utilizzazione territoriale;
- 2) la percentuale massima di superficie territoriale da destinare alla residenza stabile o turistica, alle attrezzature ricettive turistiche, e alle attività commerciali, direzionali e artigianali;
- 3) le percentuali minime di superficie utile da destinare alle attrezzature ricettive turistiche e alla residenza stabile e le percentuali massime, di superficie utile ammissibile per le residenze turistiche e le attrezzature commerciali, direzionali e artigianali. Per le zone di nuova formazione di Sansonessa, Cà Cottoni, S. Giorgio di Livenza, S. Gaetano, Castello di Brussa, Brussa e Ottava Presa tra le attrezzature commerciali direzionali e artigianali sono ammesse anche attrezzature ricettive turistiche;
- 4) la percentuale minima di superficie territoriale da destinare ad attrezzature di interesse comune e da attrezzare a parco per il gioco e lo sport e a parcheggio con l'esclusione delle aree per la viabilità;
- 5) l'altezza massima degli edifici da realizzare nelle zone di cui al presente articolo (Voto Regionale).

La estensione territoriale di ogni piano di lottizzazione è indicata nelle tavole del P.R.G. con apposita grafia; le destinazioni di zona riportate nelle tavole di P.R.G. all'interno delle singole aree soggette a piano di lottizzazione hanno valore di massima puramente indicativo sia per la quantità sia per la posizione, e vanno dimensionate secondo le quantità di cui alla tabella delle zone C2.

Resta fermo quanto prescritto per ogni singola area nel penultimo comma del presente articolo.

Le aree destinate dal piano di lottizzazione ad attrezzature di interesse comune e da attrezzare a parco per il gioco e lo sport, devono essere trasferite in proprietà al Comune che potrà assegnarle in concessione, con priorità alla ditta

lottizzante, per la realizzazione delle attrezzature ed impianti previsti nei limiti e con le modalità precisati nei successivi articoli 28 e 29. Le superfici utili dei fabbricati necessarie per la realizzazione delle suddette attrezzature e impianti sono aggiuntive di quelle determinate dall'indice di utilizzazione territoriale.

Nel piano di lottizzazione deve essere indicata la ripartizione della superficie utile tra le destinazioni d'uso consentite e la sistemazione degli spazi per attrezzature di interesse comune, attrezzati a parco per il gioco e lo sport e a parcheggio.

I piani di lottizzazioni devono essere redatti con i seguenti criteri:

a) prevedere aggregazioni in spazi di vaste dimensioni delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico che devono essere collegate con le aree analoghe esistenti o previste da piani urbanistici attuativi approvati in un, «sistema continuo di verde antropizzato» con percorsi pedonali e ciclabili;

b) minimizzare delle aree per la viabilità e i parcheggi da trasferire in proprietà al Comune;

c) composizione edilizia armonicamente inserita nell'ambiente e definita, a richiesta dell'Amministrazione Comunale, mediante planivolumetria;

d) formazione di consorzi obbligatori tra proprietari per la gestione dei servizi pubblici di illuminazione, di asporto rifiuti e nettezza urbana e di manutenzione delle opere di urbanizzazione sino alla eventuale assunzione degli stessi da parte del Comune.

Valgono le seguenti norme generali:

a) Distanza dai confini: per le nuove costruzioni è prescritta una distanza minima pari al 50% dell'altezza dell'edificio con un minimo di ml 5. La distanza dal confine di cui al 1° comma del presente punto può essere ridotta o annullata solo nel caso di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche vincolanti.

2) Distanza dalla strada: ove non sia specificamente previsto dal piano urbanistico attuativo o dal Comune il rispetto di un particolare allineamento, non deve essere inferiore, ad eccezione delle strade a fondo cieco per le quali è prescritta una distanza minima di ml 3, a:

a) ml 5 per strade di larghezza inferiore a 7 ml;

b) ml 7,5 per strade di larghezza compresa tra 7 e 15 ml;

c) ml 10 per le strade di larghezza superiore a

	<p>15 ml.</p> <p>3) Distanza tra fabbricati: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml 10, tra pareti, o parti di pareti, finestrate di locali abitabili: la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata; tale distanza può essere ridotta o annullata solo sulla base di uno strumento urbanistico attuativo.</p> <p>Le superfici acque, e le relative arginature e aree di servizio, possono essere assimilate ad aree a standards quali «aree per attrezzature di interesse comune o per il gioco e lo sport» (punto 4, 3° comma del presente articolo) unicamente se sulle stesse viene posto un vincolo di uso pubblico.</p> <p>La loro consistenza non può comunque essere superiore al 30% dell'intera dotazione di aree a standards, parcheggi esclusi.</p> <p>Qualora gli spazi acquei non siano asserviti ad uso pubblico, essi sono da considerare a tutti gli effetti aree di cui al punto 2), 3° comma del presente articolo.</p> <p>Il piano attuativo delle aree nelle quali è prevista dal P.R.G. la realizzazione di darsene anche aperte deve contenere la previsione di specchi d'acqua in misura non inferiore a mq 2 per ogni mq di superficie utile: tale rapporto deve essere rispettato anche in sede di rilascio delle concessioni ad edificare.</p> <p>Estratto NTA PAT - Allegato B del C.D.U.  <b>ART. 14 - LE AREE SOGGETTE A DISSESTO IDROGEOLOGICO</b>  <b>AREE ESONDABILI O A PERIODICO RISTAGNO IDRICO</b></p> <p>1. Il PAT evidenzia le aree esondabili o soggette a ristagno d'acqua, che nel tempo sono state interessate da fenomeni ricorrenti di esondazione dei corsi d'acqua o di allagamento, attraverso indagini effettuate dai Consorzi di Bonifica, dalla Protezione Civile della Provincia di Venezia, da informazioni fornite dal Comune. Data comunque la difficoltà oggettiva di prevedere l'impatto di opere idrauliche sul medio – lungo periodo, ogni intervento deve essere preceduto da accurate indagini idraulico-geologiche.</p> <p><i>omissis</i></p> <p>17. Per tutte le aree perimetrate nei PAI a “pericolosità moderata – P1”, sia da ritenersi sconsigliata la realizzazione di piani interrati o seminterrati (i quali in ogni caso dovranno essere idraulicamente isolati dalla rete di fognatura,</p>
--	---

dal sottosuolo, dallo scoperto e dalle strade) e, al contrario raccomandata la realizzazione di edifici aventi il piano terra sopraelevato rispetto al piano campagna;

*omissis*

Allegato C del C.D.U.

Art. 13 COMPATIBILITA' GEOLOGICA

1. Il territorio del comune di Caorle giace per la quasi totalità sotto il livello del mare. Le terre emerse sono il risultato di opere di bonifica attuate nel corso dell'Otto-Novecento del secolo scorso e di opere secolari di difesa a mare. Tali terreni sono mantenuti all'asciutto solo attraverso un sistema, continuamente rinnovato, di argini artificiali, murazzi, gradonate di cemento e idrovore. La soggiacenza della falda è sempre compresa fra 0-2 m dal p.c. Solo limitate porzioni dell'entroterra (dossi fluviali) e della costa (cordoni litoranei) hanno quote superiori al livello medio del mare.

*omissis*

5. Si riportano di seguito le prescrizioni relative a ciascun tipo di condizione:

a) Terreni idonei a condizione di Tipo a): aree costituite in prevalenza da depositi sabbiosi e prossime in generale a recettori idrici a rischio idraulico. Tali aree sono costituite in prevalenza da depositi naturali sabbiosi e limoso-sabbiosi e rappresentano una serie di dossi fluviali, di limitato risalto verticale, che possono essere intervallati da sedimentazione più fine di interfluvio e di meandro abbandonato. Tali terreni hanno risposte geotecniche medio basse e variabili nello spazio, sono sede di deflusso sotterraneo e la soggiacenza della falda è compresa fra 0 e 2 m dal p.c.

Queste zone sono indicate come corpi idrici recettori a rischio nei PAI delle Autorità di Bacino competenti (zone da rischio moderato a rischio medio).

Si consiglia di svolgere un'adeguata indagine geologica finalizzata a stabilire i limiti sia orizzontali che verticali delle litologie principali, definendo aree dove depositi argillosi, soprattutto incoerenti, potrebbero intervallarsi ai depositi sabbiosi prevalenti; dovranno essere stimati caso per caso gli spessori degli orizzonti incoerenti in relazione al piano di posa delle fondazioni e valutate le relative considerazioni di carattere geotecnico. Nel caso di edificazione di nuovi edifici o di interventi su edifici esistenti che modifichino quantitativamente e

qualitativamente la distribuzione dei carichi sul terreno, all'interno di queste aree, dovranno essere svolte indagini geologiche, geotecniche e idrogeologiche che permettano di determinare in modo preciso la situazione idrogeologica e la caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione.

La ricostruzione dell'assetto idrostrutturale dell'area di interesse deve definire eventuali corpi idrici sotterranei interessati dall'opera, i rapporti idraulici presenti tra le diverse falde e l'influenza della marea nella conformazione e soggiacenza della superficie piezometrica, nonché l'azione che l'opera stessa avrà sulle condizioni di equilibrio iniziale.

Tali aree sono caratterizzate dalla presenza di una falda superficiale che può causare fenomeni di saturazione dei terreni con conseguente peggioramento dei parametri geotecnici e problemi in occasione di escavazioni (per scantinati, rete fognaria, sottopassi), tali da rendere necessari sistemi di drenaggio (well point) e impermeabilizzazioni, di cui sarà d'obbligo valutare l'interferenza con le abitazioni limitrofe. Per queste aree, l'idoneità geologica è legata alle prescrizioni contenute nello Studio di Compatibilità Idraulica, a cui si rimanda, ma si ricordano comunque le disposizioni del Cap. 6 "Progettazione geotecnica" delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" del DM Infrastrutture 14 gennaio 2008, succitate, soprattutto quando si presentano sovrapposte con le Aree soggette a dissesto idrogeologico per esondabilità o ristagno idrico per insufficienza della rete strutturale fognaria e di bonifica. In queste aree l'assetto idrogeologico sconsiglia la realizzazione di strutture interrato.

Allegato D del C.D.U.

Art. 21 Disposizioni particolari

*omissis*

3. A seguito dell'approvazione del PAT il piano regolatore vigente acquista il valore e l'efficacia del PI per le sole parti compatibili con il PAT.

4. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PAT decadono le previsioni dei piani regolatori vigenti che hanno acquistato il valore e l'efficacia del PI, relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i

vincoli preordinati all'esproprio di cui all'art. 34 della L.r. 11/2004. In tale ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'art. 33 della L.r. 11/2004.

*omissis*

7. Nelle ATO di tipo agropolitano, insediativo turistico e ambientale, il PAT non considera compatibile l'attuale disciplina dell'edificabilità per le aree sottoposte a obbligo di P.U.A. dal P.R.G. vigente precedente l'entrata in vigore del PAT, pertanto pur confermandone la potenziale vocazione alla trasformazione, dalla data di entrata in vigore del PAT fino all'entrata in vigore della nuova disciplina urbanistica e degli interventi ammissibili definita dal PI in applicazione del principio della perequazione urbanistica ed in conformità alle direttive, prescrizioni e vincoli stabiliti dal PAT, si applicano le disposizioni di cui all'art 33 della l.r. 11/04 e s.m.

8. Le indicazioni contenute nella Tav. 4 - Carta della trasformabilità non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, che sono demandate al PI, e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo conseguimento di diritti edificatori.

Art. 15 estratto c. 1

AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

1. Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono i centri storici e le aree urbane del sistema insediativo residenziale e produttivo in cui sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle presenti norme di attuazione.

2. Il PAT prevede il mantenimento, la manutenzione e la riqualificazione della struttura insediativa consolidata.

*omissis*

Estratto NTA PTCP - Allegato E del C.D.U.

Art. 15. Rischio idraulico

*omissis*

Prescrizioni

11. Fino al recepimento nei PAT/PATI delle direttive sopra riportate qualsiasi intervento di urbanizzazione, che possa recare trasformazioni del territorio tali da modificare il regime idraulico esistente, da realizzare in attuazione di previsioni urbanistiche che non siano state preventivamente assoggettate alle disposizioni di cui alla delibera di Giunta Regionale n. 3637

	<p>del 13.12.2002, così come modificata dalle delibere n. 1322/2006 e n. 1841/2007, dovrà prevedere la totale compensazione della impermeabilizzazione del suolo mediante idonee misure tecniche da definire, caso per caso, in accordo con il competente Consorzio di Bonifica anche alla luce delle linee guida riportate in appendice.</p> <p>12. Fino all'adeguamento al PTCP, ai sensi dell'art. 8 delle presenti NTA, ovvero fino all'adozione del PAT con previsioni di uguale o maggiore tutela, non potranno essere assentiti interventi che comportino riduzione della capacità di invaso. Qualsiasi riduzione di invaso dovrà avvenire solo a fronte di idonea compensazione, da effettuarsi con riferimento alle "Linee Guida" in appendice alle presenti NTA, previa intesa con il competente Consorzio di Bonifica.</p> <p>Art. 16. Rischio da mareggiate e difesa della costa <i>omissis</i> Prescrizioni</p> <p>14. Non sono consentiti abbassamenti permanenti del piano campagna mediante asporto a fini commerciali dei terreni (sabbie, argille e torbe) nelle porzioni di territorio poste a quota inferiore a + 2,00 m s.l.m, ad eccezione degli interventi contestuali a quelli di riallagamento o per interventi con funzionalità idraulica e/o naturalistica riconosciuta dalle Autorità competenti. Gli abbassamenti di cui sopra non devono comunque spingersi a quota inferiore a + 2,00 m s.l.m. I Comuni, in sede di adeguamento del PAT/PATI al PTCP, provvedono ad una precisa individuazione cartografica delle aree sottoposte a vincolo sopra richiamate.</p> <p>15. In pendenza di uno specifico provvedimento provinciale di Variante al Piano Territoriale di Coordinamento per l'adeguamento ai pareri regionali facenti parte integrante della DGR di approvazione del PTCP, si riconosce la deroga agli interventi di miglioramento fondiario ai sensi dell'art.2 della LR 44/1982 già presentate al momento dell'adozione del PTCP.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	PIANO di LOTTIZZAZIONE approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 07.06.2004
Estremi delle convenzioni:	convenzionato con atto del Notaio Bordieri di

	Jesolo del 05.07.2004, n. 79461 di Repertorio
Obblighi derivanti:	V. Allegato n°6-Convenzione di lottizzazione-n.79461-05-07-2004
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Le nuove concessioni edilizie sono subordinate alla stipula di un atto di vincolo esteso sulla superficie fondiaria corrispondente alla superficie utile da edificare.

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

#### Descrizione di cui al punto **A-Terreno edificabile part.308**

L'area edificabile identificata dalla particella 308 del foglio 5, presenta una superficie catastale di m<sup>2</sup> 841, è ubicata in Comune di Caorle (VE) – Località Castello di Brussa, Via Villaviera. Essa è situata in zona periferica e pianeggiante, all'interno di un comprensorio residenziale, distante circa 10 Km dalla spiaggia di Brussa e circa 22 Km dalla località turistica di Caorle. L'accesso al terreno avviene agevolmente dalla strada asfaltata Via Villaviera, mentre l'area in oggetto è compresa nel Piano di Lottizzazione approvato con delibera del Consiglio Comunale di Caorle (VE) n. 32 del 07.06.2004, convenzionato con atto del Notaio Bordieri di Jesolo del 05.07.2004, n. 79461 di Repertorio. La zona è già stata dotata delle opere di urbanizzazione previste dal Piano di Lottizzazione di cui sopra; in particolare sono presenti una strada asfaltata di accesso con marciapiedi, aree di parcheggio con spazi per isola ecologica, piccole aree verdi con alberature, illuminazione pubblica, fognature, rete idrica, elettrica, telefonica, rete per la distribuzione del metano, pozzetti sifonati e fognatura.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, il terreno ricade in Zona Territoriale Omogenea C2/24 "Zona residenziale e turistica di nuova formazione".

Come riportato nella sezione "Formalità" della presente relazione, sulla particella 308 esiste vincolo di edificabilità. In base a quanto riportato nelle scritture private "Atto di vincolo" del 06/07/2006 rep. 6753 racc. 3451 – autenticato dal notaio Valeria Terracina (v. allegato n°8), registrato a San Donà di Piave (VE) l'11/07/2006 al n.880 Serie 2, e "Atto di vincolo" del 28/03/2007 rep.7790 racc. 4235 – autenticato dal notaio Valeria Terracina (v. allegato n°9), registrato a San Donà di Piave (VE) il 04/04/2007 al n.839 Serie 1T, la superficie utile residenziale originaria del mappale 308 (di cui alla Convenzione di lottizzazione n.79461-05-07-2004) di mq 278, è stata ridotta a mq 205 a favore del mappale 312.

In base al P.A.T. vigente, il mappale 308 ricade in "Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al P.A.I. (Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico)". In particolare, si rileva che tutta l'area in oggetto risulta classificata come pericolosità idraulica "P1 - pericolo moderato - scolo meccanico".

Come indicato nel CDU, secondo la tavola 3.2 Carta delle Fragilità del P.A.T. vigente, come compatibilità geologica il terreno particella 308 ricade nei "Terreni a Condizione A", aree costituite in prevalenza da depositi sabbiosi e prossime in generale a recettori idrici a rischio idraulico. Tali aree sono costituite in prevalenza da depositi naturali sabbiosi e limoso-sabbiosi.

Ai sensi del P.A.T. vigente, in base alla tavola 4.2 della Trasformabilità, il terreno in oggetto ricade in "Aree di urbanizzazione consolidata", in cui sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle norme di attuazione.

Si rimanda all'allegato n°5-CDU per ulteriori precisazioni, approfondimenti e prescrizioni anche in rapporto con i vigenti P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) e dal P.T.G.M. (Piano Territoriale Generale Metropolitan) della Città di Caorle (VE).

- V. Allegato n°2-Estratto mappa Caorle (VE)-Fg 5-da 307 a 316
- V. Allegato n°5-CDU
- V. Allegato n°6-Convenzione di lottizzazione-n.79461-05-07-2004
- V. Allegato n°7-Permesso di costruire n.157-2004
- V. Allegato n°8-Atto di vincolo rep 6753 del 06-07-2006
- V. Allegato n°9-Atto di vincolo rep 7790 del 28-03-2007
- V. Allegato n°11-Localizzazione GIS
- V. Allegato n°12-Verbale sopralluogo 24-03-2021
- V. Allegato n°14-Fotografie Lotto 2
- V. Allegato n°24-Visura storica Caorle (VE)-f.5-p.308

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Sede in Eraclea (VE) - [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa m<sup>2</sup> **841,00**  
il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente m <sup>2</sup>	Prezzo unitario
Terreno edificabile	sup reale netta	1,00	841	€ 30,00

**841**

## 16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 16.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Valore di mercato determinato con metodologia MCA (Market Comparison Approach) - IVS (International Valuation Standard) applicata con procedimento sintetico adattato al contesto estimativo.

#### Elenco fonti:

Rogiti e preliminari di compravendita; Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Venezia; Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Caorle (VE).

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari e/o Osservatori del mercato immobiliare; Borsini immobiliari.

**16.2 Valutazione corpi:****A-Terreno edificabile part.308.**

Preso visione delle risultanze delle ricerche sui prezzi dei comparabili utilizzando le fonti suddette, si procede alla determinazione del valore del terreno edificabile.

Il valore è stato stimato in base a quanto riportato nelle scritture private "Atto di vincolo" del 06/07/2006 rep. 6753 racc. 3451 – autenticato dal notaio Valeria Terracina (v. allegato n°8), registrato a San Donà di Piave (VE) l'11/07/2006 al n.880 Serie 2, e "Atto di vincolo" del 28/03/2007 rep.7790 racc. 4235 – autenticato dal notaio Valeria Terracina (v. allegato n°9), registrato a San Donà di Piave (VE) il 04/04/2007 al n.839 Serie 1T, in quanto la superficie utile residenziale originaria del mappale 308 (di cui alla Convenzione di lottizzazione n.79461-05-07-2004) di mq 278, è stata ridotta a mq 205 a favore del mappale 312.

Destinazione	Parametro	Superficie catastale m <sup>2</sup>	Valore unitario €/m <sup>2</sup>	Valore complessivo
Terreno edificabile	superficie lorda	841	€ 30,00	<b>€ 25.230,00</b>

Valore corpo	€ 25.230,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 25.230,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 25.230,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda m <sup>2</sup>	Valore intero	Valore diritto e quota
A-Terreno edificabile part.308	Terreno edificabile	841	€ 25.230,00	€ 25.230,00

**16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15 %, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.): € 3.784,50

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 100,00

**16.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 21.345,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 21.300,00

**Lotto: 003 - Terreno edificabile part.309**



Lotto 3 – Comune di Caorle (VE) - Località Castello di Brussa – F. 5 – Terreno edificabile particella 309.

**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**

**17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A-Terreno edificabile part.309.**

**Terreno edificabile sito in frazione: Località Castello di Brussa, Via Villaviera**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Sede in Eraclea (VE) - [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], Comune di Caorle (VE), foglio 5, particella 309, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale mq 837, reddito dominicale: € 10,16, reddito agrario: € 5,40

Derivante da:

- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 15/09/1975 - Voltura in atti dal 27/04/1989 - Registrazione: UR - Sede: Padova - n.397 del 13/03/1976 (n. 239076);
- Impianto meccanografico del 01/09/1976;
- FRAZIONAMENTO in atti dal 07/11/1985 (n.184);
- FRAZIONAMENTO in atti dal 27/04/1989 (n.387);
- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 17/12/1989 - protocollo n. 147922 in atti dal 28/11/2000 - RIUNIONE DI USUFRUTTO (n.806.1/1994);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/1997 protocollo n.00003757 - Voltura in atti dal

10/12/2001 - Repertorio n. 10765 - Rogante: Not. PASQUALIS - Sede: Portogruaro - Registrazione: UR - Sede: Portogruaro n. 54351 del 21/07/2001 (n.2332.1/1997);  
- FRAZIONAMENTO del 13/11/2002 protocollo n.195547 in atti dal 13/11/2002 - Registrazione: (n.4810.1/2002);  
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/12/2002 - Trascrizione in atti dal 26/06/2003 - Repertorio n. 51302 - Rogante: SPANO' DI SAN GIULIANO GU - Sede: Latisana - COMPRAVENDITA (n.29586.1/2002);  
- Frazionamento del 05/05/2006 protocollo n.VE0053011 in atti dal 05/05/2006-Registrazione n. 53011.1/2006;  
-ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/01/2011-Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/01/2011 - Repertorio n.13694 - Rogante: TERRACINA VALERIA - Sede: San Donà di Piave - COMPRAVENDITA (n.1466.1/2011).

Confini: Lotto 3: da nord, procedendo in senso orario, la particella 309 confina con le particelle 308, 301 (strada), 310, 288 del foglio 5.

Conformità catastale - è stata riscontrata la seguente irregolarità: per la particella 309 del foglio 5 di Caorle (VE) la qualità di coltura indicata in Catasto non corrisponde con quella realmente praticata.

Regolarizzabile mediante pratica di aggiornamento catastale DOCTE.

Descrizione delle opere da sanare: aggiornamento catastale DOCTE per la particella 309 del Lotto 3: € 100,00.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

#### **18.DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Caorle (VE) - Bibione (VE).

**Attrazioni paesaggistiche:** Oasi naturalistica di Vallevvecchia - Laguna - Casoni di Caorle (VE).

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### **19.STATO DI POSSESSO:**

##### **Libero**

Note: In risposta alla richiesta di eventuali copie di contratti di locazione o comodato [REDACTED] - [REDACTED], [REDACTED] - [REDACTED], relativamente agli immobili in Caorle (VE) foglio 5 mappali da 307 a 316, l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Venezia – Ufficio Territoriale di San Donà di Piave, con comunicazione pervenuta via PEC in data 28/01/2021, ha precisato quanto segue:

- Il sistema di consultazione informatizzato dell'Anagrafe Tributaria (Serpico) non permette una ricerca di contratti tramite l'identificazione per classificazione dell'immobile, ma esclusivamente per soggetti danti e aventi causa degli atti registrati;

- Gli archivi cartacei dello scrivente Ufficio conservano (ad oggi) esclusivamente gli atti registrati a far data dall'1/01/2010;

- Il sistema informatizzato generale (Registro) tiene in memoria esclusivamente i dati catastali dei vari contratti a far data dal 2010/2011;
- Da una ricerca con i parametri di cui sopra, non risulta alcuna registrazione di contratti di locazioni e comodati per gli immobili indicati.

## 20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Vincolo di edificabilità. In base a quanto riportato nelle scritture private "Atto di vincolo" del 06/07/2006 rep. 6753 racc. 3451 – autenticato dal notaio Valeria Terracina (v. allegato n°8), registrato a San Donà di Piave (VE) l'11/07/2006 al n.880 Serie 2, e "Atto di vincolo" del 28/03/2007 rep.7790 racc. 4235 – autenticato dal notaio Valeria Terracina (v. allegato n°9), registrato a San Donà di Piave (VE) il 04/04/2007 al n.839 Serie 1T, la superficie utile residenziale originaria del mappale 309 (di cui alla Convenzione di lottizzazione n.79461-05-07-2004) di mq 278, è stata ridotta a mq 205 a favore del mappale 312.

V. Allegato n°6-Convenzione di lottizzazione-n.79461-05-07-2004

V. Allegato n°8-Atto di vincolo rep 6753 del 06-07-2006

V. Allegato n°9-Atto di vincolo rep 7790 del 28-03-2007.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale di Cesarolo, Fossalta di Portogruaro e Pertegada - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito di Notaio Valeria Terracina di San Donà di Piave (VE) in data 14/01/2011 ai nn. 13695/8507, iscritta a Venezia in data 20/01/2011 ai nn. 2212/333. Importo ipoteca: € 1.000.000,00. Importo capitale: € 500.000,00.

Note: Dal 01/07/2019 la Banca San Biagio del Veneto Orientale di Cesarolo, Fossalta di Portogruaro e Pertegada - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa è diventata Banca Prealpi San Biagio Credito Cooperativo – Società Cooperativa.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di Equitalia Servizi di Riscossione SPA contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], derivante da Ruolo e avviso di debito esecutivo a rogito di Pubblico ufficiale Equitalia Servizi di Riscossione SPA in data 14/06/2017 ai nn. 1263/11917, iscritta a Venezia in data 19/06/2017 ai nn. 19785/3374. Importo ipoteca: -. Importo capitale: € 117.353,90.

Note: Equitalia Servizi di Riscossione SPA ora è Agenzia Entrate – Riscossione, c.f.-p.i. 13756881002. Risulta annotazione in data 21/02/2018 ai nn. 5770/857 con riduzione di somma in forza di richiesta esattoriale di data 20/02/2018 n. 1577 di repertorio dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Prealpi Sanbiagio Credito Cooperativo - Società Cooperativa contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili a rogito di Pubblico ufficiale - Ufficiali Giudiziari in data 13/02/2020 al n. 349/2020 trascritto a Venezia in data 02/04/2020 ai nn. 9907/6941.

In base alle ispezioni ipotecarie integrative effettuate in data 24/03/2021, non risultano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli sul bene pignorato.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-Terreno edificabile part.309

**21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

**22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] dal **30/06/1997** al **20/12/2002**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dott. Pasqualis Paolo di Portogruaro (VE), in data 30/06/1997, ai nn. 10765/4270, registrato a Portogruaro (VE) in data 21/07/1997 al n. 543/1a, trascritto a Venezia in data 21/07/1997 ai nn. 17867/12454.

Note: vale sull'originale mappale ex 29 frazionato il 13/11/2002 prot.195547, dal quale deriva il mappale ex 289 (poi frazionato il 05/05/2006 prot.VE0053011), dal quale derivano, tra altre, anche tutte le particelle di cui alla presente esecuzione immobiliare.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] dal **20/12/2002** al **14/01/2011**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dott. Guido Spanò di San Giuliano di Latisana in data 20/12/2002, ai nn. 51302/13719, registrato a Latisana (UD), in data 03/01/2003, al n. 10 S2V, trascritto a Venezia, in data 27/12/2002 ai nn. 43657/29586.

Note: Vale per la particella ex 289, dalla quale sono derivate (con frazionamento del 05/05/2006 prot.VE0053011) tutte le particelle oggetto della presente Esecuzione immobiliare.

V. Allegato n°4-Atto compravendita 20-12-2002 rep 51302.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - C.F. [REDACTED] dal **14/01/2011** ad oggi (**attuale proprietario**). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Valeria Terracina di San Donà di Piave (VE) in data 14/01/2011, ai nn. 13694/8506, trascritto a Venezia, in data 20/01/2011, ai nn. 2211/1466.

Note: V. Allegato n°3-Atto compravendita 14-01-2011 rep 13694.

**23. PRATICHE EDILIZIE:****23.1 Conformità edilizia:**

**Terreno edificabile residenziale**

**23.2 Conformità urbanistica****Terreno edificabile**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Territoriale Generale Metropolitano
In forza della delibera:	V. Allegato n°5 - C.D.U.
Zona omogenea:	C2/24 - "ZONA RESIDENZIALE E TURISTICA DI NUOVA FORMAZIONE"
Norme tecniche di attuazione:	Estratto NTA di PRG - Allegato A del C.D.U. ART. 11 - NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI E TURISTICHE In queste zone sono ammessi gli edifici per la residenza stabile e turistica, per le attrezzature

ricettive turistiche e per i servizi connessi alla residenza stessa ed alle attività economiche turistiche.

In particolare sono ammessi negozi e pubblici esercizi, istituti di assicurazione e di credito, uffici pubblici e privati, studi professionali e commerciali, autorimesse pubbliche e private; laboratori artigianali e depositi e magazzini di merci all'ingrosso sono ammessi a condizione che gli edifici destinati ad ospitarli abbiano caratteristiche costruttive civili e mai industriali. Le stazioni di servizio e di riparazione per autoveicoli sono ammesse purché sia garantita una superficie di parcheggio pari almeno a 10 volte la superficie utile dell'officina e siano dotate di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti.

Sono escluse le attività industriali e artigianali che, per livello di traffico generato, rumori e odori prodotti, e caratteristiche degli effluenti solidi, liquidi e gassosi, non siano compatibili con le destinazioni di cui al primo comma del presente articolo.

I locali di ritrovo possono essere realizzati in tutte le zone residenziali e turistiche a condizione che siano compatibili, per il volume di traffico e di rumori, con le destinazioni prevalenti nella zona.

E' esclusa infine ogni altra attività non compatibile con le destinazioni prevalenti nelle zone residenziali e turistiche.

Il giudizio sulle incompatibilità delle destinazioni di cui ai precedenti commi viene dato dal Sindaco su parere conforme della Commissione edilizia.

Per gli edifici esistenti nelle zone residenziali adibiti, all'entrata in vigore delle presenti norme, ad attività definite non compatibili ai sensi dei precedenti commi, o da trasferire come indicato nelle tavole di P.R.G., saranno consentite solo opere di manutenzione ordinaria; l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria, di restauro e di ristrutturazione è condizionata alle cessazioni delle attività non compatibili negli edifici medesimi.

Nelle zone residenziali, per gli edifici di cui viene accertata, da parte dell'Ufficio sanitario dell'U.S.L., una effettiva carenza di servizi igienici, è ammesso, in eccezione all'indice di utilizzazione fondiaria e in deroga alla distanza dai confini e dalla strada, un ampliamento della superficie utile esistente per un massimo di 6

	<p>mq.</p> <p>ART. 15 - ZONE RESIDENZIALI E TURISTICHE DI NUOVA FORMAZIONE (Z.T.O. C2)</p> <p>In queste zone sono consentite le destinazioni previste dal precedente art. 11.</p> <p>In queste zone è consentito il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti: i nuovi interventi edilizi sono subordinati all'esistenza di un piano di lottizzazione approvato. Nella tabella che segue sono stabiliti per ogni area:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) l'indice massimo di utilizzazione territoriale;</li> <li>2) la percentuale massima di superficie territoriale da destinare alla residenza stabile o turistica, alle attrezzature ricettive turistiche, e alle attività commerciali, direzionali e artigianali;</li> <li>3) le percentuali minime di superficie utile da destinare alle attrezzature ricettive turistiche e alla residenza stabile e le percentuali massime, di superficie utile ammissibile per le residenze turistiche e le attrezzature commerciali, direzionali e artigianali. Per le zone di nuova formazione di Sansonessa, Cà Cottoni, S. Giorgio di Livenza, S. Gaetano, Castello di Brussa, Brussa e Ottava Presa tra le attrezzature commerciali direzionali e artigianali sono ammesse anche attrezzature ricettive turistiche;</li> <li>4) la percentuale minima di superficie territoriale da destinare ad attrezzature di interesse comune e da attrezzare a parco per il gioco e lo sport e a parcheggio con l'esclusione delle aree per la viabilità;</li> <li>5) l'altezza massima degli edifici da realizzare nelle zone di cui al presente articolo (Voto Regionale).</li> </ol> <p>La estensione territoriale di ogni piano di lottizzazione è indicata nelle tavole del P.R.G. con apposita grafia; le destinazioni di zona riportate nelle tavole di P.R.G. all'interno delle singole aree soggette a piano di lottizzazione hanno valore di massima puramente indicativo sia per la quantità sia per la posizione, e vanno dimensionate secondo le quantità di cui alla tabella delle zone C2.</p> <p>Resta fermo quanto prescritto per ogni singola area nel penultimo comma del presente articolo.</p> <p>Le aree destinate dal piano di lottizzazione ad attrezzature di interesse comune e da attrezzare a parco per il gioco e lo sport, devono essere trasferite in proprietà al Comune che potrà assegnarle in concessione, con priorità alla ditta lottizzante, per la realizzazione delle attrezza-</p>
--	--

ture ed impianti previsti nei limiti e con le modalità precisati nei successivi articoli 28 e 29.

Le superfici utili dei fabbricati necessarie per la realizzazione delle suddette attrezzature e impianti sono aggiuntive di quelle determinate dall'indice di utilizzazione territoriale.

Nel piano di lottizzazione deve essere indicata la ripartizione della superficie utile tra le destinazioni d'uso consentite e la sistemazione degli spazi per attrezzature di interesse comune, attrezzati a parco per il gioco e lo sport e a parcheggio.

I piani di lottizzazioni devono essere redatti con i seguenti criteri:

a) prevedere aggregazioni in spazi di vaste dimensioni delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico che devono essere collegate con le aree analoghe esistenti o previste da piani urbanistici attuativi approvati in un, «sistema continuo di verde antropizzato» con percorsi pedonali e ciclabili;

b) minimizzare delle aree per la viabilità e i parcheggi da trasferire in proprietà al Comune;

c) composizione edilizia armonicamente inserita nell'ambiente e definita, a richiesta dell'Amministrazione Comunale, mediante planivolumetria;

d) formazione di consorzi obbligatori tra proprietari per la gestione dei servizi pubblici di illuminazione, di asporto rifiuti e nettezza urbana e di manutenzione delle opere di urbanizzazione sino alla eventuale assunzione degli stessi da parte del Comune.

Valgono le seguenti norme generali:

a) Distanza dai confini: per le nuove costruzioni è prescritta una distanza minima pari al 50% dell'altezza dell'edificio con un minimo di ml 5. La distanza dal confine di cui al 1° comma del presente punto può essere ridotta o annullata solo nel caso di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche vincolanti.

2) Distanza dalla strada: ove non sia specificamente previsto dal piano urbanistico attuativo o dal Comune il rispetto di un particolare allineamento, non deve essere inferiore, ad eccezione delle strade a fondo cieco per le quali è prescritta una distanza minima di ml 3, a: a) ml 5 per strade di larghezza inferiore a 7 ml; b) ml 7,5 per strade di larghezza compresa tra 7 e 15 ml; c) ml 10 per le strade di larghezza superiore a 15 ml.

3) Distanza tra fabbricati: non inferiore all'al-

tezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml 10, tra pareti, o parti di pareti, finestrate di locali abitabili: la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata; tale distanza può essere ridotta o annullata solo sulla base di uno strumento urbanistico attuativo.

Le superfici acque, e le relative arginature e aree di servizio, possono essere assimilate ad aree a standards quali «aree per attrezzature di interesse comune o per il gioco e lo sport» (punto 4, 3° comma del presente articolo) unicamente se sulle stesse viene posto un vincolo di uso pubblico.

La loro consistenza non può comunque essere superiore al 30% dell'intera dotazione di aree a standards, parcheggi esclusi.

Qualora gli spazi acquei non siano asserviti ad uso pubblico, essi sono da considerare a tutti gli effetti aree di cui al punto 2), 3° comma del presente articolo.

Il piano attuativo delle aree nelle quali è prevista dal P.R.G. la realizzazione di darsene anche aperte deve contenere la previsione di specchi d'acqua in misura non inferiore a mq 2 per ogni mq di superficie utile: tale rapporto deve essere rispettato anche in sede di rilascio delle concessioni ad edificare.

Estratto NTA PAT - Allegato B del C.D.U.

**ART. 14 - LE AREE SOGGETTE A DISSESTO IDROGEOLOGICO  
AREE ESONDABILI O A PERIODICO RISTAGNO IDRICO**

1. Il PAT evidenzia le aree esondabili o soggette a ristagno d'acqua, che nel tempo sono state interessate da fenomeni ricorrenti di esondazione dei corsi d'acqua o di allagamento, attraverso indagini effettuate dai Consorzi di Bonifica, dalla Protezione Civile della Provincia di Venezia, da informazioni fornite dal Comune. Data comunque la difficoltà oggettiva di prevedere l'impatto di opere idrauliche sul medio – lungo periodo, ogni intervento deve essere preceduto da accurate indagini idraulico-geologiche.

*omissis*

17. Per tutte le aree perimetrare nei PAI a "pericolosità moderata – P1", sia da ritenersi sconsigliata la realizzazione di piani interrati o seminterrati (i quali in ogni caso dovranno essere idraulicamente isolati dalla rete di fognatura, dal sottosuolo, dallo scoperto e dalle strade) e, al contrario raccomandata la realizzazione di

edifici aventi il piano terra sopraelevato rispetto al piano campagna;

*omissis*

Allegato C del C.D.U.

Art. 13 COMPATIBILITA' GEOLOGICA

1. Il territorio del comune di Caorle giace per la quasi totalità sotto il livello del mare. Le terre emerse sono il risultato di opere di bonifica attuate nel corso dell'Otto-Novecento del secolo scorso e di opere secolari di difesa a mare. Tali terreni sono mantenuti all'asciutto solo attraverso un sistema, continuamente rinnovato, di argini artificiali, murazzi, gradonate di cemento e idrovore. La soggiacenza della falda è sempre compresa fra 0-2 m dal p.c. Solo limitate porzioni dell'entroterra (dossi fluviali) e della costa (cordoni litoranei) hanno quote superiori al livello medio del mare.

*omissis*

5. Si riportano di seguito le prescrizioni relative a ciascun tipo di condizione:

a) Terreni idonei a condizione di Tipo a): aree costituite in prevalenza da depositi sabbiosi e prossime in generale a recettori idrici a rischio idraulico. Tali aree sono costituite in prevalenza da depositi naturali sabbiosi e limoso-sabbiosi e rappresentano una serie di dossi fluviali, di limitato risalto verticale, che possono essere intervallati da sedimentazione più fine di interfluvio e di meandro abbandonato. Tali terreni hanno risposte geotecniche medio basse e variabili nello spazio, sono sede di deflusso sotterraneo e la soggiacenza della falda è compresa fra 0 e 2 m dal p.c.

Queste zone sono indicate come corpi idrici recettori a rischio nei PAI delle Autorità di Bacino competenti (zone da rischio moderato a rischio medio).

Si consiglia di svolgere un'adeguata indagine geologica finalizzata a stabilire i limiti sia orizzontali che verticali delle litologie principali, definendo aree dove depositi argillosi, soprattutto incoerenti, potrebbero intervallarsi ai depositi sabbiosi prevalenti; dovranno essere stimati caso per caso gli spessori degli orizzonti incoerenti in relazione al piano di posa delle fondazioni e valutate le relative considerazioni di carattere geotecnico. Nel caso di edificazione di nuovi edifici o di interventi su edifici esistenti che modifichino quantitativamente e qualitativamente la distribuzione dei carichi sul terreno, all'interno di queste aree, dovranno

essere svolte indagini geologiche, geotecniche e idrogeologiche che permettano di determinare in modo preciso la situazione idrogeologica e la caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione.

La ricostruzione dell'assetto idrostrutturale dell'area di interesse deve definire eventuali corpi idrici sotterranei interessati dall'opera, i rapporti idraulici presenti tra le diverse falde e l'influenza della marea nella conformazione e soggiacenza della superficie piezometrica, nonché l'azione che l'opera stessa avrà sulle condizioni di equilibrio iniziale.

Tali aree sono caratterizzate dalla presenza di una falda superficiale che può causare fenomeni di saturazione dei terreni con conseguente peggioramento dei parametri geotecnici e problemi in occasione di escavazioni (per scantinati, rete fognaria, sottopassi), tali da rendere necessari sistemi di drenaggio (well point) e impermeabilizzazioni, di cui sarà d'obbligo valutare l'interferenza con le abitazioni limitrofe. Per queste aree, l'idoneità geologica è legata alle prescrizioni contenute nello Studio di Compatibilità Idraulica, a cui si rimanda, ma si ricordano comunque le disposizioni del Cap. 6 "Progettazione geotecnica" delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" del DM Infrastrutture 14 gennaio 2008, succitate, soprattutto quando si presentano sovrapposte con le Aree soggette a dissesto idrogeologico per esondabilità o ristagno idrico per insufficienza della rete strutturale fognaria e di bonifica. In queste aree l'assetto idrogeologico sconsiglia la realizzazione di strutture interrato.

c) Terreni idonei a condizione di Tipo c): aree contraddistinte da scadenti proprietà geotecniche del sottosuolo (argille e argilla organiche con spessori elevati) e aree di recente bonifica. Talora fenomeno di marcata subsidenza e rischio di esondazione.

Le scadenti caratteristiche geotecniche complessive soprattutto in presenza di argille organiche e il manifestarsi del fenomeno di subsidenza, rendono necessaria un'approfondita conoscenza delle caratteristiche geotecniche, chimiche e chimico-fisiche dei sedimenti interessati dagli interventi.

Nel caso di edificazione di nuovi edifici o di interventi su edifici esistenti che modifichino quantitativamente e qualitativamente la distribuzione dei carichi sul terreno, all'interno di

queste aree, dovranno essere svolte indagini geologiche, geotecniche e idrogeologiche che permettano di determinare in modo preciso la situazione idrogeologica e la caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione. Le indagini geotecniche potranno prevedere l'utilizzo di tecnologie indirette o dirette come prove penetrometriche statiche o dinamiche, e nel caso di edifici di particolare importanza volumetrica o di carico, è consigliabile realizzare sondaggi con l'esecuzione di prove fondo foro e/o raccolta di campioni per la realizzazione di specifiche prove geotecniche di laboratorio.

In tali aree si richiede di porre particolare attenzione alla valutazione degli stati limite di esercizio, in quanto a causa della presenza di forti spessori di materiale fine la stabilità delle strutture può essere compromessa soprattutto dal verificarsi di cedimenti eccessivi a causa della forte compressibilità delle argille causata anche dallo stato di saturazione in cui si trovano. Le verifiche di sicurezza sono relative agli stati limite ultimi (SLU), che rappresentano le condizioni di rottura del terreno, e agli stati limite di esercizio (SLE), che rappresentano la valutazione dell'entità delle deformazioni intese come cedimenti del terreno su cui insiste l'opera stessa (si veda il cap. 6 "Progettazione geotecnica" delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" del DM Infrastrutture 14 gennaio 2008 di cui sono succitati alcuni punti fondamentali).

La relazione geologica dovrà indicare la compatibilità degli interventi con i terreni interessati, gli eventuali interventi atti a eliminare le incompatibilità riscontrate e la tipologia fondazionale più appropriata. Potranno essere adottate soluzioni per i manufatti di fondazione che prevedano la distribuzione del carico, la diminuzione del carico stesso o l'utilizzo di fondazioni profonde o indirette tramite l'utilizzo di pali, da prevedersi riguardo alla tipologia costruttiva e all'importanza dell'edificio stesso. Gli interventi in queste zone dovranno essere preceduti da indagini di tipo idrogeologico che permettano di definire i corpi idrici sotterranei interessati dall'opera e l'azione che l'opera stessa avrà sulle condizioni di equilibrio iniziale.

Dovranno essere approfondite le presenze di paleovalvei e relative condizioni idrogeologiche statiche e dinamiche stimando caso per caso lo spessore dell'orizzonte sabbioso in relazione al

piano di posa delle fondazioni e valutate le relative considerazioni di carattere geotecnico. La scarsa permeabilità dei terreni va considerata in modo adeguato nei dimensionamenti idraulici per la bassa capacità del terreno di assorbire le acque meteoriche mentre per le strutture che prevedano volumetrie sotto al p.c. è necessario considerare l'attuazione di adeguati accorgimenti tecnici al fine di evitare infiltrazioni nelle strutture interrato. Si richiamano le prescrizioni contenute nello Studio di Compatibilità Idraulica.

Allegato D del C.D.U.

Art. 21 Disposizioni particolari

*omissis*

3. A seguito dell'approvazione del PAT il piano regolatore vigente acquista il valore e l'efficacia del PI per le sole parti compatibili con il PAT.

4. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PAT decadono le previsioni dei piani regolatori vigenti che hanno acquistato il valore e l'efficacia del PI, relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'art. 34 della L.r. 11/2004. In tale ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'art. 33 della L.r. 11/2004.

*omissis*

7. Nelle ATO di tipo agropolitano, insediativo turistico e ambientale, il PAT non considera compatibile l'attuale disciplina dell'edificabilità per le aree sottoposte a obbligo di P.U.A. dal P.R.G. vigente precedente l'entrata in vigore del PAT, pertanto pur confermandone la potenziale vocazione alla trasformazione, dalla data di entrata in vigore del PAT fino all'entrata in vigore della nuova disciplina urbanistica e degli interventi ammissibili definita dal PI in applicazione del principio della perequazione urbanistica ed in conformità alle direttive, prescrizioni e vincoli stabiliti dal PAT, si applicano le disposizioni di cui all'art 33 della l.r. 11/04 e s.m. 8. Le indicazioni contenute nella Tav. 4 - Carta della trasformabilità non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, che sono demandate al PI, e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo conseguimento di diritti edificato-

	<p>ri.</p> <p>Art. 15 estratto c. 1 AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA 1. Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono i centri storici e le aree urbane del sistema insediativo residenziale e produttivo in cui sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle presenti norme di attuazione. 2. Il PAT prevede il mantenimento, la manutenzione e la riqualificazione della struttura insediativa consolidata. <i>omissis</i></p> <p>Estratto NTA PTCP - Allegato E del C.D.U. Art. 15. Rischio idraulico <i>omissis</i> Prescrizioni 11. Fino al recepimento nei PAT/PATI delle direttive sopra riportate qualsiasi intervento di urbanizzazione, che possa recare trasformazioni del territorio tali da modificare il regime idraulico esistente, da realizzare in attuazione di previsioni urbanistiche che non siano state preventivamente assoggettate alle disposizioni di cui alla delibera di Giunta Regionale n. 3637 del 13.12.2002, così come modificata dalle delibere n. 1322/2006 e n. 1841/2007, dovrà prevedere la totale compensazione della impermeabilizzazione del suolo mediante idonee misure tecniche da definire, caso per caso, in accordo con il competente Consorzio di Bonifica anche alla luce delle linee guida riportate in appendice. 12. Fino all'adeguamento al PTCP, ai sensi dell'art. 8 delle presenti NTA, ovvero fino all'adozione del PAT con previsioni di uguale o maggiore tutela, non potranno essere assentiti interventi che comportino riduzione della capacità di invaso. Qualsiasi riduzione di invaso dovrà avvenire solo a fronte di idonea compensazione, da effettuarsi con riferimento alle "Linee Guida" in appendice alle presenti NTA, previa intesa con il competente Consorzio di Bonifica.</p> <p>Art. 16. Rischio da mareggiate e difesa della costa <i>omissis</i> Prescrizioni 14. Non sono consentiti abbassamenti perma-</p>
--	--

	<p>nenti del piano campagna mediante asporto a fini commerciali dei terreni (sabbie, argille e torbe) nelle porzioni di territorio poste a quota inferiore a + 2,00 m s.l.m, ad eccezione degli interventi contestuali a quelli di riallagamento o per interventi con funzionalità idraulica e/o naturalistica riconosciuta dalle Autorità competenti. Gli abbassamenti di cui sopra non devono comunque spingersi a quota inferiore a + 2,00 m s.l.m. I Comuni, in sede di adeguamento del PAT/PATI al PTCP, provvedono ad una precisa individuazione cartografica delle aree sottoposte a vincolo sopra richiamate.</p> <p>15. In pendenza di uno specifico provvedimento provinciale di Variante al Piano Territoriale di Coordinamento per l'adeguamento ai pareri regionali facenti parte integrante della DGR di approvazione del PTCP, si riconosce la deroga agli interventi di miglioramento fondiario ai sensi dell'art.2 della LR 44/1982 già presentate al momento dell'adozione del PTCP.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	PIANO di LOTTIZZAZIONE approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 07.06.2004
Estremi delle convenzioni:	convenzionato con atto del Notaio Bordieri di Jesolo del 05.07.2004, n. 79461 di Repertorio
Obblighi derivanti:	V. Allegato n°6-Convenzione di lottizzazione-n.79461-05-07-2004
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Le nuove concessioni edilizie sono subordinate alla stipula di un atto di vincolo esteso sulla superficie fondiaria corrispondente alla superficie utile da edificare.

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

#### Descrizione di cui al punto **A-Terreno edificabile part.309**

L'area edificabile identificata dalla particella 309 del foglio 5, presenta una superficie catastale di m<sup>2</sup> 837, è ubicata in Comune di Caorle (VE) – Località Castello di Brussa, Via Villaviera. Essa è situata in zona periferica e pianeggiante, all'interno di un comprensorio residenziale, distante circa 10 Km dalla spiaggia di Brussa e circa 22 Km dalla località turistica di Caorle. L'accesso al terreno avviene agevolmente dalla strada

asfaltata Via Villaviera, mentre l'area in oggetto è compresa nel Piano di Lottizzazione approvato con delibera del Consiglio Comunale di Caorle (VE) n. 32 del 07.06.2004, convenzionato con atto del Notaio Bordieri di Jesolo del 05.07.2004, n. 79461 di Repertorio. La zona è già stata dotata delle opere di urbanizzazione previste dal Piano di Lottizzazione di cui sopra; in particolare sono presenti una strada asfaltata di accesso con marciapiedi, aree di parcheggio con spazi per isola ecologica, piccole aree verdi con alberature, illuminazione pubblica, fognature, rete idrica, elettrica, telefonica, rete per la distribuzione del metano, pozzetti sifonati e fognatura.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, il terreno ricade in Zona Territoriale Omogenea C2/24 "Zona residenziale e turistica di nuova formazione".

Come riportato nella sezione "Formalità" della presente relazione, sulla particella 309 esiste vincolo di edificabilità. In base a quanto riportato nelle scritture private "Atto di vincolo" del 06/07/2006 rep. 6753 racc. 3451 – autenticato dal notaio Valeria Terracina (v. allegato n°8), registrato a San Donà di Piave (VE) l'11/07/2006 al n.880 Serie 2, e "Atto di vincolo" del 28/03/2007 rep.7790 racc. 4235 – autenticato dal notaio Valeria Terracina (v. allegato n°9), registrato a San Donà di Piave (VE) il 04/04/2007 al n.839 Serie 1T, la superficie utile residenziale originaria del mappale 309 (di cui alla Convenzione di lottizzazione n.79461-05-07-2004) di mq 278, è stata ridotta a mq 205 a favore del mappale 312.

In base al P.A.T. vigente, il mappale 309 ricade in "Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al P.A.I. (Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico)". In particolare, si rileva che tutta l'area in oggetto risulta classificata come pericolosità idraulica "P1 - pericolo moderato - scolo meccanico".

Come indicato nel CDU, secondo la tavola 3.2 Carta delle Fragilità del P.A.T. vigente, come compatibilità geologica il terreno particella 309 ricade parte nei "Terreni a Condizione A", (aree costituite in prevalenza da depositi sabbiosi e prossime in generale a recettori idrici a rischio idraulico, tali aree sono costituite in prevalenza da depositi naturali sabbiosi e limoso-sabbiosi), e parte nei "Terreni a Condizione C", (aree contraddistinte da scadenti proprietà geotecniche del sottosuolo (argille e argilla organiche con spessori elevati) e aree di recente bonifica).

Ai sensi del P.A.T. vigente, in base alla tavola 4.2 della Trasformabilità, il terreno in oggetto ricade in "Aree di urbanizzazione consolidata", in cui sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle norme di attuazione.

Si rimanda all'allegato n°5-CDU per ulteriori precisazioni, approfondimenti e prescrizioni anche in rapporto con i vigenti P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) e dal P.T.G.M. (Piano Territoriale Generale Metropolitano) della Città di Caorle (VE).

V. Allegato n°2-Estratto mappa Caorle (VE)-Fg 5-da 307 a 316

V. Allegato n°5-CDU

V. Allegato n°6-Convenzione di lottizzazione-n.79461-05-07-2004

V. Allegato n°7-Permesso di costruire n.157-2004

V. Allegato n°8-Atto di vincolo rep 6753 del 06-07-2006

V. Allegato n°9-Atto di vincolo rep 7790 del 28-03-2007

V. Allegato n°11-Localizzazione GIS

V. Allegato n°12-Verbale sopralluogo 24-03-2021

V. Allegato n°15-Fotografie Lotto 3

V. Allegato n°25-Visura storica Caorle (VE)-f.5-p.309

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

██████████ - Ulteriori informazioni sul debitore: Sede in Eraclea (VE) - ██████████

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa m<sup>2</sup> **837,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente m <sup>2</sup>	Prezzo unitario
Terreno edificabile	sup reale netta	1,00	837	€ 30,00

837

## 24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 24.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Valore di mercato determinato con metodologia MCA (Market Comparison Approach) - IVS (International Valuation Standard) applicata con procedimento sintetico adattato al contesto estimativo.

#### Elenco fonti:

Rogiti e preliminari di compravendita; Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Venezia; Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Caorle (VE).

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari e/o Osservatori del mercato immobiliare; Borsini immobiliari.

### 24.2 Valutazione corpi:

#### A-Terreno edificabile part.309.

Preso visione delle risultanze delle ricerche sui prezzi dei comparabili utilizzando le fonti suddette, si procede alla determinazione del valore del terreno edificabile.

Il valore è stato stimato in base a quanto riportato nelle scritture private "Atto di vincolo" del 06/07/2006 rep. 6753 racc. 3451 – autenticato dal notaio Valeria Terracina (v. allegato n°8), registrato a San Donà di Piave (VE) l'11/07/2006 al n.880 Serie 2, e "Atto di vincolo" del 28/03/2007 rep.7790 racc. 4235 – autenticato dal notaio Valeria Terracina (v. allegato n°9), registrato a San Donà di Piave (VE) il 04/04/2007 al n.839 Serie 1T, in quanto la superficie utile residenziale originaria del mappale 309 (di cui alla Convenzione di lottizzazione n.79461-05-07-2004) di mq 278, è stata ridotta a mq 205 a favore del mappale 312.

Destinazione	Parametro	Superficie catastale m <sup>2</sup>	Valore unitario €/m <sup>2</sup>	Valore complessivo
Terreno edificabile	superficie lorda	837	€ 30,00	<b>€ 25.110,00</b>

Valore corpo	€ 25.110,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 25.110,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 25.110,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda m<sup>2</sup></i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A-Terreno edificabile part.309	Terreno edificabile	837	€ 25.110,00	€ 25.110,00

**24.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15 %, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.): € 3.766,50

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 100,00

**24.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **21.243,50**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **21.200,00**

**Lotto: 004 - Terreno edificabile part.310**



Lotto 4 – Comune di Caorle (VE) - Località Castello di Brussa – F. 5 – Terreno edificabile particella 310.

**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**

**25 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A-Terreno edificabile part.310.**

**Terreno edificabile sito in frazione: Località Castello di Brussa, Via Villaviera**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] -**

**[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Sede in Eraclea (VE) - [REDACTED]**

**Eventuali comproprietari: Nessuno**

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione: [REDACTED], Comune di Caorle (VE), foglio 5, particella 310, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale mq 828, reddito dominicale: € 10,05, reddito agrario: € 5,35**

**Derivante da:**

- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 15/09/1975 - Voltura in atti dal 27/04/1989 - Registrazione: UR - Sede: Padova - n.397 del 13/03/1976 (n. 239076);
- Impianto meccanografico del 01/09/1976;
- FRAZIONAMENTO in atti dal 07/11/1985 (n.184);
- FRAZIONAMENTO in atti dal 27/04/1989 (n.387);
- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 17/12/1989 - protocollo n. 147922 in atti dal

- 28/11/2000 - RIUNIONE DI USUFRUTTO (n.806.1/1994);  
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/1997 protocollo n.00003757 - Voltura in atti dal 10/12/2001 - Repertorio n. 10765 - Rogante: Not. PASQUALIS - Sede: Portogruaro - Registrazione: UR - Sede: Portogruaro n. 54351 del 21/07/2001 (n.2332.1/1997);  
- FRAZIONAMENTO del 13/11/2002 protocollo n.195547 in atti dal 13/11/2002 - Registrazione: (n.4810.1/2002);  
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/12/2002 - Trascrizione in atti dal 26/06/2003 - Repertorio n. 51302 - Rogante: SPANO' DI SAN GIULIANO GU - Sede: Latisana - COMPRAVENDITA (n.29586.1/2002);  
- Frazionamento del 05/05/2006 protocollo n.VE0053011 in atti dal 05/05/2006-Registrazione n. 53011.1/2006;  
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/01/2011-Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/01/2011 - Repertorio n.13694 - Rogante: TERRACINA VALERIA - Sede: San Donà di Piave - COMPRAVENDITA (n.1466.1/2011).

Confini: Lotto 4: da nord, procedendo in senso orario, la particella 310 confina con le particelle 309, 301 (strada), 311, 288 del foglio 5.

Conformità catastale - è stata riscontrata la seguente irregolarità: per la particella 310 del foglio 5 di Caorle (VE) la qualità di coltura indicata in Catasto non corrisponde con quella realmente praticata.

Regolarizzabile mediante pratica di aggiornamento catastale DOCTE.

Descrizione delle opere da sanare: aggiornamento catastale DOCTE per la particella 310 del Lotto 4: € 100,00.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

## 26.DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Caorle (VE) - Bibione (VE).

**Attrazioni paesaggistiche:** Oasi naturalistica di Vallev ecchia - Laguna - Casoni di Caorle (VE).

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 27.STATO DI POSSESSO:

### Libero

Note: In risposta alla richiesta di eventuali copie di contratti di locazione o comodato [REDACTED] [REDACTED] - [REDACTED], [REDACTED] - [REDACTED], relativamente agli immobili in Caorle (VE) foglio 5 mappali da 307 a 316, l'Agencia delle Entrate – Direzione Provinciale di Venezia – Ufficio Territoriale di San Donà di Piave, con comunicazione pervenuta via PEC in data 28/01/2021, ha precisato quanto segue:

- Il sistema di consultazione informatizzato dell'Anagrafe Tributaria (Serpico) non permette una ricerca di contratti tramite l'identificazione per classificazione dell'immobile, ma esclusivamente per soggetti danti e aventi causa degli atti registrati;

- Gli archivi cartacei dello scrivente Ufficio conservano (ad oggi) esclusivamente gli atti registrati a far data dall'1/01/2010;
- Il sistema informatizzato generale (Registro) tiene in memoria esclusivamente i dati catastali dei vari contratti a far data dal 2010/2011;
- Da una ricerca con i parametri di cui sopra, non risulta alcuna registrazione di contratti di locazioni e comodati per gli immobili indicati.

## 28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Vincolo di edificabilità. In base a quanto riportato nelle scritture private "Atto di vincolo" del 06/07/2006 rep. 6753 racc. 3451 – autenticato dal notaio Valeria Terracina (v. allegato n°8), registrato a San Donà di Piave (VE) l'11/07/2006 al n.880 Serie 2, e "Atto di vincolo" del 28/03/2007 rep.7790 racc. 4235 – autenticato dal notaio Valeria Terracina (v. allegato n°9), registrato a San Donà di Piave (VE) il 04/04/2007 al n.839 Serie 1T, la superficie utile residenziale originaria del mappale 310 (di cui alla Convenzione di lottizzazione n.79461-05-07-2004) di mq 278, è stata ridotta a mq 205 a favore del mappale 312.

V. Allegato n°6-Convenzione di lottizzazione-n.79461-05-07-2004

V. Allegato n°8-Atto di vincolo rep 6753 del 06-07-2006

V. Allegato n°9-Atto di vincolo rep 7790 del 28-03-2007.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale di Cesaro, Fossalta di Portogruaro e Pertegada - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito di Notaio Valeria Terracina di San Donà di Piave (VE) in data 14/01/2011 ai nn. 13695/8507, iscritta a Venezia in data 20/01/2011 ai nn. 2212/333. Importo ipoteca: € 1.000.000,00. Importo capitale: € 500.000,00.

Note: Dal 01/07/2019 la Banca San Biagio del Veneto Orientale di Cesaro, Fossalta di Portogruaro e Pertegada - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa è diventata Banca Prealpi San Biagio Credito Cooperativo – Società Cooperativa.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di Equitalia Servizi di Riscossione SPA contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], derivante da Ruolo e avviso di debito esecutivo a rogito di Pubblico ufficiale Equitalia Servizi di Riscossione SPA in data 14/06/2017 ai nn. 1263/11917, iscritta a Venezia in data 19/06/2017 ai nn. 19785/3374. Importo ipoteca: -. Importo capitale: € 117.353,90.

Note: Equitalia Servizi di Riscossione SPA ora è Agenzia Entrate – Riscossione, c.f.-p.i. 13756881002. Risulta annotazione in data 21/02/2018 ai nn. 5770/857 con riduzione di somma in forza di richiesta esattoriale di data 20/02/2018 n. 1577 di repertorio dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Prealpi Sanbiagio Credito Cooperativo - Società Cooperativa contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili a rogito di Pubblico ufficiale - Ufficiali Giudiziari in data 13/02/2020 al n. 349/2020 trascritto a Venezia in data 02/04/2020 ai nn. 9907/6941.

In base alle ispezioni ipotecarie integrative effettuate in data 24/03/2021, non risultano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli sul bene pignorato.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-Terreno edificabile part.310

## 29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

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

## 30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal **30/06/1997 al 20/12/2002**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dott. Pasqualis Paolo di Portogruaro (VE) in data 30/06/1997, ai nn. 10765/4270, registrato a Portogruaro (VE), in data 21/07/1997 al n. 543/1°, trascritto a Venezia in data 21/07/1997 ai nn. 17867/12454.  
 Note: vale sull'originale mappale ex 29 frazionato il 13/11/2002 prot.195547, dal quale deriva il mappale ex 289 (poi frazionato il 05/05/2006 prot.VE0053011), dal quale derivano, tra altre, anche tutte le particelle di cui alla presente esecuzione immobiliare.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] dal **20/12/2002 al 14/01/2011**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dott. Guido Spanò di San Giuliano di Latisana in data 20/12/2002 ai nn. 51302/13719, registrato a Latisana (UD) in data 03/01/2003 al n. 10 S2V, trascritto a Venezia in data 27/12/2002 ai nn. 43657/29586.  
 Note: Vale per la particella ex 289, dalla quale sono derivate (con frazionamento del 05/05/2006 prot.VE0053011) tutte le particelle oggetto della presente Esecuzione immobiliare.  
 V. Allegato n°4-Atto compravendita 20-12-2002 rep 51302.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - C.F. [REDACTED] dal **14/01/2011 ad oggi (attuale proprietario)**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Valeria Terracina di San Donà di Piave (VE) in data 14/01/2011 ai nn. 13694/8506, trascritto a Venezia in data 20/01/2011 ai nn. 2211/1466.  
 Note: V. Allegato n°3-Atto compravendita 14-01-2011 rep 13694.

## 31. PRATICHE EDILIZIE:

### 31.1 Conformità edilizia:

**Terreno edificabile residenziale**

### 31.2 Conformità urbanistica

#### Terreno edificabile

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Territoriale Generale Metropolitano
In forza della delibera:	V. Allegato n°5 - C.D.U.
Zona omogenea:	C2/24 - "ZONA RESIDENZIALE E TURISTICA DI NUOVA FORMAZIONE"
Norme tecniche di attuazione:	Estratto NTA di PRG - Allegato A del C.D.U.

**ART. 11 - NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI E TURISTICHE**

In queste zone sono ammessi gli edifici per la residenza stabile e turistica, per le attrezzature ricettive turistiche e per i servizi connessi alla residenza stessa ed alle attività economiche turistiche.

In particolare sono ammessi negozi e pubblici esercizi, istituti di assicurazione e di credito, uffici pubblici e privati, studi professionali e commerciali, autorimesse pubbliche e private; laboratori artigianali e depositi e magazzini di merci all'ingrosso sono ammessi a condizione che gli edifici destinati ad ospitarli abbiano caratteristiche costruttive civili e mai industriali. Le stazioni di servizio e di riparazione per autoveicoli sono ammesse purché sia garantita una superficie di parcheggio pari almeno a 10 volte la superficie utile dell'officina e siano dotate di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti.

Sono escluse le attività industriali e artigianali che, per livello di traffico generato, rumori e odori prodotti, e caratteristiche degli effluenti solidi, liquidi e gassosi, non siano compatibili con le destinazioni di cui al primo comma del presente articolo.

I locali di ritrovo possono essere realizzati in tutte le zone residenziali e turistiche a condizione che siano compatibili, per il volume di traffico e di rumori, con le destinazioni prevalenti nella zona.

E' esclusa infine ogni altra attività non compatibile con le destinazioni prevalenti nelle zone residenziali e turistiche.

Il giudizio sulle incompatibilità delle destinazioni di cui ai precedenti commi viene dato dal Sindaco su parere conforme della Commissione edilizia.

Per gli edifici esistenti nelle zone residenziali adibiti, all'entrata in vigore delle presenti norme, ad attività definite non compatibili ai sensi dei precedenti commi, o da trasferire come indicato nelle tavole di P.R.G., saranno consentite solo opere di manutenzione ordinaria; l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria, di restauro e di ristrutturazione è condizionata alle cessazioni delle attività non compatibili negli edifici medesimi.

Nelle zone residenziali, per gli edifici di cui viene accertata, da parte dell'Ufficio sanitario dell'U.S.L., una effettiva carenza di servizi igie-

nici, è ammesso, in eccezione all'indice di utilizzazione fondiaria e in deroga alla distanza dai confini e dalla strada, un ampliamento della superficie utile esistente per un massimo di 6 mq.

**ART. 15 - ZONE RESIDENZIALI E TURISTICHE DI NUOVA FORMAZIONE (Z.T.O. C2)**

In queste zone sono consentite le destinazioni previste dal precedente art. 11.

In queste zone è consentito il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti: i nuovi interventi edilizi sono subordinati all'esistenza di un piano di lottizzazione approvato. Nella tabella che segue sono stabiliti per ogni area:

- 1) l'indice massimo di utilizzazione territoriale;
- 2) la percentuale massima di superficie territoriale da destinare alla residenza stabile o turistica, alle attrezzature ricettive turistiche, e alle attività commerciali, direzionali e artigianali;
- 3) le percentuali minime di superficie utile da destinare alle attrezzature ricettive turistiche e alla residenza stabile e le percentuali massime, di superficie utile ammissibile per le residenze turistiche e le attrezzature commerciali, direzionali e artigianali. Per le zone di nuova formazione di Sansonessa, Cà Cottoni, S. Giorgio di Livenza, S. Gaetano, Castello di Brussa, Brussa e Ottava Presa tra le attrezzature commerciali direzionali e artigianali sono ammesse anche attrezzature ricettive turistiche;
- 4) la percentuale minima di superficie territoriale da destinare ad attrezzature di interesse comune e da attrezzare a parco per il gioco e lo sport e a parcheggio con l'esclusione delle aree per la viabilità;
- 5) l'altezza massima degli edifici da realizzare nelle zone di cui al presente articolo (Voto Regionale).

La estensione territoriale di ogni piano di lottizzazione è indicata nelle tavole del P.R.G. con apposita grafia; le destinazioni di zona riportate nelle tavole di P.R.G. all'interno delle singole aree soggette a piano di lottizzazione hanno valore di massima puramente indicativo sia per la quantità sia per la posizione, e vanno dimensionate secondo le quantità di cui alla tabella delle zone C2.

Resta fermo quanto prescritto per ogni singola area nel penultimo comma del presente articolo.

Le aree destinate dal piano di lottizzazione ad attrezzature di interesse comune e da attrezza-

re a parco per il gioco e lo sport, devono essere trasferite in proprietà al Comune che potrà assegnarle in concessione, con priorità alla ditta lottizzante, per la realizzazione delle attrezzature ed impianti previsti nei limiti e con le modalità precisati nei successivi articoli 28 e 29.

Le superfici utili dei fabbricati necessarie per la realizzazione delle suddette attrezzature e impianti sono aggiuntive di quelle determinate dall'indice di utilizzazione territoriale.

Nel piano di lottizzazione deve essere indicata la ripartizione della superficie utile tra le destinazioni d'uso consentite e la sistemazione degli spazi per attrezzature di interesse comune, attrezzati a parco per il gioco e lo sport e a parcheggio.

I piani di lottizzazioni devono essere redatti con i seguenti criteri:

a) prevedere aggregazioni in spazi di vaste dimensioni delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico che devono essere collegate con le aree analoghe esistenti o previste da piani urbanistici attuativi approvati in un, «sistema continuo di verde antropizzato» con percorsi pedonali e ciclabili;

b) minimizzare delle aree per la viabilità e i parcheggi da trasferire in proprietà al Comune;

c) composizione edilizia armonicamente inserita nell'ambiente e definita, a richiesta dell'Amministrazione Comunale, mediante planivolumetria;

d) formazione di consorzi obbligatori tra proprietari per la gestione dei servizi pubblici di illuminazione, di asporto rifiuti e nettezza urbana e di manutenzione delle opere di urbanizzazione sino alla eventuale assunzione degli stessi da parte del Comune.

Valgono le seguenti norme generali:

a) Distanza dai confini: per le nuove costruzioni è prescritta una distanza minima pari al 50% dell'altezza dell'edificio con un minimo di ml 5. La distanza dal confine di cui al 1° comma del presente punto può essere ridotta o annullata solo nel caso di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche vincolanti.

2) Distanza dalla strada: ove non sia specificamente previsto dal piano urbanistico attuativo o dal Comune il rispetto di un particolare allineamento, non deve essere inferiore, ad eccezione delle strade a fondo cieco per le quali è prescritta una distanza minima di ml 3, a:

a) ml 5 per strade di larghezza inferiore a 7 ml;

b) ml 7,5 per strade di larghezza compresa tra 7 e 15 ml;

c) ml 10 per le strade di larghezza superiore a 15 ml.

3) Distanza tra fabbricati: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml 10, tra pareti, o parti di pareti, finestrate di locali abitabili: la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata; tale distanza può essere ridotta o annullata solo sulla base di uno strumento urbanistico attuativo.

Le superfici acque, e le relative arginature e aree di servizio, possono essere assimilate ad aree a standards quali «aree per attrezzature di interesse comune o per il gioco e lo sport» (punto 4, 3° comma del presente articolo) unicamente se sulle stesse viene posto un vincolo di uso pubblico.

La loro consistenza non può comunque essere superiore al 30% dell'intera dotazione di aree a standards, parcheggi esclusi.

Qualora gli spazi acquei non siano asserviti ad uso pubblico, essi sono da considerare a tutti gli effetti aree di cui al punto 2), 3° comma del presente articolo.

Il piano attuativo delle aree nelle quali è prevista dal P.R.G. la realizzazione di darsene anche aperte deve contenere la previsione di specchi d'acqua in misura non inferiore a mq 2 per ogni mq di superficie utile: tale rapporto deve essere rispettato anche in sede di rilascio delle concessioni ad edificare.

Estratto NTA PAT - Allegato B del C.D.U.

ART. 14 - LE AREE SOGGETTE A DISSESTO IDROGEOLOGICO

AREE ESONDABILI O A PERIODICO RISTAGNO IDRICO

1. Il PAT evidenzia le aree esondabili o soggette a ristagno d'acqua, che nel tempo sono state interessate da fenomeni ricorrenti di esondazione dei corsi d'acqua o di allagamento, attraverso indagini effettuate dai Consorzi di Bonifica, dalla Protezione Civile della Provincia di Venezia, da informazioni fornite dal Comune. Data comunque la difficoltà oggettiva di prevedere l'impatto di opere idrauliche sul medio – lungo periodo, ogni intervento deve essere preceduto da accurate indagini idraulico-geologiche.

*omissis*

17. Per tutte le aree perimetrate nei PAI a “pericolosità moderata – P1”, sia da ritenersi scon-

sigliata la realizzazione di piani interrati o seminterrati (i quali in ogni caso dovranno essere idraulicamente isolati dalla rete di fognatura, dal sottosuolo, dallo scoperto e dalle strade) e, al contrario raccomandata la realizzazione di edifici aventi il piano terra sopraelevato rispetto al piano campagna;

*omissis*

Allegato C del C.D.U.

Art. 13 COMPATIBILITA' GEOLOGICA

1. Il territorio del comune di Caorle giace per la quasi totalità sotto il livello del mare. Le terre emerse sono il risultato di opere di bonifica attuate nel corso dell'Otto-Novecento del secolo scorso e di opere secolari di difesa a mare. Tali terreni sono mantenuti all'asciutto solo attraverso un sistema, continuamente rinnovato, di argini artificiali, murazzi, gradonate di cemento e idrovore. La soggiacenza della falda è sempre compresa fra 0-2 m dal p.c. Solo limitate porzioni dell'entroterra (dossi fluviali) e della costa (cordoni litoranei) hanno quote superiori al livello medio del mare.

*omissis*

5. Si riportano di seguito le prescrizioni relative a ciascun tipo di condizione:

a) Terreni idonei a condizione di Tipo a): aree costituite in prevalenza da depositi sabbiosi e prossime in generale a recettori idrici a rischio idraulico. Tali aree sono costituite in prevalenza da depositi naturali sabbiosi e limoso-sabbiosi e rappresentano una serie di dossi fluviali, di limitato risalto verticale, che possono essere intervallati da sedimentazione più fine di interfluvio e di meandro abbandonato. Tali terreni hanno risposte geotecniche medio basse e variabili nello spazio, sono sede di deflusso sotterraneo e la soggiacenza della falda è compresa fra 0 e 2 m dal p.c.

Queste zone sono indicate come corpi idrici recettori a rischio nei PAI delle Autorità di Bacino competenti (zone da rischio moderato a rischio medio).

Si consiglia di svolgere un'adeguata indagine geologica finalizzata a stabilire i limiti sia orizzontali che verticali delle litologie principali, definendo aree dove depositi argillosi, soprattutto incoerenti, potrebbero intervallarsi ai depositi sabbiosi prevalenti; dovranno essere stimati caso per caso gli spessori degli orizzonti incoerenti in relazione al piano di posa delle fondazioni e valutate le relative considerazioni

di carattere geotecnico. Nel caso di edificazione di nuovi edifici o di interventi su edifici esistenti che modifichino quantitativamente e qualitativamente la distribuzione dei carichi sul terreno, all'interno di queste aree, dovranno essere svolte indagini geologiche, geotecniche e idrogeologiche che permettano di determinare in modo preciso la situazione idrogeologica e la caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione.

La ricostruzione dell'assetto idrostrutturale dell'area di interesse deve definire eventuali corpi idrici sotterranei interessati dall'opera, i rapporti idraulici presenti tra le diverse falde e l'influenza della marea nella conformazione e soggiacenza della superficie piezometrica, nonché l'azione che l'opera stessa avrà sulle condizioni di equilibrio iniziale.

Tali aree sono caratterizzate dalla presenza di una falda superficiale che può causare fenomeni di saturazione dei terreni con conseguente peggioramento dei parametri geotecnici e problemi in occasione di escavazioni (per scantinati, rete fognaria, sottopassi), tali da rendere necessari sistemi di drenaggio (well point) e impermeabilizzazioni, di cui sarà d'obbligo valutare l'interferenza con le abitazioni limitrofe. Per queste aree, l'idoneità geologica è legata alle prescrizioni contenute nello Studio di Compatibilità Idraulica, a cui si rimanda, ma si ricordano comunque le disposizioni del Cap. 6 "Progettazione geotecnica" delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" del DM Infrastrutture 14 gennaio 2008, succitate, soprattutto quando si presentano sovrapposte con le Aree soggette a dissesto idrogeologico per esondabilità o ristagno idrico per insufficienza della rete strutturale fognaria e di bonifica.

In queste aree l'assetto idrogeologico sconsiglia la realizzazione di strutture interrato.

Allegato D del C.D.U.

Art. 21 Disposizioni particolari

*omissis*

3. A seguito dell'approvazione del PAT il piano regolatore vigente acquista il valore e l'efficacia del PI per le sole parti compatibili con il PAT.

4. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PAT decadono le previsioni dei piani regolatori vigenti che hanno acquistato il valore e l'efficacia del PI, relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attua-

tivi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'art. 34 della L.r. 11/2004. In tale ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'art. 33 della L.r. 11/2004.

*omissis*

7. Nelle ATO di tipo agropolitano, insediativo turistico e ambientale, il PAT non considera compatibile l'attuale disciplina dell'edificabilità per le aree sottoposte a obbligo di P.U.A. dal P.R.G. vigente precedente l'entrata in vigore del PAT, pertanto pur confermandone la potenziale vocazione alla trasformazione, dalla data di entrata in vigore del PAT fino all'entrata in vigore della nuova disciplina urbanistica e degli interventi ammissibili definita dal PI in applicazione del principio della perequazione urbanistica ed in conformità alle direttive, prescrizioni e vincoli stabiliti dal PAT, si applicano le disposizioni di cui all'art 33 della l.r. 11/04 e s.m.

8. Le indicazioni contenute nella Tav. 4 - Carta della trasformabilità non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, che sono demandate al PI, e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo conseguimento di diritti edificatori.

Art. 15 estratto c. 1

**AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA**

1. Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono i centri storici e le aree urbane del sistema insediativo residenziale e produttivo in cui sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle presenti norme di attuazione.

2. Il PAT prevede il mantenimento, la manutenzione e la riqualificazione della struttura insediativa consolidata.

*omissis*

Estratto NTA PTCP - Allegato E del C.D.U.

Art. 15. Rischio idraulico

*omissis*

Prescrizioni

11. Fino al recepimento nei PAT/PATI delle direttive sopra riportate qualsiasi intervento di urbanizzazione, che possa recare trasformazioni del territorio tali da modificare il regime idraulico esistente, da realizzare in attuazione

	<p>di previsioni urbanistiche che non siano state preventivamente assoggettate alle disposizioni di cui alla delibera di Giunta Regionale n. 3637 del 13.12.2002, così come modificata dalle delibere n. 1322/2006 e n. 1841/2007, dovrà prevedere la totale compensazione della impermeabilizzazione del suolo mediante idonee misure tecniche da definire, caso per caso, in accordo con il competente Consorzio di Bonifica anche alla luce delle linee guida riportate in appendice.</p> <p>12. Fino all'adeguamento al PTCP, ai sensi dell'art. 8 delle presenti NTA, ovvero fino all'adozione del PAT con previsioni di uguale o maggiore tutela, non potranno essere assentiti interventi che comportino riduzione della capacità di invaso. Qualsiasi riduzione di invaso dovrà avvenire solo a fronte di idonea compensazione, da effettuarsi con riferimento alle "Linee Guida" in appendice alle presenti NTA, previa intesa con il competente Consorzio di Bonifica.</p> <p>Art. 16. Rischio da mareggiate e difesa della costa <i>omissis</i> Prescrizioni</p> <p>14. Non sono consentiti abbassamenti permanenti del piano campagna mediante asporto a fini commerciali dei terreni (sabbie, argille e torbe) nelle porzioni di territorio poste a quota inferiore a + 2,00 m s.l.m., ad eccezione degli interventi contestuali a quelli di riallagamento o per interventi con funzionalità idraulica e/o naturalistica riconosciuta dalle Autorità competenti. Gli abbassamenti di cui sopra non devono comunque spingersi a quota inferiore a + 2,00 m s.l.m. I Comuni, in sede di adeguamento del PAT/PATI al PTCP, provvedono ad una precisa individuazione cartografica delle aree sottoposte a vincolo sopra richiamate.</p> <p>15. In pendenza di uno specifico provvedimento provinciale di Variante al Piano Territoriale di Coordinamento per l'adeguamento ai pareri regionali facenti parte integrante della DGR di approvazione del PTCP, si riconosce la deroga agli interventi di miglioramento fondiario ai sensi dell'art.2 della LR 44/1982 già presentate al momento dell'adozione del PTCP.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	PIANO di LOTTIZZAZIONE approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 32 del

	07.06.2004
Estremi delle convenzioni:	convenzionato con atto del Notaio Bordieri di Jesolo del 05.07.2004, n. 79461 di Repertorio
Obblighi derivanti:	V. Allegato n°6-Convenzione di lottizzazione-n.79461-05-07-2004
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Le nuove concessioni edilizie sono subordinate alla stipula di un atto di vincolo esteso sulla superficie fondiaria corrispondente alla superficie utile da edificare.

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

#### Descrizione di cui al punto **A-Terreno edificabile part.310**

L'area edificabile identificata dalla particella 310 del foglio 5, presenta una superficie catastale di m<sup>2</sup> 828, è ubicata in Comune di Caorle (VE) – Località Castello di Brussa, Via Villaviera. Essa è situata in zona periferica e pianeggiante, all'interno di un comprensorio residenziale, distante circa 10 Km dalla spiaggia di Brussa e circa 22 Km dalla località turistica di Caorle. L'accesso al terreno avviene agevolmente dalla strada asfaltata Via Villaviera, mentre l'area in oggetto è compresa nel Piano di Lottizzazione approvato con delibera del Consiglio Comunale di Caorle (VE) n. 32 del 07.06.2004, convenzionato con atto del Notaio Bordieri di Jesolo del 05.07.2004, n. 79461 di Repertorio. La zona è già stata dotata delle opere di urbanizzazione previste dal Piano di Lottizzazione di cui sopra; in particolare sono presenti una strada asfaltata di accesso con marciapiedi, aree di parcheggio con spazi per isola ecologica, piccole aree verdi con alberature, illuminazione pubblica, fognature, rete idrica, elettrica, telefonica, rete per la distribuzione del metano, pozzetti sifonati e fognatura.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, il terreno ricade in Zona Territoriale Omogenea C2/24 "Zona residenziale e turistica di nuova formazione".

Come riportato nella sezione "Formalità" della presente relazione, sulla particella 310 esiste vincolo di edificabilità. In base a quanto riportato nelle scritture private "Atto di vincolo" del 06/07/2006 rep. 6753 racc. 3451 – autenticato dal notaio Valeria Terracina (v. allegato n°8), registrato a San Donà di Piave (VE) l'11/07/2006 al n.880 Serie 2, e "Atto di vincolo" del 28/03/2007 rep.7790 racc. 4235 – autenticato dal notaio Valeria Terracina (v. allegato n°9), registrato a San Donà di Piave (VE) il 04/04/2007 al n.839 Serie 1T, la superficie utile residenziale originaria del mappale 310 (di cui alla Convenzione di lottizzazione n.79461-05-07-2004) di mq 278, è stata ridotta a mq 205 a favore del mappale 312.

In base al P.A.T. vigente, il mappale 310 ricade in "Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al P.A.I. (Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico)". In particolare, si rileva che tutta l'area in oggetto risulta classificata come pericolosità idraulica "P1 - pericolo moderato - scolo meccanico".

Come indicato nel CDU, secondo la tavola 3.2 Carta delle Fragilità del P.A.T. vigente, come compatibilità geologica il terreno particella 310 ricade nei "Terreni a Condizione A", aree costituite in prevalenza da de-

positi sabbiosi e prossime in generale a recettori idrici a rischio idraulico. Tali aree sono costituite in prevalenza da depositi naturali sabbiosi e limoso-sabbiosi.

Ai sensi del P.A.T. vigente, in base alla tavola 4.2 della Trasformabilità, il terreno in oggetto ricade in "Aree di urbanizzazione consolidata", in cui sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle norme di attuazione.

Si rimanda all'allegato n°5-CDU per ulteriori precisazioni, approfondimenti e prescrizioni anche in rapporto con i vigenti P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) e dal P.T.G.M. (Piano Territoriale Generale Metropolitan) della Città di Caorle (VE).

V. Allegato n°2-Estratto mappa Caorle (VE)-Fg 5-da 307 a 316

V. Allegato n°5-CDU

V. Allegato n°6-Convenzione di lottizzazione-n.79461-05-07-2004

V. Allegato n°7-Permesso di costruire n.157-2004

V. Allegato n°8-Atto di vincolo rep 6753 del 06-07-2006

V. Allegato n°9-Atto di vincolo rep 7790 del 28-03-2007

V. Allegato n°11-Localizzazione GIS

V. Allegato n°12-Verbale sopralluogo 24-03-2021

V. Allegato n°16-Fotografie Lotto 4

V. Allegato n°26-Visura storica Caorle (VE)-f.5-p.310

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Sede in Eraclea (VE) - [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa m<sup>2</sup> **828,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente m <sup>2</sup>	Prezzo unitario
Terreno edificabile	sup reale netta	1,00	828	€ 30,00
			<b>828</b>	

**828**

## 32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 32.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Valore di mercato determinato con metodologia MCA (Market Comparison Approach) - IVS (International Valuation Standard) applicata con procedimento sintetico adattato al contesto estimativo.

**Elenco fonti:**

Rogiti e preliminari di compravendita; Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Venezia; Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Caorle (VE).

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari e/o Osservatori del mercato immobiliare; Borsini immobiliari.

**32.2 Valutazione corpi:****A-Terreno edificabile part.310.**

Presa visione delle risultanze delle ricerche sui prezzi dei comparabili utilizzando le fonti suddette, si procede alla determinazione del valore del terreno edificabile.

Il valore è stato stimato in base a quanto riportato nelle scritture private "Atto di vincolo" del 06/07/2006 rep. 6753 racc. 3451 – autenticato dal notaio Valeria Terracina (v. allegato n°8), registrato a San Donà di Piave (VE) l'11/07/2006 al n.880 Serie 2, e "Atto di vincolo" del 28/03/2007 rep.7790 racc. 4235 – autenticato dal notaio Valeria Terracina (v. allegato n°9), registrato a San Donà di Piave (VE) il 04/04/2007 al n.839 Serie 1T, in quanto la superficie utile residenziale originaria del mappale 310 (di cui alla Convenzione di lottizzazione n.79461-05-07-2004) di mq 278, è stata ridotta a mq 205 a favore del mappale 312.

Destinazione	Parametro	Superficie catastale m <sup>2</sup>	Valore unitario €/m <sup>2</sup>	Valore complessivo
Terreno edificabile	superficie lorda	828	€ 30,00	<b>€ 24.840,00</b>

Valore corpo	€ 24.840,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 24.840,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 24.840,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda m <sup>2</sup>	Valore intero	Valore diritto e quota
A-Terreno edificabile part.310	Terreno edificabile	828	€ 24.840,00	€ 24.840,00

**32.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15 %, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.): € 3.726,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 100,00

**32.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 21.014,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 21.000,00

**Lotto: 005 - Terreno edificabile part.311**



Lotto 5 – Comune di Caorle (VE) - Località Castello di Brussa – F. 5 – Terreno edificabile particella 311.

**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**

**33 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A-Terreno edificabile part.311.**

**Terreno edificabile sito in frazione: Località Castello di Brussa, Via Villaviera**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Sede in Eraclea (VE) - [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], Comune di Caorle (VE), foglio 5, particella 311, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale mq 840, reddito dominicale: € 10,19, reddito agrario: € 5,42

Derivante da:

- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 15/09/1975 - Voltura in atti dal 27/04/1989 - Registrazione: UR - Sede: Padova - n.397 del 13/03/1976 (n. 239076);
- Impianto meccanografico del 01/09/1976;
- FRAZIONAMENTO in atti dal 07/11/1985 (n.184);
- FRAZIONAMENTO in atti dal 27/04/1989 (n.387);
- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 17/12/1989 - protocollo n. 147922 in atti dal 28/11/2000 - RIUNIONE DI USUFRUTTO (n.806.1/1994);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/1997 protocollo n.00003757 - Voltura in atti dal

10/12/2001 - Repertorio n. 10765 - Rogante: Not. PASQUALIS - Sede: Portogruaro - Registrazione: UR - Sede: Portogruaro n. 54351 del 21/07/2001 (n.2332.1/1997);  
- FRAZIONAMENTO del 13/11/2002 protocollo n.195547 in atti dal 13/11/2002 - Registrazione: (n.4810.1/2002);  
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/12/2002 - Trascrizione in atti dal 26/06/2003 - Repertorio n. 51302 - Rogante: SPANO' DI SAN GIULIANO GU - Sede: Latisana - COMPRAVENDITA (n.29586.1/2002);  
- Frazionamento del 05/05/2006 protocollo n.VE0053011 in atti dal 05/05/2006-Registrazione n. 53011.1/2006;  
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/01/2011-Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/01/2011 - Repertorio n.13694 - Rogante: TERRACINA VALERIA - Sede: San Donà di Piave - COMPRAVENDITA (n.1466.1/2011).

Confini: Lotto 5: da nord, procedendo in senso orario, la particella 311 confina con le particelle 310, 301 (strada), 312, 288 del foglio 5.

Conformità catastale - è stata riscontrata la seguente irregolarità: per la particella 311 del foglio 5 di Caorle (VE) la qualità di coltura indicata in Catasto non corrisponde con quella realmente praticata.

Regolarizzabile mediante pratica di aggiornamento catastale DOCTE.

Descrizione delle opere da sanare: aggiornamento catastale DOCTE per la particella 311 del Lotto 5: € 100,00.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

#### **34.DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Caorle (VE) - Bibione (VE).

**Attrazioni paesaggistiche:** Oasi naturalistica di Vallevvecchia - Laguna - Casoni di Caorle (VE).

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### **35.STATO DI POSSESSO:**

##### **Libero**

Note: In risposta alla richiesta di eventuali copie di contratti di locazione o comodato [REDACTED] [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED], relativamente agli immobili in Caorle (VE) foglio 5 mappali da 307 a 316, l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Venezia – Ufficio Territoriale di San Donà di Piave, con comunicazione pervenuta via PEC in data 28/01/2021, ha precisato quanto segue:

- Il sistema di consultazione informatizzato dell'Anagrafe Tributaria (Serpico) non permette una ricerca di contratti tramite l'identificazione per classificazione dell'immobile, ma esclusivamente per soggetti danti e aventi causa degli atti registrati;

- Gli archivi cartacei dello scrivente Ufficio conservano (ad oggi) esclusivamente gli atti registrati a far data dall'1/01/2010;

- Il sistema informatizzato generale (Registro) tiene in memoria esclusivamente i dati catastali dei vari contratti a far data dal 2010/2011;
- Da una ricerca con i parametri di cui sopra, non risulta alcuna registrazione di contratti di locazioni e comodati per gli immobili indicati.

### 36. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Vincolo di edificabilità. In base a quanto riportato nelle scritture private "Atto di vincolo" del 06/07/2006 rep. 6753 racc. 3451 – autenticato dal notaio Valeria Terracina (v. allegato n°8), registrato a San Donà di Piave (VE) l'11/07/2006 al n.880 Serie 2, e "Atto di vincolo" del 28/03/2007 rep.7790 racc. 4235 – autenticato dal notaio Valeria Terracina (v. allegato n°9), registrato a San Donà di Piave (VE) il 04/04/2007 al n.839 Serie 1T, la superficie utile residenziale originaria del mappale 311 (di cui alla Convenzione di lottizzazione n.79461-05-07-2004) di mq 278, è stata ridotta a mq 205 a favore del mappale 312.

V. Allegato n°6-Convenzione di lottizzazione-n.79461-05-07-2004

V. Allegato n°8-Atto di vincolo rep 6753 del 06-07-2006

V. Allegato n°9-Atto di vincolo rep 7790 del 28-03-2007.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale di Cesarolo, Fossalta di Portogruaro e Pertegada - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito di Notaio Valeria Terracina di San Donà di Piave (VE) in data 14/01/2011 ai nn. 13695/8507, iscritta a Venezia in data 20/01/2011 ai nn. 2212/333. Importo ipoteca: € 1.000.000,00. Importo capitale: € 500.000,00.

Note: Dal 01/07/2019 la Banca San Biagio del Veneto Orientale di Cesarolo, Fossalta di Portogruaro e Pertegada - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa è diventata Banca Prealpi San Biagio Credito Cooperativo – Società Cooperativa.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di Equitalia Servizi di Riscossione SPA contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] derivante da Ruolo e avviso di debito esecutivo, a rogito di Pubblico ufficiale Equitalia Servizi di Riscossione SPA in data 14/06/2017 ai nn. 1263/11917, iscritta a Venezia in data 19/06/2017 ai nn. 19785/3374. Importo ipoteca: -. Importo capitale: € 117.353,90.

Note: Equitalia Servizi di Riscossione SPA ora è Agenzia Entrate – Riscossione, c.f.-p.i. 13756881002. Risulta annotazione in data 21/02/2018 ai nn. 5770/857 con riduzione di somma in forza di richiesta esattoriale di data 20/02/2018 n. 1577 di repertorio dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Prealpi Sanbiagio Credito Cooperativo - Società Cooperativa contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili, a rogito di Pubblico ufficiale - Ufficiali Giudiziari in data 13/02/2020 al n. 349/2020 trascritto a Venezia in data 02/04/2020 ai nn. 9907/6941.

In base alle ispezioni ipotecarie integrative effettuate in data 24/03/2021, non risultano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli sul bene pignorato.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-Terreno edificabile part.311

**37. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

**38. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] dal **30/06/1997 al 20/12/2002**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dott. Pasqualis Paolo di Portogruaro (VE) in data 30/06/1997 ai nn. 10765/4270, registrato a Portogruaro (VE) in data 21/07/1997 al n. 543/1a, trascritto a Venezia in data 21/07/1997 ai nn. 17867/12454.

Note: vale sull'originale mappale ex 29 frazionato il 13/11/2002 prot.195547, dal quale deriva il mappale ex 289 (poi frazionato il 05/05/2006 prot.VE0053011), dal quale derivano, tra altre, anche tutte le particelle di cui alla presente esecuzione immobiliare.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] dal **20/12/2002 al 14/01/2011**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dott. Guido Spanò di San Giuliano di Latisana in data 20/12/2002 ai nn. 51302/13719, registrato a Latisana (UD) in data 03/01/2003 al n. 10 S2V, trascritto a Venezia in data 27/12/2002 ai nn. 43657/29586.

Note: Vale per la particella ex 289, dalla quale sono derivate (con frazionamento del 05/05/2006 prot.VE0053011) tutte le particelle oggetto della presente Esecuzione immobiliare. V. Allegato n°4-Atto compravendita 20-12-2002 rep 51302.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - C.F. [REDACTED] dal **14/01/2011 ad oggi (attuale proprietario)**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Valeria Terracina di San Donà di Piave (VE) in data 14/01/2011 ai nn. 13694/8506, trascritto a Venezia in data 20/01/2011 ai nn. 2211/1466.

Note: V. Allegato n°3-Atto compravendita 14-01-2011 rep 13694.

**39. PRATICHE EDILIZIE:****39.1 Conformità edilizia:**

**Terreno edificabile residenziale**

**39.2 Conformità urbanistica****Terreno edificabile**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Territoriale Generale Metropolitano
In forza della delibera:	V. Allegato n°5 - C.D.U.
Zona omogenea:	C2/24 - "ZONA RESIDENZIALE E TURISTICA DI NUOVA FORMAZIONE"
Norme tecniche di attuazione:	Estratto NTA di PRG - Allegato A del C.D.U. ART. 11 - NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI E TURISTICHE In queste zone sono ammessi gli edifici per la residenza stabile e turistica, per le attrezzature

ricettive turistiche e per i servizi connessi alla residenza stessa ed alle attività economiche turistiche.

In particolare sono ammessi negozi e pubblici esercizi, istituti di assicurazione e di credito, uffici pubblici e privati, studi professionali e commerciali, autorimesse pubbliche e private; laboratori artigianali e depositi e magazzini di merci all'ingrosso sono ammessi a condizione che gli edifici destinati ad ospitarli abbiano caratteristiche costruttive civili e mai industriali. Le stazioni di servizio e di riparazione per autoveicoli sono ammesse purché sia garantita una superficie di parcheggio pari almeno a 10 volte la superficie utile dell'officina e siano dotate di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti.

Sono escluse le attività industriali e artigianali che, per livello di traffico generato, rumori e odori prodotti, e caratteristiche degli effluenti solidi, liquidi e gassosi, non siano compatibili con le destinazioni di cui al primo comma del presente articolo.

I locali di ritrovo possono essere realizzati in tutte le zone residenziali e turistiche a condizione che siano compatibili, per il volume di traffico e di rumori, con le destinazioni prevalenti nella zona.

E' esclusa infine ogni altra attività non compatibile con le destinazioni prevalenti nelle zone residenziali e turistiche.

Il giudizio sulle incompatibilità delle destinazioni di cui ai precedenti commi viene dato dal Sindaco su parere conforme della Commissione edilizia.

Per gli edifici esistenti nelle zone residenziali adibiti, all'entrata in vigore delle presenti norme, ad attività definite non compatibili ai sensi dei precedenti commi, o da trasferire come indicato nelle tavole di P.R.G., saranno consentite solo opere di manutenzione ordinaria; l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria, di restauro e di ristrutturazione è condizionata alle cessazioni delle attività non compatibili negli edifici medesimi.

Nelle zone residenziali, per gli edifici di cui viene accertata, da parte dell'Ufficio sanitario dell'U.S.L., una effettiva carenza di servizi igienici, è ammesso, in eccezione all'indice di utilizzazione fondiaria e in deroga alla distanza dai confini e dalla strada, un ampliamento della superficie utile esistente per un massimo di 6

	<p>mq.</p> <p>ART. 15 - ZONE RESIDENZIALI E TURISTICHE DI NUOVA FORMAZIONE (Z.T.O. C2)</p> <p>In queste zone sono consentite le destinazioni previste dal precedente art. 11.</p> <p>In queste zone è consentito il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti: i nuovi interventi edilizi sono subordinati all'esistenza di un piano di lottizzazione approvato. Nella tabella che segue sono stabiliti per ogni area:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) l'indice massimo di utilizzazione territoriale;</li> <li>2) la percentuale massima di superficie territoriale da destinare alla residenza stabile o turistica, alle attrezzature ricettive turistiche, e alle attività commerciali, direzionali e artigianali;</li> <li>3) le percentuali minime di superficie utile da destinare alle attrezzature ricettive turistiche e alla residenza stabile e le percentuali massime, di superficie utile ammissibile per le residenze turistiche e le attrezzature commerciali, direzionali e artigianali. Per le zone di nuova formazione di Sansonessa, Cà Cottoni, S. Giorgio di Livenza, S. Gaetano, Castello di Brussa, Brussa e Ottava Presa tra le attrezzature commerciali direzionali e artigianali sono ammesse anche attrezzature ricettive turistiche;</li> <li>4) la percentuale minima di superficie territoriale da destinare ad attrezzature di interesse comune e da attrezzare a parco per il gioco e lo sport e a parcheggio con l'esclusione delle aree per la viabilità;</li> <li>5) l'altezza massima degli edifici da realizzare nelle zone di cui al presente articolo (Voto Regionale).</li> </ol> <p>La estensione territoriale di ogni piano di lottizzazione è indicata nelle tavole del P.R.G. con apposita grafia; le destinazioni di zona riportate nelle tavole di P.R.G. all'interno delle singole aree soggette a piano di lottizzazione hanno valore di massima puramente indicativo sia per la quantità sia per la posizione, e vanno dimensionate secondo le quantità di cui alla tabella delle zone C2.</p> <p>Resta fermo quanto prescritto per ogni singola area nel penultimo comma del presente articolo.</p> <p>Le aree destinate dal piano di lottizzazione ad attrezzature di interesse comune e da attrezzare a parco per il gioco e lo sport, devono essere trasferite in proprietà al Comune che potrà assegnarle in concessione, con priorità alla ditta lottizzante, per la realizzazione delle attrezza-</p>
--	--

ture ed impianti previsti nei limiti e con le modalità precisati nei successivi articoli 28 e 29.

Le superfici utili dei fabbricati necessarie per la realizzazione delle suddette attrezzature e impianti sono aggiuntive di quelle determinate dall'indice di utilizzazione territoriale.

Nel piano di lottizzazione deve essere indicata la ripartizione della superficie utile tra le destinazioni d'uso consentite e la sistemazione degli spazi per attrezzature di interesse comune, attrezzati a parco per il gioco e lo sport e a parcheggio.

I piani di lottizzazioni devono essere redatti con i seguenti criteri:

- a) prevedere aggregazioni in spazi di vaste dimensioni delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico che devono essere collegate con le aree analoghe esistenti o previste da piani urbanistici attuativi approvati in un, «sistema continuo di verde antropizzato» con percorsi pedonali e ciclabili;
- b) minimizzare delle aree per la viabilità e i parcheggi da trasferire in proprietà al Comune;
- c) composizione edilizia armonicamente inserita nell'ambiente e definita, a richiesta dell'Amministrazione Comunale, mediante planivolumetria;
- d) formazione di consorzi obbligatori tra proprietari per la gestione dei servizi pubblici di illuminazione, di asporto rifiuti e nettezza urbana e di manutenzione delle opere di urbanizzazione sino alla eventuale assunzione degli stessi da parte del Comune.

Valgono le seguenti norme generali:

- a) Distanza dai confini: per le nuove costruzioni è prescritta una distanza minima pari al 50% dell'altezza dell'edificio con un minimo di ml 5. La distanza dal confine di cui al 1° comma del presente punto può essere ridotta o annullata solo nel caso di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche vincolanti.
- 2) Distanza dalla strada: ove non sia specificamente previsto dal piano urbanistico attuativo o dal Comune il rispetto di un particolare allineamento, non deve essere inferiore, ad eccezione delle strade a fondo cieco per le quali è prescritta una distanza minima di ml 3, a:
  - a) ml 5 per strade di larghezza inferiore a 7 ml;
  - b) ml 7,5 per strade di larghezza compresa tra 7 e 15 ml;
  - c) ml 10 per le strade di larghezza superiore a 15 ml.

3) Distanza tra fabbricati: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml 10, tra pareti, o parti di pareti, finestrate di locali abitabili: la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata; tale distanza può essere ridotta o annullata solo sulla base di uno strumento urbanistico attuativo.

Le superfici acque, e le relative arginature e aree di servizio, possono essere assimilate ad aree a standards quali «aree per attrezzature di interesse comune o per il gioco e lo sport» (punto 4, 3° comma del presente articolo) unicamente se sulle stesse viene posto un vincolo di uso pubblico.

La loro consistenza non può comunque essere superiore al 30% dell'intera dotazione di aree a standards, parcheggi esclusi.

Qualora gli spazi acquei non siano asserviti ad uso pubblico, essi sono da considerare a tutti gli effetti aree di cui al punto 2), 3° comma del presente articolo.

Il piano attuativo delle aree nelle quali è prevista dal P.R.G. la realizzazione di darsene anche aperte deve contenere la previsione di specchi d'acqua in misura non inferiore a mq 2 per ogni mq di superficie utile: tale rapporto deve essere rispettato anche in sede di rilascio delle concessioni ad edificare.

Estratto NTA PAT - Allegato B del C.D.U.

ART. 14 - LE AREE SOGGETTE A DISSESTO IDROGEOLOGICO

AREE ESONDABILI O A PERIODICO RISTAGNO IDRICO

1. Il PAT evidenzia le aree esondabili o soggette a ristagno d'acqua, che nel tempo sono state interessate da fenomeni ricorrenti di esondazione dei corsi d'acqua o di allagamento, attraverso indagini effettuate dai Consorzi di Bonifica, dalla Protezione Civile della Provincia di Venezia, da informazioni fornite dal Comune. Data comunque la difficoltà oggettiva di prevedere l'impatto di opere idrauliche sul medio – lungo periodo, ogni intervento deve essere preceduto da accurate indagini idraulico-geologiche.

*omissis*

17. Per tutte le aree perimetrate nei PAI a "pericolosità moderata – P1", sia da ritenersi sconsigliata la realizzazione di piani interrati o seminterrati (i quali in ogni caso dovranno essere idraulicamente isolati dalla rete di fognatura, dal sottosuolo, dallo scoperto e dalle strade) e,

al contrario raccomandata la realizzazione di edifici aventi il piano terra sopraelevato rispetto al piano campagna;  
*omissis*

Allegato C del C.D.U.

Art. 13 COMPATIBILITA' GEOLOGICA

1. Il territorio del comune di Caorle giace per la quasi totalità sotto il livello del mare. Le terre emerse sono il risultato di opere di bonifica attuate nel corso dell'Otto-Novecento del secolo scorso e di opere secolari di difesa a mare. Tali terreni sono mantenuti all'asciutto solo attraverso un sistema, continuamente rinnovato, di argini artificiali, murazzi, gradonate di cemento e idrovore. La soggiacenza della falda è sempre compresa fra 0-2 m dal p.c. Solo limitate porzioni dell'entroterra (dossi fluviali) e della costa (cordoni litoranei) hanno quote superiori al livello medio del mare.

*omissis*

5. Si riportano di seguito le prescrizioni relative a ciascun tipo di condizione:

c) Terreni idonei a condizione di Tipo c): aree contraddistinte da scadenti proprietà geotecniche del sottosuolo (argille e argilla organiche con spessori elevati) e aree di recente bonifica. Talora fenomeno di marcata subsidenza e rischio di esondazione.

Le scadenti caratteristiche geotecniche complessive soprattutto in presenza di argille organiche e il manifestarsi del fenomeno di subsidenza, rendono necessaria un'approfondita conoscenza delle caratteristiche geotecniche, chimiche e chimico-fisiche dei sedimenti interessati dagli interventi.

Nel caso di edificazione di nuovi edifici o di interventi su edifici esistenti che modifichino quantitativamente e qualitativamente la distribuzione dei carichi sul terreno, all'interno di queste aree, dovranno essere svolte indagini geologiche, geotecniche e idrogeologiche che permettano di determinare in modo preciso la situazione idrogeologica e la caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione. Le indagini geotecniche potranno prevedere l'utilizzo di tecnologie indirette o dirette come prove penetrometriche statiche o dinamiche, e nel caso di edifici di particolare importanza volumetrica o di carico, è consigliabile realizzare sondaggi con l'esecuzione di prove fondo foro e/o raccolta di campioni per la realizzazione di specifiche prove geotecniche di laboratorio.

In tali aree si richiede di porre particolare attenzione alla valutazione degli stati limite di esercizio, in quanto a causa della presenza di forti spessori di materiale fine la stabilità delle strutture può essere compromessa soprattutto dal verificarsi di cedimenti eccessivi a causa della forte compressibilità delle argille causata anche dallo stato di saturazione in cui si trovano. Le verifiche di sicurezza sono relative agli stati limite ultimi (SLU), che rappresentano le condizioni di rottura del terreno, e agli stati limite di esercizio (SLE), che rappresentano la valutazione dell'entità delle deformazioni intese come cedimenti del terreno su cui insiste l'opera stessa (si veda il cap. 6 "Progettazione geotecnica" delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" del DM Infrastrutture 14 gennaio 2008 di cui sono succitati alcuni punti fondamentali).

La relazione geologica dovrà indicare la compatibilità degli interventi con i terreni interessati, gli eventuali interventi atti a eliminare le incompatibilità riscontrate e la tipologia fondazionale più appropriata. Potranno essere adottate soluzioni per i manufatti di fondazione che prevedano la distribuzione del carico, la diminuzione del carico stesso o l'utilizzo di fondazioni profonde o indirette tramite l'utilizzo di pali, da prevedersi riguardo alla tipologia costruttiva e all'importanza dell'edificio stesso. Gli interventi in queste zone dovranno essere preceduti da indagini di tipo idrogeologico che permettano di definire i corpi idrici sotterranei interessati dall'opera e l'azione che l'opera stessa avrà sulle condizioni di equilibrio iniziale.

Dovranno essere approfondite le presenze di paleovalle e relative condizioni idrogeologiche statiche e dinamiche stimando caso per caso lo spessore dell'orizzonte sabbioso in relazione al piano di posa delle fondazioni e valutate le relative considerazioni di carattere geotecnico. La scarsa permeabilità dei terreni va considerata in modo adeguato nei dimensionamenti idraulici per la bassa capacità del terreno di assorbire le acque meteoriche mentre per le strutture che prevedano volumetrie sotto al p.c. è necessario considerare l'attuazione di adeguati accorgimenti tecnici al fine di evitare infiltrazioni nelle strutture interrato.

Si richiamano le prescrizioni contenute nello Studio di Compatibilità Idraulica.

	<p>Allegato D del C.D.U.  Art. 21 Disposizioni particolari  <i>omissis</i>  3. A seguito dell'approvazione del PAT il piano regolatore vigente acquista il valore e l'efficacia del PI per le sole parti compatibili con il PAT.  4. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PAT decadono le previsioni dei piani regolatori vigenti che hanno acquistato il valore e l'efficacia del PI, relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'art. 34 della L.r. 11/2004. In tale ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'art. 33 della L.r. 11/2004.  <i>omissis</i>  7. Nelle ATO di tipo agropolitano, insediativo turistico e ambientale, il PAT non considera compatibile l'attuale disciplina dell'edificabilità per le aree sottoposte a obbligo di P.U.A. dal P.R.G. vigente precedente l'entrata in vigore del PAT, pertanto pur confermandone la potenziale vocazione alla trasformazione, dalla data di entrata in vigore del PAT fino all'entrata in vigore della nuova disciplina urbanistica e degli interventi ammissibili definita dal PI in applicazione del principio della perequazione urbanistica ed in conformità alle direttive, prescrizioni e vincoli stabiliti dal PAT, si applicano le disposizioni di cui all'art 33 della l.r. 11/04 e s.m.  8. Le indicazioni contenute nella Tav. 4 - Carta della trasformabilità non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, che sono demandate al PI, e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo conseguimento di diritti edificatori.</p> <p>Art. 15 estratto c. 1  AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA  1. Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono i centri storici e le aree urbane del sistema insediativo residenziale e produttivo in cui sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle presenti norme di attuazione.  2. Il PAT prevede il mantenimento, la manutenzione e la riqualificazione della struttura in-</p>
--	--

	<p>sediativa consolidata. <i>omissis</i></p> <p>Estratto NTA PTCP - Allegato E del C.D.U. Art. 15. Rischio idraulico <i>omissis</i></p> <p>Prescrizioni</p> <p>11. Fino al recepimento nei PAT/PATI delle direttive sopra riportate qualsiasi intervento di urbanizzazione, che possa recare trasformazioni del territorio tali da modificare il regime idraulico esistente, da realizzare in attuazione di previsioni urbanistiche che non siano state preventivamente assoggettate alle disposizioni di cui alla delibera di Giunta Regionale n. 3637 del 13.12.2002, così come modificata dalle delibere n. 1322/2006 e n. 1841/2007, dovrà prevedere la totale compensazione della impermeabilizzazione del suolo mediante idonee misure tecniche da definire, caso per caso, in accordo con il competente Consorzio di Bonifica anche alla luce delle linee guida riportate in appendice.</p> <p>12. Fino all'adeguamento al PTCP, ai sensi dell'art. 8 delle presenti NTA, ovvero fino all'adozione del PAT con previsioni di uguale o maggiore tutela, non potranno essere assentiti interventi che comportino riduzione della capacità di vaso. Qualsiasi riduzione di vaso dovrà avvenire solo a fronte di idonea compensazione, da effettuarsi con riferimento alle "Linee Guida" in appendice alle presenti NTA, previa intesa con il competente Consorzio di Bonifica.</p> <p>Art. 16. Rischio da mareggiate e difesa della costa <i>omissis</i></p> <p>Prescrizioni</p> <p>14. Non sono consentiti abbassamenti permanenti del piano campagna mediante asporto a fini commerciali dei terreni (sabbie, argille e torbe) nelle porzioni di territorio poste a quota inferiore a + 2,00 m s.l.m, ad eccezione degli interventi contestuali a quelli di riallagamento o per interventi con funzionalità idraulica e/o naturalistica riconosciuta dalle Autorità competenti. Gli abbassamenti di cui sopra non devono comunque spingersi a quota inferiore a + 2,00 m s.l.m. I Comuni, in sede di adeguamento del PAT/PATI al PTCP, provvedono ad una precisa individuazione cartografica delle aree sottoposte a vincolo sopra richiamate.</p>
--	--

	15. In pendenza di uno specifico provvedimento provinciale di Variante al Piano Territoriale di Coordinamento per l'adeguamento ai pareri regionali facenti parte integrante della DGR di approvazione del PTCP, si riconosce la deroga agli interventi di miglioramento fondiario ai sensi dell'art.2 della LR 44/1982 già presentate al momento dell'adozione del PTCP.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	PIANO di LOTTIZZAZIONE approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 07.06.2004
Estremi delle convenzioni:	convenzionato con atto del Notaio Bordieri di Jesolo del 05.07.2004, n. 79461 di Repertorio
Obblighi derivanti:	V. Allegato n°6-Convenzione di lottizzazione-n.79461-05-07-2004
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Le nuove concessioni edilizie sono subordinate alla stipula di un atto di vincolo esteso sulla superficie fondiaria corrispondente alla superficie utile da edificare.

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.**

#### Descrizione di cui al punto **A-Terreno edificabile part.311**

L'area edificabile identificata dalla particella 311 del foglio 5, presenta una superficie catastale di m<sup>2</sup> 840 è ubicata in Comune di Caorle (VE) – Località Castello di Brussa, Via Villaviera. Essa è situata in zona periferica e pianeggiante, all'interno di un comprensorio residenziale, distante circa 10 Km dalla spiaggia di Brussa e circa 22 Km dalla località turistica di Caorle. L'accesso al terreno avviene agevolmente dalla strada asfaltata Via Villaviera, mentre l'area in oggetto è compresa nel Piano di Lottizzazione approvato con delibera del Consiglio Comunale di Caorle (VE) n. 32 del 07.06.2004, convenzionato con atto del Notaio Bordieri di Jesolo del 05.07.2004, n. 79461 di Repertorio. La zona è già stata dotata delle opere di urbanizzazione previste dal Piano di Lottizzazione di cui sopra; in particolare sono presenti una strada asfaltata di accesso con marciapiedi, aree di parcheggio con spazi per isola ecologica, piccole aree verdi con alberature, illuminazione pubblica, fognature, rete idrica, elettrica, telefonica, rete per la distribuzione del metano, pozzetti sifonati e fognatura.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, il terreno ricade in Zona Territoriale Omogenea C2/24 "Zona residenziale e turistica di nuova formazione".

Come riportato nella sezione "Formalità" della presente relazione, sulla particella 311 esiste vincolo di edificabilità. In base a quanto riportato nelle scritture private "Atto di vincolo" del 06/07/2006 rep. 6753 racc. 3451 – autenticato dal notaio Valeria Terracina (v. allegato n°8), registrato a San Donà di Piave (VE) l'11/07/2006 al n.880 Serie 2, e "Atto di vincolo" del 28/03/2007 rep.7790 racc. 4235 – autenticato dal no-

taio Valeria Terracina (v. allegato n°9), registrato a San Donà di Piave (VE) il 04/04/2007 al n.839 Serie 1T, la superficie utile residenziale originaria del mappale 311 (di cui alla Convenzione di lottizzazione n.79461-05-07-2004) di mq 278, è stata ridotta a mq 205 a favore del mappale 312.

In base al P.A.T. vigente, il mappale 311 ricade in "Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al P.A.I. (Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico)". In particolare, si rileva che tutta l'area in oggetto risulta classificata come pericolosità idraulica "P1 - pericolo moderato - scolo meccanico".

Come indicato nel CDU, secondo la tavola 3.2 Carta delle Fragilità del P.A.T. vigente, come compatibilità geologica il terreno particella 311 ricade nei "Terreni a Condizione C", aree contraddistinte da scadenti proprietà geotecniche del sottosuolo (argille e argilla organiche con spessori elevati) e aree di recente bonifica. Ai sensi del P.A.T. vigente, in base alla tavola 4.2 della Trasformabilità, il terreno in oggetto ricade in "Aree di urbanizzazione consolidata", in cui sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle norme di attuazione.

Si rimanda all'allegato n°5-CDU per ulteriori precisazioni, approfondimenti e prescrizioni anche in rapporto con i vigenti P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) e dal P.T.G.M. (Piano Territoriale Generale Metropolitan) della Città di Caorle (VE).

V. Allegato n°2-Estratto mappa Caorle (VE)-Fg 5-da 307 a 316

V. Allegato n°5-CDU

V. Allegato n°6-Convenzione di lottizzazione-n.79461-05-07-2004

V. Allegato n°7-Permesso di costruire n.157-2004

V. Allegato n°8-Atto di vincolo rep 6753 del 06-07-2006

V. Allegato n°9-Atto di vincolo rep 7790 del 28-03-2007

V. Allegato n°11-Localizzazione GIS

V. Allegato n°12-Verbale sopralluogo 24-03-2021

V. Allegato n°17-Fotografie Lotto 5

V. Allegato n°27-Visura storica Caorle (VE)-f.5-p.311

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

██████████ - Ulteriori informazioni sul debitore: Sede in Eraclea (VE) - ██████████ ██████████ ██████████

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa m<sup>2</sup> **840,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente m <sup>2</sup>	Prezzo unitario
Terreno edificabile	sup reale netta	1,00	840	€ 30,00

**840**

## 40. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 40.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Valore di mercato determinato con metodologia MCA (Market Comparison Approach) - IVS (In-

ternational Valuation Standard) applicata con procedimento sintetico adattato al contesto estimativo.

**Elenco fonti:**

Rogiti e preliminari di compravendita; Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Venezia; Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Caorle (VE).

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari e/o Osservatori del mercato immobiliare; Borsini immobiliari.

**40.2 Valutazione corpi:****A-Terreno edificabile part.311.**

Preso visione delle risultanze delle ricerche sui prezzi dei comparabili utilizzando le fonti suddette, si procede alla determinazione del valore del terreno edificabile.

Il valore è stato stimato in base a quanto riportato nelle scritture private "Atto di vincolo" del 06/07/2006 rep. 6753 racc. 3451 – autenticato dal notaio Valeria Terracina (v. allegato n°8), registrato a San Donà di Piave (VE) l'11/07/2006 al n.880 Serie 2, e "Atto di vincolo" del 28/03/2007 rep.7790 racc. 4235 – autenticato dal notaio Valeria Terracina (v. allegato n°9), registrato a San Donà di Piave (VE) il 04/04/2007 al n.839 Serie 1T, in quanto la superficie utile residenziale originaria del mappale 311 (di cui alla Convenzione di lottizzazione n.79461-05-07-2004) di mq 278, è stata ridotta a mq 205 a favore del mappale 312.

Destinazione	Parametro	Superficie catastale m <sup>2</sup>	Valore unitario €/m <sup>2</sup>	Valore complessivo
Terreno edificabile	superficie lorda	840	€ 30,00	<b>€ 25.200,00</b>

Valore corpo	€ 25.200,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 25.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 25.200,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda m <sup>2</sup>	Valore intero	Valore diritto e quota
A-Terreno edificabile part.311	Terreno edificabile	840	€ 25.200,00	€ 25.200,00

**40.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15 %, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.):

€ 3.780,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

€ 100,00

**40.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 21.320,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

**€ 21.300,00**

**Lotto: 006 - Terreno edificabile part.312**



Lotto 6 – Comune di Caorle (VE) - Località Castello di Brussa – F. 5 – Terreno edificabile particella 312.

**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**

**41 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A-Terreno edificabile part.312.**

**Terreno edificabile sito in frazione: Località Castello di Brussa, Via Villaviera**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [redacted] - Piena proprietà**

[redacted] - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione beni - [redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: V. Allegato n°1-Estratto matrimonio [redacted].

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted], Comune di Caorle (VE), foglio 5, particella 312, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale mq 3618, reddito dominicale: € 43,91, reddito agrario: € 23,36

Derivante da:

- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 15/09/1975 - Voltura in atti dal 27/04/1989 - Registrazione: UR - Sede: Padova - n.397 del 13/03/1976 (n. 239076);
- Impianto meccanografico del 01/09/1976;
- FRAZIONAMENTO in atti dal 07/11/1985 (n.184);
- FRAZIONAMENTO in atti dal 27/04/1989 (n.387);
- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 17/12/1989 - protocollo n. 147922 in atti dal

28/11/2000 - RIUNIONE DI USUFRUTTO (n.806.1/1994);  
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/1997 protocollo n.00003757 - Voltura in atti dal 10/12/2001 - Repertorio n. 10765 - Rogante: Not. PASQUALIS - Sede: Portogruaro - Registrazione: UR - Sede: Portogruaro n. 54351 del 21/07/2001 (n.2332.1/1997);  
- FRAZIONAMENTO del 13/11/2002 protocollo n.195547 in atti dal 13/11/2002 - Registrazione: (n.4810.1/2002);  
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/12/2002 - Trascrizione in atti dal 26/06/2003 - Repertorio n. 51302 - Rogante: SPANO' DI SAN GIULIANO GU - Sede: Latisana - COMPRAVENDITA (n.29586.1/2002);  
- Frazionamento del 05/05/2006 protocollo n.VE0053011 in atti dal 05/05/2006-Registrazione n. 53011.1/2006.

Confini: Lotto 6: da nord, procedendo in senso orario, la particella 312 confina con le particelle 311, 301 (strada), 330, 288 del foglio 5.

Conformità catastale - è stata riscontrata la seguente irregolarità: per la particella 312 del foglio 5 di Caorle (VE) la qualità di coltura indicata in Catasto non corrisponde con quella realmente praticata.

Regularizzabile mediante pratica di aggiornamento catastale DOCTE.

Descrizione delle opere da sanare: aggiornamento catastale DOCTE per la particella 312 del Lotto 6: € 100,00.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

#### 42.DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Caorle (VE) - Bibione (VE).

**Attrazioni paesaggistiche:** Oasi naturalistica di Vallevicchia - Laguna - Casoni di Caorle (VE).

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 43.STATO DI POSSESSO:

##### Libero

Note: In risposta alla richiesta di eventuali copie di contratti di locazione o comodato [REDACTED] [REDACTED] - [REDACTED], [REDACTED] - [REDACTED], relativamente agli immobili in Caorle (VE) foglio 5 mappali da 307 a 316, l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Territoriale di San Donà di Piave, con comunicazione pervenuta via PEC in data 28/01/2021, ha precisato quanto segue:

- Il sistema di consultazione informatizzato dell'Anagrafe Tributaria (Serpico) non permette una ricerca di contratti tramite l'identificazione per classificazione dell'immobile, ma esclusivamente per soggetti danti e aventi causa degli atti registrati;

- Gli archivi cartacei dello scrivente Ufficio conservano (ad oggi) esclusivamente gli atti registrati a far data dall'1/01/2010;

- Il sistema informatizzato generale (Registro) tiene in memoria esclusivamente i dati catastali dei vari contratti a far data dal 2010/2011;

- Da una ricerca con i parametri di cui sopra, non risulta alcuna registrazione di contratti di locazioni e comodati per gli immobili indicati.

#### 44. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### - Altra limitazione:

In base a quanto riportato nelle scritture private "Atto di vincolo" del 06/07/2006 rep. 6753 racc. 3451 – autenticato dal notaio Valeria Terracina (v. allegato n°8), registrato a San Donà di Piave (VE) l'11/07/2006 al n.880 Serie 2, e "Atto di vincolo" del 28/03/2007 rep.7790 racc. 4235 – autenticato dal notaio Valeria Terracina (v. allegato n°9), registrato a San Donà di Piave (VE) il 04/04/2007 al n.839 Serie 1T, la superficie utile commerciale residenziale originaria del mappale 312 (di cui alla Convenzione di lottizzazione n.79461-05-07-2004) di mq 1200, è stata aumentata a mq 1872.

V. Allegato n°6-Convenzione di lottizzazione-n.79461-05-07-2004

V. Allegato n°8-Atto di vincolo rep 6753 del 06-07-2006

V. Allegato n°9-Atto di vincolo rep 7790 del 28-03-2007.

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale di Cesaro, Fossalta di Portogruaro e Pertegada - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito di Notaio Valeria Terracina di San Donà di Piave (VE) in data 14/01/2011 ai nn. 13695/8507, iscritta a Venezia in data 20/01/2011 ai nn. 2212/333. Importo ipoteca: € 1.000.000,00. Importo capitale: € 500.000,00.

Note: Dal 01/07/2019 la Banca San Biagio del Veneto Orientale di Cesaro, Fossalta di Portogruaro e Pertegada - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa è diventata Banca Prealpi San Biagio Credito Cooperativo – Società Cooperativa.

##### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Prealpi Sanbiagio Credito Cooperativo - Società Cooperativa contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili, a rogito di Pubblico ufficiale - Ufficiali Giudiziari in data 13/02/2020 al n. 349/2020 trascritto a Venezia in data 02/04/2020 ai nn. 9907/6941.

In base alle ispezioni ipotecarie integrative effettuate in data 24/03/2021, non risultano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli sul bene pignorato.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-Terreno edificabile part.312

#### 45. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

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

#### 46. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 30/06/1997 al 20/12/2002. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dott. Pasqualis Paolo di Portogruaro (VE) in data 30/06/1997 ai nn. 10765/4270, registrato a Portogruaro (VE) in data 21/07/1997 al n. 543/1a, trascritto a Venezia in data 21/07/1997 ai nn. 17867/12454.

Note: vale sull'originale mappale ex 29 frazionato il 13/11/2002 prot.195547, dal quale deriva il

mappale ex 289 (poi frazionato il 05/05/2006 prot.VE0053011), dal quale derivano, tra altre, anche tutte le particelle di cui alla presente esecuzione immobiliare.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] - [REDACTED] **dal 20/12/2002 ad oggi (attuale proprietario).** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dott. Guido Spanò di San Giuliano di Latisana in data 20/12/2002 ai nn. 51302/13719, registrato a Latisana (UD) in data 03/01/2003 al n. 10 S2V, trascritto a Venezia in data 27/12/2002 ai nn. 43657/29586.

Note: Vale per la particella ex 289, dalla quale sono derivate (con frazionamento del 05/05/2006 prot.VE0053011) tutte le particelle oggetto della presente Esecuzione immobiliare.

V. Allegato n°4-Atto compravendita 20-12-2002 rep 51302.

#### 47. PRATICHE EDILIZIE:

##### 47.1 *Conformità edilizia:*

**Terreno edificabile commerciale residenziale**

##### 47.2 *Conformità urbanistica*

###### **Terreno edificabile**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Territoriale Generale Metropolitan
In forza della delibera:	V. Allegato n°5 - C.D.U.
Zona omogenea:	C2/24 - "ZONA RESIDENZIALE E TURISTICA DI NUOVA FORMAZIONE"
Norme tecniche di attuazione:	<p>Estratto NTA di PRG - Allegato A del C.D.U.  <b>ART. 11 - NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI E TURISTICHE</b></p> <p>In queste zone sono ammessi gli edifici per la residenza stabile e turistica, per le attrezzature ricettive turistiche e per i servizi connessi alla residenza stessa ed alle attività economiche turistiche.</p> <p>In particolare sono ammessi negozi e pubblici esercizi, istituti di assicurazione e di credito, uffici pubblici e privati, studi professionali e commerciali, autorimesse pubbliche e private; laboratori artigianali e depositi e magazzini di merci all'ingrosso sono ammessi a condizione che gli edifici destinati ad ospitarli abbiano caratteristiche costruttive civili e mai industriali. Le stazioni di servizio e di riparazione per autoveicoli sono ammesse purché sia garantita una superficie di parcheggio pari almeno a 10 volte la superficie utile dell'officina e siano dotate di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti.</p> <p>Sono escluse le attività industriali e artigianali</p>

che, per livello di traffico generato, rumori e odori prodotti, e caratteristiche degli effluenti solidi, liquidi e gassosi, non siano compatibili con le destinazioni di cui al primo comma del presente articolo.

I locali di ritrovo possono essere realizzati in tutte le zone residenziali e turistiche a condizione che siano compatibili, per il volume di traffico e di rumori, con le destinazioni prevalenti nella zona.

E' esclusa infine ogni altra attività non compatibile con le destinazioni prevalenti nelle zone residenziali e turistiche.

Il giudizio sulle incompatibilità delle destinazioni di cui ai precedenti commi viene dato dal Sindaco su parere conforme della Commissione edilizia.

Per gli edifici esistenti nelle zone residenziali adibiti, all'entrata in vigore delle presenti norme, ad attività definite non compatibili ai sensi dei precedenti commi, o da trasferire come indicato nelle tavole di P.R.G., saranno consentite solo opere di manutenzione ordinaria; l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria, di restauro e di ristrutturazione è condizionata alle cessazioni delle attività non compatibili negli edifici medesimi.

Nelle zone residenziali, per gli edifici di cui viene accertata, da parte dell'Ufficio sanitario dell'U.S.L., una effettiva carenza di servizi igienici, è ammesso, in eccezione all'indice di utilizzazione fondiaria e in deroga alla distanza dai confini e dalla strada, un ampliamento della superficie utile esistente per un massimo di 6 mq.

#### ART. 15 - ZONE RESIDENZIALI E TURISTICHE DI NUOVA FORMAZIONE (Z.T.O. C2)

In queste zone sono consentite le destinazioni previste dal precedente art. 11.

In queste zone è consentito il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti: i nuovi interventi edilizi sono subordinati all'esistenza di un piano di lottizzazione approvato. Nella tabella che segue sono stabiliti per ogni area:

- 1) l'indice massimo di utilizzazione territoriale;
- 2) la percentuale massima di superficie territoriale da destinare alla residenza stabile o turistica, alle attrezzature ricettive turistiche, e alle attività commerciali, direzionali e artigianali;
- 3) le percentuali minime di superficie utile da destinare alle attrezzature ricettive turistiche e alla residenza stabile e le percentuali massime,

di superficie utile ammissibile per le residenze turistiche e le attrezzature commerciali, direzionali e artigianali. Per le zone di nuova formazione di Sansonessa, Cà Cottoni, S. Giorgio di Livenza, S. Gaetano, Castello di Brussa, Brussa e Ottava Presa tra le attrezzature commerciali direzionali e artigianali sono ammesse anche attrezzature ricettive turistiche;

4) la percentuale minima di superficie territoriale da destinare ad attrezzature di interesse comune e da attrezzare a parco per il gioco e lo sport e a parcheggio con l'esclusione delle aree per la viabilità;

5) l'altezza massima degli edifici da realizzare nelle zone di cui al presente articolo (Voto Regionale).

La estensione territoriale di ogni piano di lottizzazione è indicata nelle tavole del P.R.G. con apposita grafia; le destinazioni di zona riportate nelle tavole di P.R.G. all'interno delle singole aree soggette a piano di lottizzazione hanno valore di massima puramente indicativo sia per la quantità sia per la posizione, e vanno dimensionate secondo le quantità di cui alla tabella delle zone C2.

Resta fermo quanto prescritto per ogni singola area nel penultimo comma del presente articolo.

Le aree destinate dal piano di lottizzazione ad attrezzature di interesse comune e da attrezzare a parco per il gioco e lo sport, devono essere trasferite in proprietà al Comune che potrà assegnarle in concessione, con priorità alla ditta lottizzante, per la realizzazione delle attrezzature ed impianti previsti nei limiti e con le modalità precisati nei successivi articoli 28 e 29.

Le superfici utili dei fabbricati necessarie per la realizzazione delle suddette attrezzature e impianti sono aggiuntive di quelle determinate dall'indice di utilizzazione territoriale.

Nel piano di lottizzazione deve essere indicata la ripartizione della superficie utile tra le destinazioni d'uso consentite e la sistemazione degli spazi per attrezzature di interesse comune, attrezzati a parco per il gioco e lo sport e a parcheggio.

I piani di lottizzazioni devono essere redatti con i seguenti criteri:

a) prevedere aggregazioni in spazi di vaste dimensioni delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico che devono essere collegate con le aree analoghe esistenti o previste da piani urbanistici attuativi approvati in un, «si-

stema continuo di verde antropizzato» con percorsi pedonali e ciclabili;

b) minimizzare delle aree per la viabilità e i parcheggi da trasferire in proprietà al Comune;

c) composizione edilizia armonicamente inserita nell'ambiente e definita, a richiesta dell'Amministrazione Comunale, mediante planivolumetria;

d) formazione di consorzi obbligatori tra proprietari per la gestione dei servizi pubblici di illuminazione, di asporto rifiuti e nettezza urbana e di manutenzione delle opere di urbanizzazione sino alla eventuale assunzione degli stessi da parte del Comune.

Valgono le seguenti norme generali:

a) Distanza dai confini: per le nuove costruzioni è prescritta una distanza minima pari al 50% dell'altezza dell'edificio con un minimo di ml 5. La distanza dal confine di cui al 1° comma del presente punto può essere ridotta o annullata solo nel caso di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche vincolanti.

2) Distanza dalla strada: ove non sia specificamente previsto dal piano urbanistico attuativo o dal Comune il rispetto di un particolare allineamento, non deve essere inferiore, ad eccezione delle strade a fondo cieco per le quali è prescritta una distanza minima di ml 3, a:

a) ml 5 per strade di larghezza inferiore a 7 ml;

b) ml 7,5 per strade di larghezza compresa tra 7 e 15 ml;

c) ml 10 per le strade di larghezza superiore a 15 ml.

3) Distanza tra fabbricati: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml 10, tra pareti, o parti di pareti, finestrate di locali abitabili: la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata; tale distanza può essere ridotta o annullata solo sulla base di uno strumento urbanistico attuativo.

Le superfici acque, e le relative arginature e aree di servizio, possono essere assimilate ad aree a standards quali «aree per attrezzature di interesse comune o per il gioco e lo sport» (punto 4, 3° comma del presente articolo) unicamente se sulle stesse viene posto un vincolo di uso pubblico.

La loro consistenza non può comunque essere superiore al 30% dell'intera dotazione di aree a standards, parcheggi esclusi.

Qualora gli spazi acquei non siano asserviti ad uso pubblico, essi sono da considerare a tutti

gli effetti aree di cui al punto 2), 3° comma del presente articolo.

Il piano attuativo delle aree nelle quali è prevista dal P.R.G. la realizzazione di darsene anche aperte deve contenere la previsione di specchi d'acqua in misura non inferiore a mq 2 per ogni mq di superficie utile: tale rapporto deve essere rispettato anche in sede di rilascio delle concessioni ad edificare.

Estratto NTA PAT - Allegato B del C.D.U.

ART. 14 - LE AREE SOGGETTE A DISSESTO IDROGEOLOGICO

AREE ESONDABILI O A PERIODICO RISTAGNO IDRICO

1. Il PAT evidenzia le aree esondabili o soggette a ristagno d'acqua, che nel tempo sono state interessate da fenomeni ricorrenti di esondazione dei corsi d'acqua o di allagamento, attraverso indagini effettuate dai Consorzi di Bonifica, dalla Protezione Civile della Provincia di Venezia, da informazioni fornite dal Comune. Data comunque la difficoltà oggettiva di prevedere l'impatto di opere idrauliche sul medio – lungo periodo, ogni intervento deve essere preceduto da accurate indagini idraulico-geologiche.

*omissis*

17. Per tutte le aree perimetrare nei PAI a "pericolosità moderata – P1", sia da ritenersi sconsigliata la realizzazione di piani interrati o seminterrati (i quali in ogni caso dovranno essere idraulicamente isolati dalla rete di fognatura, dal sottosuolo, dallo scoperto e dalle strade) e, al contrario raccomandata la realizzazione di edifici aventi il piano terra sopraelevato rispetto al piano campagna;

*omissis*

Allegato C del C.D.U.

Art. 13 COMPATIBILITA' GEOLOGICA

1. Il territorio del comune di Caorle giace per la quasi totalità sotto il livello del mare. Le terre emerse sono il risultato di opere di bonifica attuate nel corso dell'Otto-Novecento del secolo scorso e di opere secolari di difesa a mare. Tali terreni sono mantenuti all'asciutto solo attraverso un sistema, continuamente rinnovato, di argini artificiali, murazzi, gradonate di cemento e idrovore. La soggiacenza della falda è sempre compresa fra 0-2 m dal p.c. Solo limitate porzioni dell'entroterra (dossi fluviali) e della costa (cordoni litoranei) hanno quote superiori al li-

vello medio del mare.

*omissis*

5. Si riportano di seguito le prescrizioni relative a ciascun tipo di condizione:

c) Terreni idonei a condizione di Tipo c): aree contraddistinte da scadenti proprietà geotecniche del sottosuolo (argille e argilla organiche con spessori elevati) e aree di recente bonifica. Talora fenomeno di marcata subsidenza e rischio di esondazione.

Le scadenti caratteristiche geotecniche complessive soprattutto in presenza di argille organiche e il manifestarsi del fenomeno di subsidenza, rendono necessaria un'approfondita conoscenza delle caratteristiche geotecniche, chimiche e chimico-fisiche dei sedimenti interessati dagli interventi.

Nel caso di edificazione di nuovi edifici o di interventi su edifici esistenti che modifichino quantitativamente e qualitativamente la distribuzione dei carichi sul terreno, all'interno di queste aree, dovranno essere svolte indagini geologiche, geotecniche e idrogeologiche che permettano di determinare in modo preciso la situazione idrogeologica e la caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione. Le indagini geotecniche potranno prevedere l'utilizzo di tecnologie indirette o dirette come prove penetrometriche statiche o dinamiche, e nel caso di edifici di particolare importanza volumetrica o di carico, è consigliabile realizzare sondaggi con l'esecuzione di prove fondo foro e/o raccolta di campioni per la realizzazione di specifiche prove geotecniche di laboratorio.

In tali aree si richiede di porre particolare attenzione alla valutazione degli stati limite di esercizio, in quanto a causa della presenza di forti spessori di materiale fine la stabilità delle strutture può essere compromessa soprattutto dal verificarsi di cedimenti eccessivi a causa della forte compressibilità delle argille causata anche dallo stato di saturazione in cui si trovano. Le verifiche di sicurezza sono relative agli stati limite ultimi (SLU), che rappresentano le condizioni di rottura del terreno, e agli stati limite di esercizio (SLE), che rappresentano la valutazione dell'entità delle deformazioni intese come cedimenti del terreno su cui insiste l'opera stessa (si veda il cap. 6 "Progettazione geotecnica" delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" del DM Infrastrutture 14 gennaio 2008 di cui sono succitati alcuni punti fondamentali).

La relazione geologica dovrà indicare la compatibilità degli interventi con i terreni interessati, gli eventuali interventi atti a eliminare le incompatibilità riscontrate e la tipologia fondazionale più appropriata. Potranno essere adottate soluzioni per i manufatti di fondazione che prevedano la distribuzione del carico, la diminuzione del carico stesso o l'utilizzo di fondazioni profonde o indirette tramite l'utilizzo di pali, da prevedersi riguardo alla tipologia costruttiva e all'importanza dell'edificio stesso. Gli interventi in queste zone dovranno essere preceduti da indagini di tipo idrogeologico che permettano di definire i corpi idrici sotterranei interessati dall'opera e l'azione che l'opera stessa avrà sulle condizioni di equilibrio iniziali.

Dovranno essere approfondite le presenze di paleovalvei e relative condizioni idrogeologiche statiche e dinamiche stimando caso per caso lo spessore dell'orizzonte sabbioso in relazione al piano di posa delle fondazioni e valutate le relative considerazioni di carattere geotecnico. La scarsa permeabilità dei terreni va considerata in modo adeguato nei dimensionamenti idraulici per la bassa capacità del terreno di assorbire le acque meteoriche mentre per le strutture che prevedano volumetrie sotto al p.c. è necessario considerare l'attuazione di adeguati accorgimenti tecnici al fine di evitare infiltrazioni nelle strutture interrato.

Si richiamano le prescrizioni contenute nello Studio di Compatibilità Idraulica.

Allegato D del C.D.U.

Art. 21 Disposizioni particolari

*omissis*

3. A seguito dell'approvazione del PAT il piano regolatore vigente acquista il valore e l'efficacia del PI per le sole parti compatibili con il PAT.

4. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PAT decadono le previsioni dei piani regolatori vigenti che hanno acquistato il valore e l'efficacia del PI, relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'art. 34 della L.r. 11/2004. In tale ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'art. 33 della L.r. 11/2004.

*omissis*

7. Nelle ATO di tipo agropolitano, insediativo turistico e ambientale, il PAT non considera compatibile l'attuale disciplina dell'edificabilità per le aree sottoposte a obbligo di P.U.A. dal P.R.G. vigente precedente l'entrata in vigore del PAT, pertanto pur confermandone la potenziale vocazione alla trasformazione, dalla data di entrata in vigore del PAT fino all'entrata in vigore della nuova disciplina urbanistica e degli interventi ammissibili definita dal PI in applicazione del principio della perequazione urbanistica ed in conformità alle direttive, prescrizioni e vincoli stabiliti dal PAT, si applicano le disposizioni di cui all'art 33 della l.r. 11/04 e s.m. 8. Le indicazioni contenute nella Tav. 4 - Carta della trasformabilità non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, che sono demandate al PI, e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo conseguimento di diritti edificatori.

Art. 15 estratto c. 1

AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

1. Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono i centri storici e le aree urbane del sistema insediativo residenziale e produttivo in cui sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle presenti norme di attuazione.

2. Il PAT prevede il mantenimento, la manutenzione e la riqualificazione della struttura insediativa consolidata.

*omissis*

Estratto NTA PTCP - Allegato E del C.D.U.

Art. 15. Rischio idraulico

*omissis*

Prescrizioni

11. Fino al recepimento nei PAT/PATI delle direttive sopra riportate qualsiasi intervento di urbanizzazione, che possa recare trasformazioni del territorio tali da modificare il regime idraulico esistente, da realizzare in attuazione di previsioni urbanistiche che non siano state preventivamente assoggettate alle disposizioni di cui alla delibera di Giunta Regionale n. 3637 del 13.12.2002, così come modificata dalle delibere n. 1322/2006 e n. 1841/2007, dovrà prevedere la totale compensazione della impermeabilizzazione del suolo mediante idonee mi-

	<p>sure tecniche da definire, caso per caso, in accordo con il competente Consorzio di Bonifica anche alla luce delle linee guida riportate in appendice.</p> <p>12. Fino all'adeguamento al PTCP, ai sensi dell'art. 8 delle presenti NTA, ovvero fino all'adozione del PAT con previsioni di uguale o maggiore tutela, non potranno essere assentiti interventi che comportino riduzione della capacità di invaso. Qualsiasi riduzione di invaso dovrà avvenire solo a fronte di idonea compensazione, da effettuarsi con riferimento alle "Linee Guida" in appendice alle presenti NTA, previa intesa con il competente Consorzio di Bonifica.</p> <p>Art. 16. Rischio da mareggiate e difesa della costa <i>omissis</i> Prescrizioni</p> <p>14. Non sono consentiti abbassamenti permanenti del piano campagna mediante asporto a fini commerciali dei terreni (sabbie, argille e torbe) nelle porzioni di territorio poste a quota inferiore a + 2,00 m s.l.m, ad eccezione degli interventi contestuali a quelli di riallagamento o per interventi con funzionalità idraulica e/o naturalistica riconosciuta dalle Autorità competenti. Gli abbassamenti di cui sopra non devono comunque spingersi a quota inferiore a + 2,00 m s.l.m. I Comuni, in sede di adeguamento del PAT/PATI al PTCP, provvedono ad una precisa individuazione cartografica delle aree sottoposte a vincolo sopra richiamate.</p> <p>15. In pendenza di uno specifico provvedimento provinciale di Variante al Piano Territoriale di Coordinamento per l'adeguamento ai pareri regionali facenti parte integrante della DGR di approvazione del PTCP, si riconosce la deroga agli interventi di miglioramento fondiario ai sensi dell'art.2 della LR 44/1982 già presentate al momento dell'adozione del PTCP.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	PIANO di LOTTIZZAZIONE approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 07.06.2004
Estremi delle convenzioni:	convenzionato con atto del Notaio Bordieri di Jesolo del 05.07.2004, n. 79461 di Repertorio
Obblighi derivanti:	V. Allegato n°6-Convenzione di lottizzazione-n.79461-05-07-2004
Immobile sottoposto a vincolo di carattere ur-	SI

banistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Le nuove concessioni edilizie sono subordinate alla stipula di un atto di vincolo esteso sulla superficie fondiaria corrispondente alla superficie utile da edificare.

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Descrizione di cui al punto A-Terreno edificabile part.312**

L'area edificabile identificata dalla particella 312 del foglio 5, presenta una superficie catastale di m<sup>2</sup> 3.618 è ubicata in Comune di Caorle (VE) – Località Castello di Brussa, Via Villaviera. Essa è situata in zona periferica e pianeggiante, all'interno di un comprensorio residenziale, distante circa 10 Km dalla spiaggia di Brussa e circa 22 Km dalla località turistica di Caorle. L'accesso al terreno avviene agevolmente dalla strada asfaltata Via Villaviera, mentre l'area in oggetto è compresa nel Piano di Lottizzazione approvato con delibera del Consiglio Comunale di Caorle (VE) n. 32 del 07.06.2004, convenzionato con atto del Notaio Bordieri di Jesolo del 05.07.2004, n. 79461 di Repertorio. La zona è già stata dotata delle opere di urbanizzazione previste dal Piano di Lottizzazione di cui sopra; in particolare sono presenti una strada asfaltata di accesso con marciapiedi, aree di parcheggio con spazi per isola ecologica, piccole aree verdi con alberature, illuminazione pubblica, fognature, rete idrica, elettrica, telefonica, rete per la distribuzione del metano, pozzetti sifonati e fognatura.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, il terreno ricade in Zona Territoriale Omogenea C2/24 "Zona residenziale e turistica di nuova formazione".

Come riportato nella sezione "Formalità" della presente relazione, sulla particella 312 esiste vincolo di edificabilità. In base a quanto riportato nelle scritture private "Atto di vincolo" del 06/07/2006 rep. 6753 racc. 3451 – autenticato dal notaio Valeria Terracina (v. allegato n°8), registrato a San Donà di Piave (VE) l'11/07/2006 al n.880 Serie 2, e "Atto di vincolo" del 28/03/2007 rep.7790 racc. 4235 – autenticato dal notaio Valeria Terracina (v. allegato n°9), registrato a San Donà di Piave (VE) il 04/04/2007 al n.839 Serie 1T, la superficie utile commerciale residenziale originaria del mappale 312 (di cui alla Convenzione di lottizzazione n.79461-05-07-2004) di mq 1200, è stata aumentata a mq 1872.

In base al P.A.T. vigente, il mappale 312 ricade in "Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al P.A.I. (Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico)". In particolare, si rileva che tutta l'area in oggetto risulta classificata come pericolosità idraulica "P1 - pericolo moderato - scolo meccanico".

Come indicato nel CDU, secondo la tavola 3.2 Carta delle Fragilità del P.A.T. vigente, come compatibilità geologica il terreno particella 312 ricade nei "Terreni a Condizione C", aree contraddistinte da scadenti proprietà geotecniche del sottosuolo (argille e argilla organiche con spessori elevati) e aree di recente bonifica. Ai sensi del P.A.T. vigente, in base alla tavola 4.2 della Trasformabilità, il terreno in oggetto ricade in "Aree di urbanizzazione consolidata", in cui sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle norme di attuazione.

Si rimanda all'allegato n°5-CDU per ulteriori precisazioni, approfondimenti e prescrizioni anche in rapporto con i vigenti P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) e dal P.T.G.M. (Piano Territoriale Generale Metropolitano) della Città di Caorle (VE).

V. Allegato n°2-Estratto mappa Caorle (VE)-Fg 5-da 307 a 316



**48.2 Valutazione corpi:****A-Terreno edificabile part.312.**

Presa visione delle risultanze delle ricerche sui prezzi dei comparabili utilizzando le fonti suddette, si procede alla determinazione del valore del terreno edificabile.

Il valore è stato stimato in base a quanto riportato nelle scritture private "Atto di vincolo" del 06/07/2006 rep. 6753 racc. 3451 – autenticato dal notaio Valeria Terracina (v. allegato n°8), registrato a San Donà di Piave (VE) l'11/07/2006 al n.880 Serie 2, e "Atto di vincolo" del 28/03/2007 rep.7790 racc. 4235 – autenticato dal notaio Valeria Terracina (v. allegato n°9), registrato a San Donà di Piave (VE) il 04/04/2007 al n.839 Serie 1T, in quanto la superficie utile commerciale residenziale originaria del mappale 312 (di cui alla Convenzione di lottizzazione n.79461-05-07-2004) di mq 1200, è stata aumentata a mq 1872.

Destinazione	Parametro	Superficie catastale m <sup>2</sup>	Valore unitario €/m <sup>2</sup>	Valore complessivo
Terreno edificabile	superficie lorda	3618	€ 65,00	<b>€ 235.170,00</b>

Valore corpo	€ 235.170,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 235.170,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 235.170,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda m <sup>2</sup>	Valore intero	Valore diritto e quota
A-Terreno edificabile part.312	Terreno edificabile	3.618	€ 235.170,00	€ 235.170,00

**48.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15 %, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.):

€ 35.275,50

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 100,00

**48.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 199.794,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 200.000,00

**Lotto: 007 - Terreno edificabile part.313**



Lotto 7 – Comune di Caorle (VE) - Località Castello di Brussa – F. 5 – Terreno edificabile particella 313.

**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**

**49 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A-Terreno edificabile part.313.**

**Terreno edificabile sito in frazione: Località Castello di Brussa, Via Villaviera**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [redacted] - Piena proprietà**

[redacted] - [redacted] - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione beni - [redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: V. Allegato n°1-Estratto matrimonio [redacted].

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted], Comune di Caorle (VE), foglio 5, particella 313, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale mq 1146, reddito dominicale: € 13,91, reddito agrario: € 7,40

Derivante da:

- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 15/09/1975 - Voltura in atti dal 27/04/1989 - Registrazione: UR - Sede: Padova - n.397 del 13/03/1976 (n. 239076);
- Impianto meccanografico del 01/09/1976;
- FRAZIONAMENTO in atti dal 07/11/1985 (n.184);
- FRAZIONAMENTO in atti dal 27/04/1989 (n.387);
- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 17/12/1989 - protocollo n. 147922 in atti dal 28/11/2000 - RIUNIONE DI USUFRUTTO (n.806.1/1994);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/1997 protocollo n.00003757 - Voltura in atti dal

10/12/2001 - Repertorio n. 10765 - Rogante: Not. PASQUALIS - Sede: Portogruaro - Registrazione: UR - Sede: Portogruaro n. 54351 del 21/07/2001 (n.2332.1/1997);  
- FRAZIONAMENTO del 13/11/2002 protocollo n.195547 in atti dal 13/11/2002 - Registrazione: (n.4810.1/2002);  
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/12/2002 - Trascrizione in atti dal 26/06/2003 - Repertorio n. 51302 - Rogante: SPANO' DI SAN GIULIANO GU - Sede: Latisana - COMPRAVENDITA (n.29586.1/2002);  
- Frazionamento del 05/05/2006 protocollo n.VE0053011 in atti dal 05/05/2006-Registrazione n. 53011.1/2006.

Confini: Lotto 7: da nord, procedendo in senso orario, la particella 313 confina con le particelle 314, 203, 210, 301 (strada) del foglio 5.

Conformità catastale - è stata riscontrata la seguente irregolarità: per la particella 313 del foglio 5 di Caorle (VE) la qualità di coltura indicata in Catasto non corrisponde con quella realmente praticata.

Regularizzabile mediante pratica di aggiornamento catastale DOCTE.

Descrizione delle opere da sanare: aggiornamento catastale DOCTE per la particella 313 del Lotto 7: € 100,00.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

#### 50.DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Caorle (VE) - Bibione (VE).

**Attrazioni paesaggistiche:** Oasi naturalistica di Vallev ecchia - Laguna - Casoni di Caorle (VE).

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 51.STATO DI POSSESSO:

##### Libero

Note: In risposta alla richiesta di eventuali copie di contratti di locazione o comodato [REDACTED] [REDACTED] - [REDACTED], [REDACTED] - [REDACTED], relativamente agli immobili in Caorle (VE) foglio 5 mappali da 307 a 316, l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Venezia – Ufficio Territoriale di San Donà di Piave, con comunicazione pervenuta via PEC in data 28/01/2021, ha precisato quanto segue:

- Il sistema di consultazione informatizzato dell'Anagrafe Tributaria (Serpico) non permette una ricerca di contratti tramite l'identificazione per classificazione dell'immobile, ma esclusivamente per soggetti danti e aventi causa degli atti registrati;

- Gli archivi cartacei dello scrivente Ufficio conservano (ad oggi) esclusivamente gli atti registrati a far data dall'1/01/2010;

- Il sistema informatizzato generale (Registro) tiene in memoria esclusivamente i dati catastali dei vari contratti a far data dal 2010/2011;

- Da una ricerca con i parametri di cui sopra, non risulta alcuna registrazione di contratti di loca-

zioni e comodati per gli immobili indicati.

## 52. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Vincolo di edificabilità. In base a quanto riportato nella scrittura privata "Atto di vincolo" del 28/03/2007 rep.7790 racc. 4235 – autenticato dal notaio Valeria Terracina (v. allegato n°9), registrato a San Donà di Piave (VE) il 04/04/2007 al n.839 Serie 1T, la superficie utile residenziale originaria del mappale 313 (di cui alla Convenzione di lottizzazione n.79461-05-07-2004) di mq 381, è stata ridotta a mq 340 a favore del mappale 312.

V. Allegato n°6-Convenzione di lottizzazione-n.79461-05-07-2004

V. Allegato n°9-Atto di vincolo rep 7790 del 28-03-2007.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale di Cesarolo, Fossalta di Portogruaro e Pertegada - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito di Notaio Valeria Terracina di San Donà di Piave (VE) in data 14/01/2011 ai nn. 13695/8507, iscritta a Venezia in data 20/01/2011 ai nn. 2212/333. Importo ipoteca: € 1.000.000,00. Importo capitale: € 500.000,00.

Note: Dal 01/07/2019 la Banca San Biagio del Veneto Orientale di Cesarolo, Fossalta di Portogruaro e Pertegada - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa è diventata Banca Prealpi San Biagio Credito Cooperativo – Società Cooperativa.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Prealpi Sanbiagio Credito Cooperativo - Società Cooperativa contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili a rogito di Pubblico ufficiale - Ufficiali Giudiziari in data 13/02/2020 al n. 349/2020 trascritto a Venezia in data 02/04/2020 ai nn. 9907/6941.

In base alle ispezioni ipotecarie integrative effettuate in data 24/03/2021, non risultano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli sul bene pignorato.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-Terreno edificabile part.313

## 53. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

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

## 54. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 30/06/1997 al 20/12/2002. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dott. Pasqualis Paolo di Portogruaro (VE) in data 30/06/1997 ai nn. 10765/4270, registrato a Portogruaro (VE) in data 21/07/1997 al n. 543/1a, trascritto a Venezia in data 21/07/1997 ai nn. 17867/12454.

Note: vale sull'originale mappale ex 29 frazionato il 13/11/2002 prot.195547, dal quale deriva il mappale ex 289 (poi frazionato il 05/05/2006 prot.VE0053011), dal quale derivano, tra altre, anche tutte le particelle di cui alla presente esecuzione immobiliare.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] - [REDACTED] dal 20/12/2002 ad oggi (at-

**tuale proprietario).** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dott. Guido Spanò di San Giuliano di Latisana in data 20/12/2002 ai nn. 51302/13719, registrato a Latisana (UD) in data 03/01/2003 al n. 10 S2V, trascritto a Venezia in data 27/12/2002 ai nn. 43657/29586.

Note: Vale per la particella ex 289, dalla quale sono derivate (con frazionamento del 05/05/2006 prot.VE0053011) tutte le particelle oggetto della presente Esecuzione immobiliare.

V. Allegato n°4-Atto compravendita 20-12-2002 rep 51302.

## 55. PRATICHE EDILIZIE:

### 55.1 *Conformità edilizia:*

**Terreno edificabile residenziale**

### 55.2 *Conformità urbanistica*

**Terreno edificabile**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Territoriale Generale Metropolitano
In forza della delibera:	V. Allegato n°5 - C.D.U.
Zona omogenea:	C2/24 - "ZONA RESIDENZIALE E TURISTICA DI NUOVA FORMAZIONE"
Norme tecniche di attuazione:	<p>Estratto NTA di PRG - Allegato A del C.D.U.  <b>ART. 11 - NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI E TURISTICHE</b></p> <p>In queste zone sono ammessi gli edifici per la residenza stabile e turistica, per le attrezzature ricettive turistiche e per i servizi connessi alla residenza stessa ed alle attività economiche turistiche.</p> <p>In particolare sono ammessi negozi e pubblici esercizi, istituti di assicurazione e di credito, uffici pubblici e privati, studi professionali e commerciali, autorimesse pubbliche e private; laboratori artigianali e depositi e magazzini di merci all'ingrosso sono ammessi a condizione che gli edifici destinati ad ospitarli abbiano caratteristiche costruttive civili e mai industriali. Le stazioni di servizio e di riparazione per autoveicoli sono ammesse purché sia garantita una superficie di parcheggio pari almeno a 10 volte la superficie utile dell'officina e siano dotate di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti.</p> <p>Sono escluse le attività industriali e artigianali che, per livello di traffico generato, rumori e odori prodotti, e caratteristiche degli effluenti solidi, liquidi e gassosi, non siano compatibili con le destinazioni di cui al primo comma del</p>

	<p>presente articolo.</p> <p>I locali di ritrovo possono essere realizzati in tutte le zone residenziali e turistiche a condizione che siano compatibili, per il volume di traffico e di rumori, con le destinazioni prevalenti nella zona.</p> <p>E' esclusa infine ogni altra attività non compatibile con le destinazioni prevalenti nelle zone residenziali e turistiche.</p> <p>Il giudizio sulle incompatibilità delle destinazioni di cui ai precedenti commi viene dato dal Sindaco su parere conforme della Commissione edilizia.</p> <p>Per gli edifici esistenti nelle zone residenziali adibiti, all'entrata in vigore delle presenti norme, ad attività definite non compatibili ai sensi dei precedenti commi, o da trasferire come indicato nelle tavole di P.R.G., saranno consentite solo opere di manutenzione ordinaria; l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria, di restauro e di ristrutturazione è condizionata alle cessazioni delle attività non compatibili negli edifici medesimi.</p> <p>Nelle zone residenziali, per gli edifici di cui viene accertata, da parte dell'Ufficio sanitario dell'U.S.L., una effettiva carenza di servizi igienici, è ammesso, in eccezione all'indice di utilizzazione fondiaria e in deroga alla distanza dai confini e dalla strada, un ampliamento della superficie utile esistente per un massimo di 6 mq.</p> <p><b>ART. 15 - ZONE RESIDENZIALI E TURISTICHE DI NUOVA FORMAZIONE (Z.T.O. C2)</b></p> <p>In queste zone sono consentite le destinazioni previste dal precedente art. 11.</p> <p>In queste zone è consentito il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti: i nuovi interventi edilizi sono subordinati all'esistenza di un piano di lottizzazione approvato. Nella tabella che segue sono stabiliti per ogni area:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) l'indice massimo di utilizzazione territoriale;</li> <li>2) la percentuale massima di superficie territoriale da destinare alla residenza stabile o turistica, alle attrezzature ricettive turistiche, e alle attività commerciali, direzionali e artigianali;</li> <li>3) le percentuali minime di superficie utile da destinare alle attrezzature ricettive turistiche e alla residenza stabile e le percentuali massime, di superficie utile ammissibile per le residenze turistiche e le attrezzature commerciali, direzionali e artigianali. Per le zone di nuova formazione di Sansonessa, Cà Cottoni, S. Giorgio</li> </ol>
--	---

di Livenza, S. Gaetano, Castello di Brussa, Brussa e Ottava Presa tra le attrezzature commerciali direzionali e artigianali sono ammesse anche attrezzature ricettive turistiche;

4) la percentuale minima di superficie territoriale da destinare ad attrezzature di interesse comune e da attrezzare a parco per il gioco e lo sport e a parcheggio con l'esclusione delle aree per la viabilità;

5) l'altezza massima degli edifici da realizzare nelle zone di cui al presente articolo (Voto Regionale).

La estensione territoriale di ogni piano di lottizzazione è indicata nelle tavole del P.R.G. con apposita grafia; le destinazioni di zona riportate nelle tavole di P.R.G. all'interno delle singole aree soggette a piano di lottizzazione hanno valore di massima puramente indicativo sia per la quantità sia per la posizione, e vanno dimensionate secondo le quantità di cui alla tabella delle zone C2.

Resta fermo quanto prescritto per ogni singola area nel penultimo comma del presente articolo.

Le aree destinate dal piano di lottizzazione ad attrezzature di interesse comune e da attrezzare a parco per il gioco e lo sport, devono essere trasferite in proprietà al Comune che potrà assegnarle in concessione, con priorità alla ditta lottizzante, per la realizzazione delle attrezzature ed impianti previsti nei limiti e con le modalità precisati nei successivi articoli 28 e 29.

Le superfici utili dei fabbricati necessarie per la realizzazione delle suddette attrezzature e impianti sono aggiuntive di quelle determinate dall'indice di utilizzazione territoriale.

Nel piano di lottizzazione deve essere indicata la ripartizione della superficie utile tra le destinazioni d'uso consentite e la sistemazione degli spazi per attrezzature di interesse comune, attrezzati a parco per il gioco e lo sport e a parcheggio.

I piani di lottizzazioni devono essere redatti con i seguenti criteri:

a) prevedere aggregazioni in spazi di vaste dimensioni delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico che devono essere collegate con le aree analoghe esistenti o previste da piani urbanistici attuativi approvati in un, «sistema continuo di verde antropizzato» con percorsi pedonali e ciclabili;

b) minimizzare delle aree per la viabilità e i parcheggi da trasferire in proprietà al Comune;

c) composizione edilizia armonicamente inserita nell'ambiente e definita, a richiesta dell'Amministrazione Comunale, mediante planivolumetria;

d) formazione di consorzi obbligatori tra proprietari per la gestione dei servizi pubblici di illuminazione, di asporto rifiuti e nettezza urbana e di manutenzione delle opere di urbanizzazione sino alla eventuale assunzione degli stessi da parte del Comune.

Valgono le seguenti norme generali:

a) Distanza dai confini: per le nuove costruzioni è prescritta una distanza minima pari al 50% dell'altezza dell'edificio con un minimo di ml 5. La distanza dal confine di cui al 1° comma del presente punto può essere ridotta o annullata solo nel caso di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche vincolanti.

2) Distanza dalla strada: ove non sia specificamente previsto dal piano urbanistico attuativo o dal Comune il rispetto di un particolare allineamento, non deve essere inferiore, ad eccezione delle strade a fondo cieco per le quali è prescritta una distanza minima di ml 3, a:

a) ml 5 per strade di larghezza inferiore a 7 ml;

b) ml 7,5 per strade di larghezza compresa tra 7 e 15 ml;

c) ml 10 per le strade di larghezza superiore a 15 ml.

3) Distanza tra fabbricati: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml 10, tra pareti, o parti di pareti, finestrate di locali abitabili: la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata; tale distanza può essere ridotta o annullata solo sulla base di uno strumento urbanistico attuativo.

Le superfici acque, e le relative arginature e aree di servizio, possono essere assimilate ad aree a standards quali «aree per attrezzature di interesse comune o per il gioco e lo sport» (punto 4, 3° comma del presente articolo) unicamente se sulle stesse viene posto un vincolo di uso pubblico.

La loro consistenza non può comunque essere superiore al 30% dell'intera dotazione di aree a standards, parcheggi esclusi.

Qualora gli spazi acquei non siano asserviti ad uso pubblico, essi sono da considerare a tutti gli effetti aree di cui al punto 2), 3° comma del presente articolo.

Il piano attuativo delle aree nelle quali è prevista dal P.R.G. la realizzazione di darsene anche

aperte deve contenere la previsione di specchi d'acqua in misura non inferiore a mq 2 per ogni mq di superficie utile: tale rapporto deve essere rispettato anche in sede di rilascio delle concessioni ad edificare.

Estratto NTA PAT - Allegato B del C.D.U.

ART. 14 - LE AREE SOGGETTE A DISSESTO IDROGEOLOGICO

AREE ESONDABILI O A PERIODICO RISTAGNO IDRICO

1. Il PAT evidenzia le aree esondabili o soggette a ristagno d'acqua, che nel tempo sono state interessate da fenomeni ricorrenti di esondazione dei corsi d'acqua o di allagamento, attraverso indagini effettuate dai Consorzi di Bonifica, dalla Protezione Civile della Provincia di Venezia, da informazioni fornite dal Comune. Data comunque la difficoltà oggettiva di prevedere l'impatto di opere idrauliche sul medio – lungo periodo, ogni intervento deve essere preceduto da accurate indagini idraulico-geologiche.

*omissis*

17. Per tutte le aree perimetrare nei PAI a "pericolosità moderata – P1", sia da ritenersi sconsigliata la realizzazione di piani interrati o seminterrati (i quali in ogni caso dovranno essere idraulicamente isolati dalla rete di fognatura, dal sottosuolo, dallo scoperto e dalle strade) e, al contrario raccomandata la realizzazione di edifici aventi il piano terra sopraelevato rispetto al piano campagna;

*omissis*

Allegato C del C.D.U.

Art. 13 COMPATIBILITA' GEOLOGICA

1. Il territorio del comune di Caorle giace per la quasi totalità sotto il livello del mare. Le terre emerse sono il risultato di opere di bonifica attuate nel corso dell'Otto-Novecento del secolo scorso e di opere secolari di difesa a mare. Tali terreni sono mantenuti all'asciutto solo attraverso un sistema, continuamente rinnovato, di argini artificiali, murazzi, gradonate di cemento e idrovore. La soggiacenza della falda è sempre compresa fra 0-2 m dal p.c. Solo limitate porzioni dell'entroterra (dossi fluviali) e della costa (cordoni litoranei) hanno quote superiori al livello medio del mare.

*omissis*

5. Si riportano di seguito le prescrizioni relative a ciascun tipo di condizione:

c) Terreni idonei a condizione di Tipo c): aree contraddistinte da scadenti proprietà geotecniche del sottosuolo (argille e argilla organiche con spessori elevati) e aree di recente bonifica. Talora fenomeno di marcata subsidenza e rischio di esondazione.

Le scadenti caratteristiche geotecniche complessive soprattutto in presenza di argille organiche e il manifestarsi del fenomeno di subsidenza, rendono necessaria un'approfondita conoscenza delle caratteristiche geotecniche, chimiche e chimico-fisiche dei sedimenti interessati dagli interventi.

Nel caso di edificazione di nuovi edifici o di interventi su edifici esistenti che modifichino quantitativamente e qualitativamente la distribuzione dei carichi sul terreno, all'interno di queste aree, dovranno essere svolte indagini geologiche, geotecniche e idrogeologiche che permettano di determinare in modo preciso la situazione idrogeologica e la caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione. Le indagini geotecniche potranno prevedere l'utilizzo di tecnologie indirette o dirette come prove penetrometriche statiche o dinamiche, e nel caso di edifici di particolare importanza volumetrica o di carico, è consigliabile realizzare sondaggi con l'esecuzione di prove fondo foro e/o raccolta di campioni per la realizzazione di specifiche prove geotecniche di laboratorio.

In tali aree si richiede di porre particolare attenzione alla valutazione degli stati limite di esercizio, in quanto a causa della presenza di forti spessori di materiale fine la stabilità delle strutture può essere compromessa soprattutto dal verificarsi di cedimenti eccessivi a causa della forte compressibilità delle argille causata anche dallo stato di saturazione in cui si trovano. Le verifiche di sicurezza sono relative agli stati limite ultimi (SLU), che rappresentano le condizioni di rottura del terreno, e agli stati limite di esercizio (SLE), che rappresentano la valutazione dell'entità delle deformazioni intese come cedimenti del terreno su cui insiste l'opera stessa (si veda il cap. 6 "Progettazione geotecnica" delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" del DM Infrastrutture 14 gennaio 2008 di cui sono succitati alcuni punti fondamentali).

La relazione geologica dovrà indicare la compatibilità degli interventi con i terreni interessati, gli eventuali interventi atti a eliminare le incompatibilità riscontrate e la tipologia fonda-

zionale più appropriata. Potranno essere adottate soluzioni per i manufatti di fondazione che prevedano la distribuzione del carico, la diminuzione del carico stesso o l'utilizzo di fondazioni profonde o indirette tramite l'utilizzo di pali, da prevedersi riguardo alla tipologia costruttiva e all'importanza dell'edificio stesso. Gli interventi in queste zone dovranno essere preceduti da indagini di tipo idrogeologico che permettano di definire i corpi idrici sotterranei interessati dall'opera e l'azione che l'opera stessa avrà sulle condizioni di equilibrio iniziale.

Dovranno essere approfondite le presenze di paleovalvei e relative condizioni idrogeologiche statiche e dinamiche stimando caso per caso lo spessore dell'orizzonte sabbioso in relazione al piano di posa delle fondazioni e valutate le relative considerazioni di carattere geotecnico. La scarsa permeabilità dei terreni va considerata in modo adeguato nei dimensionamenti idraulici per la bassa capacità del terreno di assorbire le acque meteoriche mentre per le strutture che prevedano volumetrie sotto al p.c. è necessario considerare l'attuazione di adeguati accorgimenti tecnici al fine di evitare infiltrazioni nelle strutture interrato.

Si richiamano le prescrizioni contenute nello Studio di Compatibilità Idraulica.

Allegato D del C.D.U.

Art. 21 Disposizioni particolari

*omissis*

3. A seguito dell'approvazione del PAT il piano regolatore vigente acquista il valore e l'efficacia del PI per le sole parti compatibili con il PAT.

4. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PAT decadono le previsioni dei piani regolatori vigenti che hanno acquistato il valore e l'efficacia del PI, relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'art. 34 della L.r. 11/2004. In tale ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'art. 33 della L.r. 11/2004.

*omissis*

7. Nelle ATO di tipo agropolitano, insediativo turistico e ambientale, il PAT non considera compatibile l'attuale disciplina dell'edificabilità

per le aree sottoposte a obbligo di P.U.A. dal P.R.G. vigente precedente l'entrata in vigore del PAT, pertanto pur confermandone la potenziale vocazione alla trasformazione, dalla data di entrata in vigore del PAT fino all'entrata in vigore della nuova disciplina urbanistica e degli interventi ammissibili definita dal PI in applicazione del principio della perequazione urbanistica ed in conformità alle direttive, prescrizioni e vincoli stabiliti dal PAT, si applicano le disposizioni di cui all'art 33 della l.r. 11/04 e s.m.

8. Le indicazioni contenute nella Tav. 4 - Carta della trasformabilità non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, che sono demandate al PI, e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo conseguimento di diritti edificatori.

Art. 15 estratto c. 1

#### AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

1. Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono i centri storici e le aree urbane del sistema insediativo residenziale e produttivo in cui sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle presenti norme di attuazione.

2. Il PAT prevede il mantenimento, la manutenzione e la riqualificazione della struttura insediativa consolidata.

*omissis*

Estratto NTA PTCP - Allegato E del C.D.U.

Art. 15. Rischio idraulico

*omissis*

Prescrizioni

11. Fino al recepimento nei PAT/PATI delle direttive sopra riportate qualsiasi intervento di urbanizzazione, che possa recare trasformazioni del territorio tali da modificare il regime idraulico esistente, da realizzare in attuazione di previsioni urbanistiche che non siano state preventivamente assoggettate alle disposizioni di cui alla delibera di Giunta Regionale n. 3637 del 13.12.2002, così come modificata dalle delibere n. 1322/2006 e n. 1841/2007, dovrà prevedere la totale compensazione della impermeabilizzazione del suolo mediante idonee misure tecniche da definire, caso per caso, in accordo con il competente Consorzio di Bonifica anche alla luce delle linee guida riportate in appendice.

	<p>12. Fino all'adeguamento al PTCP, ai sensi dell'art. 8 delle presenti NTA, ovvero fino all'adozione del PAT con previsioni di uguale o maggiore tutela, non potranno essere assentiti interventi che comportino riduzione della capacità di invaso. Qualsiasi riduzione di invaso dovrà avvenire solo a fronte di idonea compensazione, da effettuarsi con riferimento alle "Linee Guida" in appendice alle presenti NTA, previa intesa con il competente Consorzio di Bonifica.</p> <p>Art. 16. Rischio da mareggiate e difesa della costa <i>omissis</i> Prescrizioni</p> <p>14. Non sono consentiti abbassamenti permanenti del piano campagna mediante asporto a fini commerciali dei terreni (sabbie, argille e torbe) nelle porzioni di territorio poste a quota inferiore a + 2,00 m s.l.m, ad eccezione degli interventi contestuali a quelli di riallagamento o per interventi con funzionalità idraulica e/o naturalistica riconosciuta dalle Autorità competenti. Gli abbassamenti di cui sopra non devono comunque spingersi a quota inferiore a + 2,00 m s.l.m. I Comuni, in sede di adeguamento del PAT/PATI al PTCP, provvedono ad una precisa individuazione cartografica delle aree sottoposte a vincolo sopra richiamate.</p> <p>15. In pendenza di uno specifico provvedimento provinciale di Variante al Piano Territoriale di Coordinamento per l'adeguamento ai pareri regionali facenti parte integrante della DGR di approvazione del PTCP, si riconosce la deroga agli interventi di miglioramento fondiario ai sensi dell'art.2 della LR 44/1982 già presentate al momento dell'adozione del PTCP.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	PIANO di LOTTIZZAZIONE approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 07.06.2004
Estremi delle convenzioni:	convenzionato con atto del Notaio Bordieri di Jesolo del 05.07.2004, n. 79461 di Repertorio
Obblighi derivanti:	V. Allegato n°6-Convenzione di lottizzazione-n.79461-05-07-2004
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Le nuove concessioni edilizie sono subordinate alla stipula di un atto di vincolo esteso sulla superficie fondiaria corrispondente alla superficie utile da edificare.

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

#### Descrizione di cui al punto **A-Terreno edificabile part.313**

L'area edificabile identificata dalla particella 313 del foglio 5, presenta una superficie catastale di m<sup>2</sup> 1.146 è ubicata in Comune di Caorle (VE) – Località Castello di Brussa, Via Villaviera. Essa è situata in zona periferica e pianeggiante, all'interno di un comprensorio residenziale, distante circa 10 Km dalla spiaggia di Brussa e circa 22 Km dalla località turistica di Caorle. L'accesso al terreno avviene agevolmente dalla strada asfaltata Via Villaviera, mentre l'area in oggetto è compresa nel Piano di Lottizzazione approvato con delibera del Consiglio Comunale di Caorle (VE) n. 32 del 07.06.2004, convenzionato con atto del Notaio Bordieri di Jesolo del 05.07.2004, n. 79461 di Repertorio. La zona è già stata dotata delle opere di urbanizzazione previste dal Piano di Lottizzazione di cui sopra; in particolare sono presenti una strada asfaltata di accesso con marciapiedi, aree di parcheggio con spazi per isola ecologica, piccole aree verdi con alberature, illuminazione pubblica, fognature, rete idrica, elettrica, telefonica, rete per la distribuzione del metano, pozzetti sifonati e fognatura.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, il terreno ricade in Zona Territoriale Omogenea C2/24 "Zona residenziale e turistica di nuova formazione".

Come riportato nella sezione "Formalità" della presente relazione, sulla particella 313 esiste vincolo di edificabilità. In base a quanto riportato nella scrittura privata "Atto di vincolo" del 28/03/2007 rep.7790 racc. 4235 – autenticato dal notaio Valeria Terracina (v. allegato n°9), registrato a San Donà di Piave (VE) il 04/04/2007 al n.839 Serie 1T, la superficie utile residenziale originaria del mappale 313 (di cui alla Convenzione di lottizzazione n.79461-05-07-2004) di mq 381, è stata ridotta a mq 340 a favore del mappale 312.

In base al P.A.T. vigente, il mappale 313 ricade in "Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al P.A.I. (Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico)". In particolare, si rileva che tutta l'area in oggetto risulta classificata come pericolosità idraulica "P1 - pericolo moderato - scolo meccanico".

Come indicato nel CDU, secondo la tavola 3.2 Carta delle Fragilità del P.A.T. vigente, come compatibilità geologica il terreno particella 313 ricade nei "Terreni a Condizione C", aree contraddistinte da scadenti proprietà geotecniche del sottosuolo (argille e argilla organiche con spessori elevati) e aree di recente bonifica. Ai sensi del P.A.T. vigente, in base alla tavola 4.2 della Trasformabilità, il terreno in oggetto ricade in "Aree di urbanizzazione consolidata", in cui sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle norme di attuazione.

Si rimanda all'allegato n°5-CDU per ulteriori precisazioni, approfondimenti e prescrizioni anche in rapporto con i vigenti P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) e dal P.T.G.M. (Piano Territoriale Generale Metropolitan) della Città di Caorle (VE).

V. Allegato n°2-Estratto mappa Caorle (VE)-Fg 5-da 307 a 316

V. Allegato n°5-CDU

V. Allegato n°6-Convenzione di lottizzazione-n.79461-05-07-2004

V. Allegato n°7-Permesso di costruire n.157-2004

V. Allegato n°9-Atto di vincolo rep 7790 del 28-03-2007

V. Allegato n°11-Localizzazione GIS

V. Allegato n°12-Verbale sopralluogo 24-03-2021

V. Allegato n°19-Fotografie Lotto 7

V. Allegato n°29-Visura storica Caorle (VE)-f.5-p.313

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

██████████ - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione beni - ██████████ - Ulteriori informazioni sul debitore: V. Allegato n°1-Estratto matrimonio ██████████.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa m<sup>2</sup> **1.146,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente m <sup>2</sup>	Prezzo unitario
Terreno edificabile	sup reale netta	1,00	1.146	€ 35,00
			<b>1.146</b>	

**56. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****56.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Valore di mercato determinato con metodologia MCA (Market Comparison Approach) - IVS (International Valuation Standard) applicata con procedimento sintetico adattato al contesto estimativo.

**Elenco fonti:**

Rogiti e preliminari di compravendita; Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Venezia; Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Caorle (VE).

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari e/o Osservatori del mercato immobiliare; Borsini immobiliari.

**56.2 Valutazione corpi:**

**A-Terreno edificabile part.313.**

Preso visione delle risultanze delle ricerche sui prezzi dei comparabili utilizzando le fonti suddette, si procede alla determinazione del valore del terreno edificabile.

Il valore è stato stimato in base a quanto riportato nella scrittura privata "Atto di vincolo" del 28/03/2007 rep.7790 racc. 4235 – autenticato dal notaio Valeria Terracina (v. allegato n°9), registrato a San Donà di Piave (VE) il 04/04/2007 al n.839 Serie 1T, in quanto la superficie utile residenziale originaria del mappale 313 (di cui alla Convenzione di lottizzazione n.79461-05-07-2004) di mq 381, è stata ridotta a mq 340 a favore del mappale 312.

Destinazione	Parametro	Superficie catastale m <sup>2</sup>	Valore unitario €/m <sup>2</sup>	Valore complessivo
Terreno edificabile	superficie lorda	1146	€ 35,00	<b>€ 40.110,00</b>

Valore corpo	€ 40.110,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 40.110,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 40.110,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda m <sup>2</sup>	Valore intero	Valore diritto e quota
A-Terreno edificabile part.313	Terreno edificabile	1.146	€ 40.110,00	€ 40.110,00

**56.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15 %, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.):

€ 6.016,50

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

€ 100,00

**56.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 33.993,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 34.000,00

**Lotto: 008 - Terreno edificabile part.314**



Lotto 8 – Comune di Caorle (VE) - Località Castello di Brussa – F. 5 – Terreno edificabile particella 314.

**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**

**57 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A-Terreno edificabile part.314.**

**Terreno edificabile sito in frazione: Località Castello di Brussa, Via Villaviera**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [redacted] - Piena proprietà**

[redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: Sede in Eraclea (VE) - [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted], Comune di Caorle (VE), foglio 5, particella 314, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale mq 937, reddito dominicale: € 11,37, reddito agrario: € 6,05

Derivante da:

- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 15/09/1975 - Voltura in atti dal 27/04/1989 - Registrazione: UR - Sede: Padova - n.397 del 13/03/1976 (n. 239076);
- Impianto meccanografico del 01/09/1976;
- FRAZIONAMENTO in atti dal 07/11/1985 (n.184);
- FRAZIONAMENTO in atti dal 27/04/1989 (n.387);
- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 17/12/1989 - protocollo n. 147922 in atti dal 28/11/2000 - RIUNIONE DI USUFRUTTO (n.806.1/1994);

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/1997 protocollo n.00003757 - Voltura in atti dal 10/12/2001 - Repertorio n. 10765 - Rogante: Not. PASQUALIS - Sede: Portogruaro - Registrazione: UR - Sede: Portogruaro n. 54351 del 21/07/2001 (n.2332.1/1997);
- FRAZIONAMENTO del 13/11/2002 protocollo n.195547 in atti dal 13/11/2002 - Registrazione: (n.4810.1/2002);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/12/2002 - Trascrizione in atti dal 26/06/2003 - Repertorio n. 51302 - Rogante: SPANO' DI SAN GIULIANO GU - Sede: Latisana - COMPRAVENDITA (n.29586.1/2002);
- Frazionamento del 05/05/2006 protocollo n.VE0053011 in atti dal 05/05/2006-Registrazione n. 53011.1/2006;
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/01/2011-Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/01/2011 - Repertorio n.13694 - Rogante: TERRACINA VALERIA - Sede: San Donà di Piave - COMPRAVENDITA (n.1466.1/2011).

Confini: Lotto 8: da nord, procedendo in senso orario, la particella 314 confina con le particelle 315, 253, 203, 313, 301 (strada) del foglio 5.

Conformità catastale - è stata riscontrata la seguente irregolarità: per la particella 314 del foglio 5 di Caorle (VE) la qualità di coltura indicata in Catasto non corrisponde con quella realmente praticata.

Regolarizzabile mediante pratica di aggiornamento catastale DOCTE.

Descrizione delle opere da sanare: aggiornamento catastale DOCTE per la particella 314 del Lotto 8: € 100,00.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

#### **58.DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Caorle (VE) - Bibione (VE).

**Attrazioni paesaggistiche:** Oasi naturalistica di Vallev ecchia - Laguna - Casoni di Caorle (VE).

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### **59.STATO DI POSSESSO:**

##### **Libero**

Note: In risposta alla richiesta di eventuali copie di contratti di locazione o comodato [REDACTED] [REDACTED] - [REDACTED], [REDACTED] - [REDACTED], relativamente agli immobili in Caorle (VE) foglio 5 mappali da 307 a 316, l'Agazia delle Entrate – Direzione Provinciale di Venezia – Ufficio Territoriale di San Donà di Piave, con comunicazione pervenuta via PEC in data 28/01/2021, ha precisato quanto segue:

- Il sistema di consultazione informatizzato dell'Anagrafe Tributaria (Serpico) non permette una ricerca di contratti tramite l'identificazione per classificazione dell'immobile, ma esclusivamente per soggetti danti e aventi causa degli atti registrati;
- Gli archivi cartacei dello scrivente Ufficio conservano (ad oggi) esclusivamente gli atti registrati a

far data dall'1/01/2010;

- Il sistema informatizzato generale (Registro) tiene in memoria esclusivamente i dati catastali dei vari contratti a far data dal 2010/2011;
- Da una ricerca con i parametri di cui sopra, non risulta alcuna registrazione di contratti di locazioni e comodati per gli immobili indicati.

## 60. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Altra limitazione:

In base a quanto riportato nella Convenzione di lottizzazione n.79461-05-07-2004, la superficie utile residenziale del mappale 314 è di mq 312.

V. Allegato n°6-Convenzione di lottizzazione-n.79461-05-07-2004.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale di Cesarolo, Fossalta di Portogruaro e Pertegada - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito di Notaio Valeria Terracina di San Donà di Piave (VE) in data 14/01/2011 ai nn. 13695/8507, iscritta a Venezia in data 20/01/2011 ai nn. 2212/333. Importo ipoteca: € 1.000.000,00. Importo capitale: € 500.000,00.

Note: Dal 01/07/2019 la Banca San Biagio del Veneto Orientale di Cesarolo, Fossalta di Portogruaro e Pertegada - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa è diventata Banca Prealpi San Biagio Credito Cooperativo – Società Cooperativa.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di Equitalia Servizi di Riscossione SPA contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], derivante da Ruolo e avviso di debito esecutivo a rogito di Pubblico ufficiale Equitalia Servizi di Riscossione SPA in data 14/06/2017 ai nn. 1263/11917, iscritta a Venezia in data 19/06/2017 ai nn. 19785/3374. Importo ipoteca: -. Importo capitale: € 117.353,90.

Note: Equitalia Servizi di Riscossione SPA ora è Agenzia Entrate – Riscossione, c.f.-p.i. 13756881002. Risulta annotazione in data 21/02/2018 ai nn. 5770/857 con riduzione di somma in forza di richiesta esattoriale di data 20/02/2018 n. 1577 di repertorio dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Prealpi Sanbiagio Credito Cooperativo - Società Cooperativa contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili a rogito di Pubblico ufficiale - Ufficiali Giudiziari in data 13/02/2020 al n. 349/2020 trascritto a Venezia in data 02/04/2020 ai nn. 9907/6941.

In base alle ispezioni ipotecarie integrative effettuate in data 24/03/2021, non risultano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli sul bene pignorato.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-Terreno edificabile part.314

## 61. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

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

**62.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] **dal 30/06/1997 al 20/12/2002.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dott. Pasqualis Paolo di Portogruaro (VE) in data 30/06/1997 ai nn. 10765/4270, registrato a Portogruaro (VE) in data 21/07/1997 al n. 543/1a, trascritto a Venezia in data 21/07/1997 ai nn. 17867/12454.  
 Note: vale sull'originale mappale ex 29 frazionato il 13/11/2002 prot.195547, dal quale deriva il mappale ex 289 (poi frazionato il 05/05/2006 prot.VE0053011), dal quale derivano, tra altre, anche tutte le particelle di cui alla presente esecuzione immobiliare.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] **dal 20/12/2002 al 14/01/2011.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dott. Guido Spanò di San Giuliano di Latisana in data 20/12/2002 ai nn. 51302/13719, registrato a Latisana (UD) in data 03/01/2003 al n. 10 S2V, trascritto a Venezia in data 27/12/2002 ai nn. 43657/29586.  
 Note: Vale per la particella ex 289, dalla quale sono derivate (con frazionamento del 05/05/2006 prot.VE0053011) tutte le particelle oggetto della presente Esecuzione immobiliare.  
 V. Allegato n°4-Atto compravendita 20-12-2002 rep 51302.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - C.F. [REDACTED] **dal 14/01/2011 ad oggi (attuale proprietario).** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Valeria Terracina di San Donà di Piave (VE) in data 14/01/2011 ai nn. 13694/8506, trascritto a Venezia in data 20/01/2011 ai nn. 2211/1466.  
 Note: V. Allegato n°3-Atto compravendita 14-01-2011 rep 13694.

**63. PRATICHE EDILIZIE:****63.1 Conformità edilizia:****Terreno edificabile residenziale****63.2 Conformità urbanistica****Terreno edificabile**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Territoriale Generale Metropolitano
In forza della delibera:	V. Allegato n°5 - C.D.U.
Zona omogenea:	C2/24 - "ZONA RESIDENZIALE E TURISTICA DI NUOVA FORMAZIONE"
Norme tecniche di attuazione:	Estratto NTA di PRG - Allegato A del C.D.U. ART. 11 - NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI E TURISTICHE In queste zone sono ammessi gli edifici per la residenza stabile e turistica, per le attrezzature ricettive turistiche e per i servizi connessi alla residenza stessa ed alle attività economiche turistiche. In particolare sono ammessi negozi e pubblici esercizi, istituti di assicurazione e di credito, uffici pubblici e privati, studi professionali e

commerciali, autorimesse pubbliche e private; laboratori artigianali e depositi e magazzini di merci all'ingrosso sono ammessi a condizione che gli edifici destinati ad ospitarli abbiano caratteristiche costruttive civili e mai industriali. Le stazioni di servizio e di riparazione per autoveicoli sono ammesse purché sia garantita una superficie di parcheggio pari almeno a 10 volte la superficie utile dell'officina e siano dotate di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti.

Sono escluse le attività industriali e artigianali che, per livello di traffico generato, rumori e odori prodotti, e caratteristiche degli effluenti solidi, liquidi e gassosi, non siano compatibili con le destinazioni di cui al primo comma del presente articolo.

I locali di ritrovo possono essere realizzati in tutte le zone residenziali e turistiche a condizione che siano compatibili, per il volume di traffico e di rumori, con le destinazioni prevalenti nella zona.

E' esclusa infine ogni altra attività non compatibile con le destinazioni prevalenti nelle zone residenziali e turistiche.

Il giudizio sulle incompatibilità delle destinazioni di cui ai precedenti commi viene dato dal Sindaco su parere conforme della Commissione edilizia.

Per gli edifici esistenti nelle zone residenziali adibiti, all'entrata in vigore delle presenti norme, ad attività definite non compatibili ai sensi dei precedenti commi, o da trasferire come indicato nelle tavole di P.R.G., saranno consentite solo opere di manutenzione ordinaria; l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria, di restauro e di ristrutturazione è condizionata alle cessazioni delle attività non compatibili negli edifici medesimi.

Nelle zone residenziali, per gli edifici di cui viene accertata, da parte dell'Ufficio sanitario dell'U.S.L., una effettiva carenza di servizi igienici, è ammesso, in eccezione all'indice di utilizzazione fondiaria e in deroga alla distanza dai confini e dalla strada, un ampliamento della superficie utile esistente per un massimo di 6 mq.

#### ART. 15 - ZONE RESIDENZIALI E TURISTICHE DI NUOVA FORMAZIONE (Z.T.O. C2)

In queste zone sono consentite le destinazioni previste dal precedente art. 11.

In queste zone è consentito il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti: i nuovi interventi edilizi sono subordinati all'esistenza di un piano di lottizzazione approvato. Nella tabella che segue sono stabiliti per ogni area:

- 1) l'indice massimo di utilizzazione territoriale;
- 2) la percentuale massima di superficie territoriale da destinare alla residenza stabile o turistica, alle attrezzature ricettive turistiche, e alle attività commerciali, direzionali e artigianali;
- 3) le percentuali minime di superficie utile da destinare alle attrezzature ricettive turistiche e alla residenza stabile e le percentuali massime, di superficie utile ammissibile per le residenze turistiche e le attrezzature commerciali, direzionali e artigianali. Per le zone di nuova formazione di Sansonessa, Cà Cottoni, S. Giorgio di Livenza, S. Gaetano, Castello di Brussa, Brussa e Ottava Presa tra le attrezzature commerciali direzionali e artigianali sono ammesse anche attrezzature ricettive turistiche;
- 4) la percentuale minima di superficie territoriale da destinare ad attrezzature di interesse comune e da attrezzare a parco per il gioco e lo sport e a parcheggio con l'esclusione delle aree per la viabilità;
- 5) l'altezza massima degli edifici da realizzare nelle zone di cui al presente articolo (Voto Regionale).

La estensione territoriale di ogni piano di lottizzazione è indicata nelle tavole del P.R.G. con apposita grafia; le destinazioni di zona riportate nelle tavole di P.R.G. all'interno delle singole aree soggette a piano di lottizzazione hanno valore di massima puramente indicativo sia per la quantità sia per la posizione, e vanno dimensionate secondo le quantità di cui alla tabella delle zone C2.

Resta fermo quanto prescritto per ogni singola area nel penultimo comma del presente articolo.

Le aree destinate dal piano di lottizzazione ad attrezzature di interesse comune e da attrezzare a parco per il gioco e lo sport, devono essere trasferite in proprietà al Comune che potrà assegnarle in concessione, con priorità alla ditta lottizzante, per la realizzazione delle attrezzature ed impianti previsti nei limiti e con le modalità precisati nei successivi articoli 28 e 29.

Le superfici utili dei fabbricati necessarie per la realizzazione delle suddette attrezzature e impianti sono aggiuntive di quelle determinate dall'indice di utilizzazione territoriale.

Nel piano di lottizzazione deve essere indicata la ripartizione della superficie utile tra le destinazioni d'uso consentite e la sistemazione degli spazi per attrezzature di interesse comune, attrezzati a parco per il gioco e lo sport e a parcheggio.

I piani di lottizzazioni devono essere redatti con i seguenti criteri:

a) prevedere aggregazioni in spazi di vaste dimensioni delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico che devono essere collegate con le aree analoghe esistenti o previste da piani urbanistici attuativi approvati in un, «sistema continuo di verde antropizzato» con percorsi pedonali e ciclabili;

b) minimizzare delle aree per la viabilità e i parcheggi da trasferire in proprietà al Comune;

c) composizione edilizia armonicamente inserita nell'ambiente e definita, a richiesta dell'Amministrazione Comunale, mediante planivolumetria;

d) formazione di consorzi obbligatori tra proprietari per la gestione dei servizi pubblici di illuminazione, di asporto rifiuti e nettezza urbana e di manutenzione delle opere di urbanizzazione sino alla eventuale assunzione degli stessi da parte del Comune.

Valgono le seguenti norme generali:

a) Distanza dai confini: per le nuove costruzioni è prescritta una distanza minima pari al 50% dell'altezza dell'edificio con un minimo di ml 5. La distanza dal confine di cui al 1° comma del presente punto può essere ridotta o annullata solo nel caso di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche vincolanti.

2) Distanza dalla strada: ove non sia specificamente previsto dal piano urbanistico attuativo o dal Comune il rispetto di un particolare allineamento, non deve essere inferiore, ad eccezione delle strade a fondo cieco per le quali è prescritta una distanza minima di ml 3, a:

a) ml 5 per strade di larghezza inferiore a 7 ml;

b) ml 7,5 per strade di larghezza compresa tra 7 e 15 ml;

c) ml 10 per le strade di larghezza superiore a 15 ml.

3) Distanza tra fabbricati: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml 10, tra pareti, o parti di pareti, finestrate di locali abitabili: la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata; tale distanza può essere ridotta o annullata solo sulla base

	<p>di uno strumento urbanistico attuativo.</p> <p>Le superfici acque, e le relative arginature e aree di servizio, possono essere assimilate ad aree a standards quali «aree per attrezzature di interesse comune o per il gioco e lo sport» (punto 4, 3° comma del presente articolo) unicamente se sulle stesse viene posto un vincolo di uso pubblico.</p> <p>La loro consistenza non può comunque essere superiore al 30% dell'intera dotazione di aree a standards, parcheggi esclusi.</p> <p>Qualora gli spazi acquei non siano asserviti ad uso pubblico, essi sono da considerare a tutti gli effetti aree di cui al punto 2), 3° comma del presente articolo.</p> <p>Il piano attuativo delle aree nelle quali è prevista dal P.R.G. la realizzazione di darsene anche aperte deve contenere la previsione di specchi d'acqua in misura non inferiore a mq 2 per ogni mq di superficie utile: tale rapporto deve essere rispettato anche in sede di rilascio delle concessioni ad edificare.</p> <p>Estratto NTA PAT - Allegato B del C.D.U.</p> <p>ART. 14 - LE AREE SOGGETTE A DISSESTO IDROGEOLOGICO</p> <p>AREE ESONDABILI O A PERIODICO RISTAGNO IDRICO</p> <p>1. Il PAT evidenzia le aree esondabili o soggette a ristagno d'acqua, che nel tempo sono state interessate da fenomeni ricorrenti di esondazione dei corsi d'acqua o di allagamento, attraverso indagini effettuate dai Consorzi di Bonifica, dalla Protezione Civile della Provincia di Venezia, da informazioni fornite dal Comune. Data comunque la difficoltà oggettiva di prevedere l'impatto di opere idrauliche sul medio – lungo periodo, ogni intervento deve essere preceduto da accurate indagini idraulico-geologiche.</p> <p><i>omissis</i></p> <p>17. Per tutte le aree perimetrare nei PAI a “pericolosità moderata – P1”, sia da ritenersi sconsigliata la realizzazione di piani interrati o seminterrati (i quali in ogni caso dovranno essere idraulicamente isolati dalla rete di fognatura, dal sottosuolo, dallo scoperto e dalle strade) e, al contrario raccomandata la realizzazione di edifici aventi il piano terra sopraelevato rispetto al piano campagna;</p> <p><i>omissis</i></p> <p>Allegato C del C.D.U.</p>
--	---

## Art. 13 COMPATIBILITA' GEOLOGICA

1. Il territorio del comune di Caorle giace per la quasi totalità sotto il livello del mare. Le terre emerse sono il risultato di opere di bonifica attuate nel corso dell'Otto-Novecento del secolo scorso e di opere secolari di difesa a mare. Tali terreni sono mantenuti all'asciutto solo attraverso un sistema, continuamente rinnovato, di argini artificiali, murazzi, gradonate di cemento e idrovore. La soggiacenza della falda è sempre compresa fra 0-2 m dal p.c. Solo limitate porzioni dell'entroterra (dossi fluviali) e della costa (cordoni litoranei) hanno quote superiori al livello medio del mare.

*omissis*

5. Si riportano di seguito le prescrizioni relative a ciascun tipo di condizione:

c) Terreni idonei a condizione di Tipo c): aree contraddistinte da scadenti proprietà geotecniche del sottosuolo (argille e argilla organiche con spessori elevati) e aree di recente bonifica. Talora fenomeno di marcata subsidenza e rischio di esondazione.

Le scadenti caratteristiche geotecniche complessive soprattutto in presenza di argille organiche e il manifestarsi del fenomeno di subsidenza, rendono necessaria un'approfondita conoscenza delle caratteristiche geotecniche, chimiche e chimico-fisiche dei sedimenti interessati dagli interventi.

Nel caso di edificazione di nuovi edifici o di interventi su edifici esistenti che modifichino quantitativamente e qualitativamente la distribuzione dei carichi sul terreno, all'interno di queste aree, dovranno essere svolte indagini geologiche, geotecniche e idrogeologiche che permettano di determinare in modo preciso la situazione idrogeologica e la caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione. Le indagini geotecniche potranno prevedere l'utilizzo di tecnologie indirette o dirette come prove penetrometriche statiche o dinamiche, e nel caso di edifici di particolare importanza volumetrica o di carico, è consigliabile realizzare sondaggi con l'esecuzione di prove fondo foro e/o raccolta di campioni per la realizzazione di specifiche prove geotecniche di laboratorio.

In tali aree si richiede di porre particolare attenzione alla valutazione degli stati limite di esercizio, in quanto a causa della presenza di forti spessori di materiale fine la stabilità delle strutture può essere compromessa soprattutto dal verificarsi di cedimenti eccessivi a causa

della forte compressibilità delle argille causata anche dallo stato di saturazione in cui si trovano. Le verifiche di sicurezza sono relative agli stati limite ultimi (SLU), che rappresentano le condizioni di rottura del terreno, e agli stati limite di esercizio (SLE), che rappresentano la valutazione dell'entità delle deformazioni intese come cedimenti del terreno su cui insiste l'opera stessa (si veda il cap. 6 "Progettazione geotecnica" delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" del DM Infrastrutture 14 gennaio 2008 di cui sono succitati alcuni punti fondamentali).

La relazione geologica dovrà indicare la compatibilità degli interventi con i terreni interessati, gli eventuali interventi atti a eliminare le incompatibilità riscontrate e la tipologia fondazionale più appropriata. Potranno essere adottate soluzioni per i manufatti di fondazione che prevedano la distribuzione del carico, la diminuzione del carico stesso o l'utilizzo di fondazioni profonde o indirette tramite l'utilizzo di pali, da prevedersi riguardo alla tipologia costruttiva e all'importanza dell'edificio stesso. Gli interventi in queste zone dovranno essere preceduti da indagini di tipo idrogeologico che permettano di definire i corpi idrici sotterranei interessati dall'opera e l'azione che l'opera stessa avrà sulle condizioni di equilibrio iniziale.

Dovranno essere approfondite le presenze di paleoalvei e relative condizioni idrogeologiche statiche e dinamiche stimando caso per caso lo spessore dell'orizzonte sabbioso in relazione al piano di posa delle fondazioni e valutate le relative considerazioni di carattere geotecnico. La scarsa permeabilità dei terreni va considerata in modo adeguato nei dimensionamenti idraulici per la bassa capacità del terreno di assorbire le acque meteoriche mentre per le strutture che prevedano volumetrie sotto al p.c. è necessario considerare l'attuazione di adeguati accorgimenti tecnici al fine di evitare infiltrazioni nelle strutture interrate.

Si richiamano le prescrizioni contenute nello Studio di Compatibilità Idraulica.

Allegato D del C.D.U.

Art. 21 Disposizioni particolari

*omissis*

3. A seguito dell'approvazione del PAT il piano regolatore vigente acquista il valore e l'efficacia del PI per le sole parti compatibili

	<p>con il PAT.</p> <p>4. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PAT decadono le previsioni dei piani regolatori vigenti che hanno acquistato il valore e l'efficacia del PI, relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'art. 34 della L.r. 11/2004. In tale ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'art. 33 della L.r. 11/2004.</p> <p><i>omissis</i></p> <p>7. Nelle ATO di tipo agropolitano, insediativo turistico e ambientale, il PAT non considera compatibile l'attuale disciplina dell'edificabilità per le aree sottoposte a obbligo di P.U.A. dal P.R.G. vigente precedente l'entrata in vigore del PAT, pertanto pur confermandone la potenziale vocazione alla trasformazione, dalla data di entrata in vigore del PAT fino all'entrata in vigore della nuova disciplina urbanistica e degli interventi ammissibili definita dal PI in applicazione del principio della perequazione urbanistica ed in conformità alle direttive, prescrizioni e vincoli stabiliti dal PAT, si applicano le disposizioni di cui all'art 33 della l.r. 11/04 e s.m.</p> <p>8. Le indicazioni contenute nella Tav. 4 - Carta della trasformabilità non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, che sono demandate al PI, e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo conseguimento di diritti edificatori.</p> <p>Art. 15 estratto c. 1 AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA</p> <p>1. Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono i centri storici e le aree urbane del sistema insediativo residenziale e produttivo in cui sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle presenti norme di attuazione.</p> <p>2. Il PAT prevede il mantenimento, la manutenzione e la riqualificazione della struttura insediativa consolidata.</p> <p><i>omissis</i></p> <p>Estratto NTA PTCP - Allegato E del C.D.U. Art. 15. Rischio idraulico <i>omissis</i></p>
--	---

	<p>Prescrizioni</p> <p>11. Fino al recepimento nei PAT/PATI delle direttive sopra riportate qualsiasi intervento di urbanizzazione, che possa recare trasformazioni del territorio tali da modificare il regime idraulico esistente, da realizzare in attuazione di previsioni urbanistiche che non siano state preventivamente assoggettate alle disposizioni di cui alla delibera di Giunta Regionale n. 3637 del 13.12.2002, così come modificata dalle delibere n. 1322/2006 e n. 1841/2007, dovrà prevedere la totale compensazione della impermeabilizzazione del suolo mediante idonee misure tecniche da definire, caso per caso, in accordo con il competente Consorzio di Bonifica anche alla luce delle linee guida riportate in appendice.</p> <p>12. Fino all'adeguamento al PTCP, ai sensi dell'art. 8 delle presenti NTA, ovvero fino all'adozione del PAT con previsioni di uguale o maggiore tutela, non potranno essere assentiti interventi che comportino riduzione della capacità di invaso. Qualsiasi riduzione di invaso dovrà avvenire solo a fronte di idonea compensazione, da effettuarsi con riferimento alle "Linee Guida" in appendice alle presenti NTA, previa intesa con il competente Consorzio di Bonifica.</p> <p>Art. 16. Rischio da mareggiate e difesa della costa <i>omissis</i></p> <p>Prescrizioni</p> <p>14. Non sono consentiti abbassamenti permanenti del piano campagna mediante asporto a fini commerciali dei terreni (sabbie, argille e torbe) nelle porzioni di territorio poste a quota inferiore a + 2,00 m s.l.m, ad eccezione degli interventi contestuali a quelli di riallagamento o per interventi con funzionalità idraulica e/o naturalistica riconosciuta dalle Autorità competenti. Gli abbassamenti di cui sopra non devono comunque spingersi a quota inferiore a + 2,00 m s.l.m. I Comuni, in sede di adeguamento del PAT/PATI al PTCP, provvedono ad una precisa individuazione cartografica delle aree sottoposte a vincolo sopra richiamate.</p> <p>15. In pendenza di uno specifico provvedimento provinciale di Variante al Piano Territoriale di Coordinamento per l'adeguamento ai pareri regionali facenti parte integrante della DGR di approvazione del PTCP, si riconosce la deroga agli interventi di miglioramento fondiario ai</p>
--	---

	sensi dell'art.2 della LR 44/1982 già presentate al momento dell'adozione del PTCP.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	PIANO di LOTTIZZAZIONE approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 07.06.2004
Estremi delle convenzioni:	convenzionato con atto del Notaio Bordieri di Jesolo del 05.07.2004, n. 79461 di Repertorio
Obblighi derivanti:	V. Allegato n°6-Convenzione di lottizzazione-n.79461-05-07-2004
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Le nuove concessioni edilizie sono subordinate alla stipula di un atto di vincolo esteso sulla superficie fondiaria corrispondente alla superficie utile da edificare.

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

#### Descrizione di cui al punto **A-Terreno edificabile part.314**

L'area edificabile identificata dalla particella 314 del foglio 5, presenta una superficie catastale di m<sup>2</sup> 937 è ubicata in Comune di Caorle (VE) – Località Castello di Brussa, Via Villaviera. Essa è situata in zona periferica e pianeggiante, all'interno di un comprensorio residenziale, distante circa 10 Km dalla spiaggia di Brussa e circa 22 Km dalla località turistica di Caorle. L'accesso al terreno avviene agevolmente dalla strada asfaltata Via Villaviera, mentre l'area in oggetto è compresa nel Piano di Lottizzazione approvato con delibera del Consiglio Comunale di Caorle (VE) n. 32 del 07.06.2004, convenzionato con atto del Notaio Bordieri di Jesolo del 05.07.2004, n. 79461 di Repertorio. La zona è già stata dotata delle opere di urbanizzazione previste dal Piano di Lottizzazione di cui sopra; in particolare sono presenti una strada asfaltata di accesso con marciapiedi, aree di parcheggio con spazi per isola ecologica, piccole aree verdi con alberature, illuminazione pubblica, fognature, rete idrica, elettrica, telefonica, rete per la distribuzione del metano, pozzetti sifonati e fognatura.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, il terreno ricade in Zona Territoriale Omogenea C2/24 "Zona residenziale e turistica di nuova formazione".

Come riportato nella sezione "Formalità" della presente relazione, in base a quanto riportato nella Convenzione di lottizzazione n.79461-05-07-2004, la superficie utile residenziale del mappale 314 è di mq 312. In base al P.A.T. vigente, il mappale 314 ricade in "Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al P.A.I. (Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico)". In particolare, si rileva che tutta l'area in oggetto risulta classificata come pericolosità idraulica "P1 - pericolo moderato - scolo meccanico".

Come indicato nel CDU, secondo la tavola 3.2 Carta delle Fragilità del P.A.T. vigente, come compatibilità geologica il terreno particella 314 ricade nei "Terreni a Condizione C", aree contraddistinte da scadenti proprietà geotecniche del sottosuolo (argille e argilla organiche con spessori elevati) e aree di recente bonifica. Ai sensi del P.A.T. vigente, in base alla tavola 4.2 della Trasformabilità, il terreno in oggetto ricade in "Aree di urbanizzazione consolidata", in cui sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione o di am-

pliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle norme di attuazione.

Si rimanda all'allegato n°5-CDU per ulteriori precisazioni, approfondimenti e prescrizioni anche in rapporto con i vigenti P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) e dal P.T.G.M. (Piano Territoriale Generale Metropolitano) della Città di Caorle (VE).

V. Allegato n°2-Estratto mappa Caorle (VE)-Fg 5-da 307 a 316

V. Allegato n°5-CDU

V. Allegato n°6-Convenzione di lottizzazione-n.79461-05-07-2004

V. Allegato n°7-Permesso di costruire n.157-2004

V. Allegato n°11-Localizzazione GIS

V. Allegato n°12-Verbale sopralluogo 24-03-2021

V. Allegato n°20-Fotografie Lotto 8

V. Allegato n°30-Visura storica Caorle (VE)-f.5-p.314

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Sede in Eraclea (VE) - [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa m<sup>2</sup> **937,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente m <sup>2</sup>	Prezzo unitario
Terreno edificabile	sup reale netta	1,00	937	€ 40,00

937

## 64. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 64.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Valore di mercato determinato con metodologia MCA (Market Comparison Approach) - IVS (International Valuation Standard) applicata con procedimento sintetico adattato al contesto estimativo.

#### Elenco fonti:

Rogiti e preliminari di compravendita; Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Venezia; Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Caorle (VE).

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari e/o Osservatori del mercato immobiliare; Borsini immobiliari.

**64.2 Valutazione corpi:****A-Terreno edificabile part.314.**

Presa visione delle risultanze delle ricerche sui prezzi dei comparabili utilizzando le fonti suddette, si procede alla determinazione del valore del terreno edificabile.

Destinazione	Parametro	Superficie catastale m <sup>2</sup>	Valore unitario €/m <sup>2</sup>	Valore complessivo
Terreno edificabile	superficie lorda	937	€ 40,00	<b>€ 37.480,00</b>

Valore corpo	€ 37.480,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 37.480,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 37.480,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda m<sup>2</sup></i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A-Terreno edificabile part.314	Terreno edificabile	937	€ 37.480,00	€ 37.480,00

**64.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15 %, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.):

€ 5.622,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

€ 100,00

**64.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 31.758,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 31.700,00

**Lotto: 009 - Terreno edificabile part.315**



Lotto 9 – Comune di Caorle (VE) - Località Castello di Brussa – F. 5 – Terreno edificabile particella 315.

**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**

**65 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A-Terreno edificabile part.315.**

**Terreno edificabile sito in frazione: Località Castello di Brussa, Via Villaviera**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [redacted] - Piena proprietà**

[redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: Sede in Eraclea (VE) - [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted], Comune di Caorle (VE), foglio 5, particella 315, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale mq 925, reddito dominicale: € 11,23, reddito agrario: € 5,97

Derivante da:

- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 15/09/1975 - Voltura in atti dal 27/04/1989 - Registrazione: UR - Sede: Padova - n.397 del 13/03/1976 (n. 239076);
- Impianto meccanografico del 01/09/1976;
- FRAZIONAMENTO in atti dal 07/11/1985 (n.184);
- FRAZIONAMENTO in atti dal 27/04/1989 (n.387);
- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 17/12/1989 - protocollo n. 147922 in atti dal 28/11/2000 - RIUNIONE DI USUFRUTTO (n.806.1/1994);

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/1997 protocollo n.00003757 - Voltura in atti dal 10/12/2001 - Repertorio n. 10765 - Rogante: Not. PASQUALIS - Sede: Portogruaro - Registrazione: UR - Sede: Portogruaro n. 54351 del 21/07/2001 (n.2332.1/1997);
- FRAZIONAMENTO del 13/11/2002 protocollo n.195547 in atti dal 13/11/2002 - Registrazione: (n.4810.1/2002);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/12/2002 - Trascrizione in atti dal 26/06/2003 - Repertorio n. 51302 - Rogante: SPANO' DI SAN GIULIANO GU - Sede: Latisana - COMPRAVENDITA (n.29586.1/2002);
- Frazionamento del 05/05/2006 protocollo n.VE0053011 in atti dal 05/05/2006-Registrazione n. 53011.1/2006;
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/01/2011-Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/01/2011 - Repertorio n.13694 - Rogante: TERRACINA VALERIA - Sede: San Donà di Piave - COMPRAVENDITA (n.1466.1/2011).

Confini: Lotto 9: da nord, procedendo in senso orario, la particella 315 confina con le particelle 316, 253, 314, 301 (strada) del foglio 5.

Conformità catastale - è stata riscontrata la seguente irregolarità: per la particella 315 del foglio 5 di Caorle (VE) la qualità di coltura indicata in Catasto non corrisponde con quella realmente praticata.

Regolarizzabile mediante pratica di aggiornamento catastale DOCTE.

Descrizione delle opere da sanare: aggiornamento catastale DOCTE per la particella 315 del Lotto 9: € 100,00.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

## 66.DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Caorle (VE) - Bibione (VE).

**Attrazioni paesaggistiche:** Oasi naturalistica di Vallev ecchia - Laguna - Casoni di Caorle (VE).

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 67.STATO DI POSSESSO:

### Libero

Note: In risposta alla richiesta di eventuali copie di contratti di locazione o comodato [REDACTED] [REDACTED] - [REDACTED], [REDACTED] - [REDACTED], relativamente agli immobili in Caorle (VE) foglio 5 mappali da 307 a 316, l' Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Venezia – Ufficio Territoriale di San Donà di Piave, con comunicazione pervenuta via PEC in data 28/01/2021, ha precisato quanto segue:

- Il sistema di consultazione informatizzato dell'Anagrafe Tributaria (Serpico) non permette una ricerca di contratti tramite l'identificazione per classificazione dell'immobile, ma esclusivamente per soggetti danti e aventi causa degli atti registrati;
- Gli archivi cartacei dello scrivente Ufficio conservano (ad oggi) esclusivamente gli atti registrati a

far data dall'1/01/2010;

- Il sistema informatizzato generale (Registro) tiene in memoria esclusivamente i dati catastali dei vari contratti a far data dal 2010/2011;

- Da una ricerca con i parametri di cui sopra, non risulta alcuna registrazione di contratti di locazioni e comodati per gli immobili indicati.

## 68. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Altra limitazione:

In base a quanto riportato nella Convenzione di lottizzazione n.79461-05-07-2004, la superficie utile residenziale del mappale 315 è di mq 310.

V. Allegato n°6-Convenzione di lottizzazione-n.79461-05-07-2004.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale di Cesarolo, Fossalta di Portogruaro e Pertegada - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito di Notaio Valeria Terracina di San Donà di Piave (VE) in data 14/01/2011 ai nn. 13695/8507, iscritta a Venezia in data 20/01/2011 ai nn. 2212/333. Importo ipoteca: € 1.000.000,00. Importo capitale: € 500.000,00.

Note: Dal 01/07/2019 la Banca San Biagio del Veneto Orientale di Cesarolo, Fossalta di Portogruaro e Pertegada - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa è diventata Banca Prealpi San Biagio Credito Cooperativo – Società Cooperativa.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di Equitalia Servizi di Riscossione SPA contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], derivante da Ruolo e avviso di debito esecutivo a rogito di Pubblico ufficiale Equitalia Servizi di Riscossione SPA in data 14/06/2017 ai nn. 1263/11917, iscritta a Venezia in data 19/06/2017 ai nn. 19785/3374. Importo ipoteca: -. Importo capitale: € 117.353,90.

Note: Equitalia Servizi di Riscossione SPA ora è Agenzia Entrate – Riscossione, c.f.-p.i. 13756881002. Risulta annotazione in data 21/02/2018 ai nn. 5770/857 con riduzione di somma in forza di richiesta esattoriale di data 20/02/2018 n. 1577 di repertorio dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Prealpi Sanbiagio Credito Cooperativo - Società Cooperativa contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili a rogito di Pubblico ufficiale - Ufficiali Giudiziari in data 13/02/2020 al n. 349/2020, trascritto a Venezia in data 02/04/2020 ai nn. 9907/6941.

In base alle ispezioni ipotecarie integrative effettuate in data 24/03/2021, non risultano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli sul bene pignorato.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-Terreno edificabile part.315

## 69. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

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

**70.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] dal **30/06/1997** al **20/12/2002**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dott. Pasqualis Paolo di Portogruaro (VE) in data 30/06/1997 ai nn. 10765/4270, registrato a Portogruaro (VE) in data 21/07/1997 al n. 543/1a, trascritto a Venezia in data 21/07/1997 ai nn. 17867/12454.  
 Note: vale sull'originale mappale ex 29 frazionato il 13/11/2002 prot.195547, dal quale deriva il mappale ex 289 (poi frazionato il 05/05/2006 prot.VE0053011), dal quale derivano, tra altre, anche tutte le particelle di cui alla presente esecuzione immobiliare.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] dal **20/12/2002** al **14/01/2011**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dott. Guido Spanò di San Giuliano di Latisana in data 20/12/2002 ai nn. 51302/13719, registrato a Latisana (UD) in data 03/01/2003 al n. 10 S2V, trascritto a Venezia in data 27/12/2002 ai nn. 43657/29586.  
 Note: Vale per la particella ex 289, dalla quale sono derivate (con frazionamento del 05/05/2006 prot.VE0053011) tutte le particelle oggetto della presente Esecuzione immobiliare.  
 V. Allegato n°4-Atto compravendita 20-12-2002 rep 51302.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - C.F. [REDACTED] dal **14/01/2011** ad oggi (**attuale proprietario**). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Valeria Terracina di San Donà di Piave (VE) in data 14/01/2011 ai nn. 13694/8506, trascritto a Venezia in data 20/01/2011 ai nn. 2211/1466.  
 Note: V. Allegato n°3-Atto compravendita 14-01-2011 rep 13694.

**71. PRATICHE EDILIZIE:****71.1 Conformità edilizia:****Terreno edificabile residenziale****71.2 Conformità urbanistica****Terreno edificabile**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Territoriale Generale Metropolitano
In forza della delibera:	V. Allegato n°5 - C.D.U.
Zona omogenea:	C2/24 - "ZONA RESIDENZIALE E TURISTICA DI NUOVA FORMAZIONE"
Norme tecniche di attuazione:	Estratto NTA di PRG - Allegato A del C.D.U. ART. 11 - NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI E TURISTICHE In queste zone sono ammessi gli edifici per la residenza stabile e turistica, per le attrezzature ricettive turistiche e per i servizi connessi alla residenza stessa ed alle attività economiche turistiche. In particolare sono ammessi negozi e pubblici esercizi, istituti di assicurazione e di credito,

uffici pubblici e privati, studi professionali e commerciali, autorimesse pubbliche e private; laboratori artigianali e depositi e magazzini di merci all'ingrosso sono ammessi a condizione che gli edifici destinati ad ospitarli abbiano caratteristiche costruttive civili e mai industriali. Le stazioni di servizio e di riparazione per autoveicoli sono ammesse purché sia garantita una superficie di parcheggio pari almeno a 10 volte la superficie utile dell'officina e siano dotate di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti.

Sono escluse le attività industriali e artigianali che, per livello di traffico generato, rumori e odori prodotti, e caratteristiche degli effluenti solidi, liquidi e gassosi, non siano compatibili con le destinazioni di cui al primo comma del presente articolo.

I locali di ritrovo possono essere realizzati in tutte le zone residenziali e turistiche a condizione che siano compatibili, per il volume di traffico e di rumori, con le destinazioni prevalenti nella zona.

E' esclusa infine ogni altra attività non compatibile con le destinazioni prevalenti nelle zone residenziali e turistiche.

Il giudizio sulle incompatibilità delle destinazioni di cui ai precedenti commi viene dato dal Sindaco su parere conforme della Commissione edilizia.

Per gli edifici esistenti nelle zone residenziali adibiti, all'entrata in vigore delle presenti norme, ad attività definite non compatibili ai sensi dei precedenti commi, o da trasferire come indicato nelle tavole di P.R.G., saranno consentite solo opere di manutenzione ordinaria; l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria, di restauro e di ristrutturazione è condizionata alle cessazioni delle attività non compatibili negli edifici medesimi.

Nelle zone residenziali, per gli edifici di cui viene accertata, da parte dell'Ufficio sanitario dell'U.S.L., una effettiva carenza di servizi igienici, è ammesso, in eccezione all'indice di utilizzazione fondiaria e in deroga alla distanza dai confini e dalla strada, un ampliamento della superficie utile esistente per un massimo di 6 mq.

#### ART. 15 - ZONE RESIDENZIALI E TURISTICHE DI NUOVA FORMAZIONE (Z.T.O. C2)

In queste zone sono consentite le destinazioni

	<p>previste dal precedente art. 11.</p> <p>In queste zone è consentito il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti: i nuovi interventi edilizi sono subordinati all'esistenza di un piano di lottizzazione approvato. Nella tabella che segue sono stabiliti per ogni area:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) l'indice massimo di utilizzazione territoriale;</li> <li>2) la percentuale massima di superficie territoriale da destinare alla residenza stabile o turistica, alle attrezzature ricettive turistiche, e alle attività commerciali, direzionali e artigianali;</li> <li>3) le percentuali minime di superficie utile da destinare alle attrezzature ricettive turistiche e alla residenza stabile e le percentuali massime, di superficie utile ammissibile per le residenze turistiche e le attrezzature commerciali, direzionali e artigianali. Per le zone di nuova formazione di Sansonessa, Cà Cottoni, S. Giorgio di Livenza, S. Gaetano, Castello di Brussa, Brussa e Ottava Presa tra le attrezzature commerciali direzionali e artigianali sono ammesse anche attrezzature ricettive turistiche;</li> <li>4) la percentuale minima di superficie territoriale da destinare ad attrezzature di interesse comune e da attrezzare a parco per il gioco e lo sport e a parcheggio con l'esclusione delle aree per la viabilità;</li> <li>5) l'altezza massima degli edifici da realizzare nelle zone di cui al presente articolo (Voto Regionale).</li> </ol> <p>La estensione territoriale di ogni piano di lottizzazione è indicata nelle tavole del P.R.G. con apposita grafia; le destinazioni di zona riportate nelle tavole di P.R.G. all'interno delle singole aree soggette a piano di lottizzazione hanno valore di massima puramente indicativo sia per la quantità sia per la posizione, e vanno dimensionate secondo le quantità di cui alla tabella delle zone C2.</p> <p>Resta fermo quanto prescritto per ogni singola area nel penultimo comma del presente articolo.</p> <p>Le aree destinate dal piano di lottizzazione ad attrezzature di interesse comune e da attrezzare a parco per il gioco e lo sport, devono essere trasferite in proprietà al Comune che potrà assegnarle in concessione, con priorità alla ditta lottizzante, per la realizzazione delle attrezzature ed impianti previsti nei limiti e con le modalità precisati nei successivi articoli 28 e 29.</p> <p>Le superfici utili dei fabbricati necessarie per la realizzazione delle suddette attrezzature e impianti sono aggiuntive di quelle determinate</p>
--	--

	<p>dall'indice di utilizzazione territoriale.</p> <p>Nel piano di lottizzazione deve essere indicata la ripartizione della superficie utile tra le destinazioni d'uso consentite e la sistemazione degli spazi per attrezzature di interesse comune, attrezzati a parco per il gioco e lo sport e a parcheggio.</p> <p>I piani di lottizzazioni devono essere redatti con i seguenti criteri:</p> <p>a) prevedere aggregazioni in spazi di vaste dimensioni delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico che devono essere collegate con le aree analoghe esistenti o previste da piani urbanistici attuativi approvati in un, «sistema continuo di verde antropizzato» con percorsi pedonali e ciclabili;</p> <p>b) minimizzare delle aree per la viabilità e i parcheggi da trasferire in proprietà al Comune;</p> <p>c) composizione edilizia armonicamente inserita nell'ambiente e definita, a richiesta dell'Amministrazione Comunale, mediante planivolumetria;</p> <p>d) formazione di consorzi obbligatori tra proprietari per la gestione dei servizi pubblici di illuminazione, di asporto rifiuti e nettezza urbana e di manutenzione delle opere di urbanizzazione sino alla eventuale assunzione degli stessi da parte del Comune.</p> <p>Valgono le seguenti norme generali:</p> <p>a) Distanza dai confini: per le nuove costruzioni è prescritta una distanza minima pari al 50% dell'altezza dell'edificio con un minimo di ml 5. La distanza dal confine di cui al 1° comma del presente punto può essere ridotta o annullata solo nel caso di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche vincolanti.</p> <p>2) Distanza dalla strada: ove non sia specificamente previsto dal piano urbanistico attuativo o dal Comune il rispetto di un particolare allineamento, non deve essere inferiore, ad eccezione delle strade a fondo cieco per le quali è prescritta una distanza minima di ml 3, a:</p> <p>a) ml 5 per strade di larghezza inferiore a 7 ml;</p> <p>b) ml 7,5 per strade di larghezza compresa tra 7 e 15 ml;</p> <p>c) ml 10 per le strade di larghezza superiore a 15 ml.</p> <p>3) Distanza tra fabbricati: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml 10, tra pareti, o parti di pareti, finestrate di locali abitabili: la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata; tale distanza</p>
--	---

	<p>può essere ridotta o annullata solo sulla base di uno strumento urbanistico attuativo.</p> <p>Le superfici acque, e le relative arginature e aree di servizio, possono essere assimilate ad aree a standards quali «aree per attrezzature di interesse comune o per il gioco e lo sport» (punto 4, 3° comma del presente articolo) unicamente se sulle stesse viene posto un vincolo di uso pubblico.</p> <p>La loro consistenza non può comunque essere superiore al 30% dell'intera dotazione di aree a standards, parcheggi esclusi.</p> <p>Qualora gli spazi acquei non siano asserviti ad uso pubblico, essi sono da considerare a tutti gli effetti aree di cui al punto 2), 3° comma del presente articolo.</p> <p>Il piano attuativo delle aree nelle quali è prevista dal P.R.G. la realizzazione di darsene anche aperte deve contenere la previsione di specchi d'acqua in misura non inferiore a mq 2 per ogni mq di superficie utile: tale rapporto deve essere rispettato anche in sede di rilascio delle concessioni ad edificare.</p> <p>Estratto NTA PAT - Allegato B del C.D.U.  <b>ART. 14 - LE AREE SOGGETTE A DISSESTO IDROGEOLOGICO</b>  <b>AREE ESONDABILI O A PERIODICO RISTAGNO IDRICO</b></p> <p>1. Il PAT evidenzia le aree esondabili o soggette a ristagno d'acqua, che nel tempo sono state interessate da fenomeni ricorrenti di esondazione dei corsi d'acqua o di allagamento, attraverso indagini effettuate dai Consorzi di Bonifica, dalla Protezione Civile della Provincia di Venezia, da informazioni fornite dal Comune. Data comunque la difficoltà oggettiva di prevedere l'impatto di opere idrauliche sul medio – lungo periodo, ogni intervento deve essere preceduto da accurate indagini idraulico-geologiche.</p> <p><i>omissis</i></p> <p>17. Per tutte le aree perimetrare nei PAI a “pericolosità moderata – P1”, sia da ritenersi sconsigliata la realizzazione di piani interrati o seminterrati (i quali in ogni caso dovranno essere idraulicamente isolati dalla rete di fognatura, dal sottosuolo, dallo scoperto e dalle strade) e, al contrario raccomandata la realizzazione di edifici aventi il piano terra sopraelevato rispetto al piano campagna;</p> <p><i>omissis</i></p>
--	---

	<p>Allegato C del C.D.U.</p> <p>Art. 13 COMPATIBILITA' GEOLOGICA</p> <p>1. Il territorio del comune di Caorle giace per la quasi totalità sotto il livello del mare. Le terre emerse sono il risultato di opere di bonifica attuate nel corso dell'Otto-Novecento del secolo scorso e di opere secolari di difesa a mare. Tali terreni sono mantenuti all'asciutto solo attraverso un sistema, continuamente rinnovato, di argini artificiali, murazzi, gradonate di cemento e idrovore. La soggiacenza della falda è sempre compresa fra 0-2 m dal p.c. Solo limitate porzioni dell'entroterra (dossi fluviali) e della costa (cordoni litoranei) hanno quote superiori al livello medio del mare.</p> <p><i>omissis</i></p> <p>5. Si riportano di seguito le prescrizioni relative a ciascun tipo di condizione:</p> <p>a) Terreni idonei a condizione di Tipo a): aree costituite in prevalenza da depositi sabbiosi e prossime in generale a recettori idrici a rischio idraulico. Tali aree sono costituite in prevalenza da depositi naturali sabbiosi e limoso-sabbiosi e rappresentano una serie di dossi fluviali, di limitato risalto verticale, che possono essere intervallati da sedimentazione più fine di interfluvio e di meandro abbandonato. Tali terreni hanno risposte geotecniche medio basse e variabili nello spazio, sono sede di deflusso sotterraneo e la soggiacenza della falda è compresa fra 0 e 2 m dal p.c.</p> <p>Queste zone sono indicate come corpi idrici recettori a rischio nei PAI delle Autorità di Bacino competenti (zone da rischio moderato a rischio medio).</p> <p>Si consiglia di svolgere un'adeguata indagine geologica finalizzata a stabilire i limiti sia orizzontali che verticali delle litologie principali, definendo aree dove depositi argillosi, soprattutto incoerenti, potrebbero intervallarsi ai depositi sabbiosi prevalenti; dovranno essere stimati caso per caso gli spessori degli orizzonti incoerenti in relazione al piano di posa delle fondazioni e valutate le relative considerazioni di carattere geotecnico. Nel caso di edificazione di nuovi edifici o di interventi su edifici esistenti che modifichino quantitativamente e qualitativamente la distribuzione dei carichi sul terreno, all'interno di queste aree, dovranno essere svolte indagini geologiche, geotecniche e idrogeologiche che permettano di determinare in modo preciso la situazione idrogeologica e la caratterizzazione geotecnica dei terreni</p>
--	---

di fondazione.

La ricostruzione dell'assetto idrostrutturale dell'area di interesse deve definire eventuali corpi idrici sotterranei interessati dall'opera, i rapporti idraulici presenti tra le diverse falde e l'influenza della marea nella conformazione e soggiacenza della superficie piezometrica, nonché l'azione che l'opera stessa avrà sulle condizioni di equilibrio iniziale.

Tali aree sono caratterizzate dalla presenza di una falda superficiale che può causare fenomeni di saturazione dei terreni con conseguente peggioramento dei parametri geotecnici e problemi in occasione di escavazioni (per scantinati, rete fognaria, sottopassi), tali da rendere necessari sistemi di drenaggio (well point) e impermeabilizzazioni, di cui sarà d'obbligo valutare l'interferenza con le abitazioni limitrofe. Per queste aree, l'idoneità geologica è legata alle prescrizioni contenute nello Studio di Compatibilità Idraulica, a cui si rimanda, ma si ricordano comunque le disposizioni del Cap. 6 "Progettazione geotecnica" delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" del DM Infrastrutture 14 gennaio 2008, succitate, soprattutto quando si presentano sovrapposte con le Aree soggette a dissesto idrogeologico per esondabilità o ristagno idrico per insufficienza della rete strutturale fognaria e di bonifica.

In queste aree l'assetto idrogeologico consiglia la realizzazione di strutture interrato.

c) Terreni idonei a condizione di Tipo c): aree contraddistinte da scadenti proprietà geotecniche del sottosuolo (argille e argilla organiche con spessori elevati) e aree di recente bonifica. Talora fenomeno di marcata subsidenza e rischio di esondazione.

Le scadenti caratteristiche geotecniche complessive soprattutto in presenza di argille organiche e il manifestarsi del fenomeno di subsidenza, rendono necessaria un'approfondita conoscenza delle caratteristiche geotecniche, chimiche e chimico-fisiche dei sedimenti interessati dagli interventi.

Nel caso di edificazione di nuovi edifici o di interventi su edifici esistenti che modifichino quantitativamente e qualitativamente la distribuzione dei carichi sul terreno, all'interno di queste aree, dovranno essere svolte indagini geologiche, geotecniche e idrogeologiche che permettano di determinare in modo preciso la situazione idrogeologica e la caratterizzazione

geotecnica dei terreni di fondazione. Le indagini geotecniche potranno prevedere l'utilizzo di tecnologie indirette o dirette come prove penetrometriche statiche o dinamiche, e nel caso di edifici di particolare importanza volumetrica o di carico, è consigliabile realizzare sondaggi con l'esecuzione di prove fondo foro e/o raccolta di campioni per la realizzazione di specifiche prove geotecniche di laboratorio.

In tali aree si richiede di porre particolare attenzione alla valutazione degli stati limite di esercizio, in quanto a causa della presenza di forti spessori di materiale fine la stabilità delle strutture può essere compromessa soprattutto dal verificarsi di cedimenti eccessivi a causa della forte compressibilità delle argille causata anche dallo stato di saturazione in cui si trovano. Le verifiche di sicurezza sono relative agli stati limite ultimi (SLU), che rappresentano le condizioni di rottura del terreno, e agli stati limite di esercizio (SLE), che rappresentano la valutazione dell'entità delle deformazioni intese come cedimenti del terreno su cui insiste l'opera stessa (si veda il cap. 6 "Progettazione geotecnica" delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" del DM Infrastrutture 14 gennaio 2008 di cui sono succitati alcuni punti fondamentali).

La relazione geologica dovrà indicare la compatibilità degli interventi con i terreni interessati, gli eventuali interventi atti a eliminare le incompatibilità riscontrate e la tipologia fondazionale più appropriata. Potranno essere adottate soluzioni per i manufatti di fondazione che prevedano la distribuzione del carico, la diminuzione del carico stesso o l'utilizzo di fondazioni profonde o indirette tramite l'utilizzo di pali, da prevedersi riguardo alla tipologia costruttiva e all'importanza dell'edificio stesso. Gli interventi in queste zone dovranno essere preceduti da indagini di tipo idrogeologico che permettano di definire i corpi idrici sotterranei interessati dall'opera e l'azione che l'opera stessa avrà sulle condizioni di equilibrio iniziali.

Dovranno essere approfondite le presenze di paleoalvei e relative condizioni idrogeologiche statiche e dinamiche stimando caso per caso lo spessore dell'orizzonte sabbioso in relazione al piano di posa delle fondazioni e valutate le relative considerazioni di carattere geotecnico. La scarsa permeabilità dei terreni va considerata in modo adeguato nei dimensionamenti

idraulici per la bassa capacità del terreno di assorbire le acque meteoriche mentre per le strutture che prevedano volumetrie sotto al p.c. è necessario considerare l'attuazione di adeguati accorgimenti tecnici al fine di evitare infiltrazioni nelle strutture interrato.

Si richiamano le prescrizioni contenute nello Studio di Compatibilità Idraulica.

Allegato D del C.D.U.

Art. 21 Disposizioni particolari

*omissis*

3. A seguito dell'approvazione del PAT il piano regolatore vigente acquista il valore e l'efficacia del PI per le sole parti compatibili con il PAT.

4. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PAT decadono le previsioni dei piani regolatori vigenti che hanno acquistato il valore e l'efficacia del PI, relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'art. 34 della L.r. 11/2004. In tale ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'art. 33 della L.r. 11/2004.

*omissis*

7. Nelle ATO di tipo agropolitano, insediativo turistico e ambientale, il PAT non considera compatibile l'attuale disciplina dell'edificabilità per le aree sottoposte a obbligo di P.U.A. dal P.R.G. vigente precedente l'entrata in vigore del PAT, pertanto pur confermandone la potenziale vocazione alla trasformazione, dalla data di entrata in vigore del PAT fino all'entrata in vigore della nuova disciplina urbanistica e degli interventi ammissibili definita dal PI in applicazione del principio della perequazione urbanistica ed in conformità alle direttive, prescrizioni e vincoli stabiliti dal PAT, si applicano le disposizioni di cui all'art 33 della l.r. 11/04 e s.m.

8. Le indicazioni contenute nella Tav. 4 - Carta della trasformabilità non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, che sono demandate al PI, e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo conseguimento di diritti edificatori.

Art. 15 estratto c. 1

AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

1. Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono i centri storici e le aree urbane del sistema insediativo residenziale e produttivo in cui sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle presenti norme di attuazione.

2. Il PAT prevede il mantenimento, la manutenzione e la riqualificazione della struttura insediativa consolidata.

*omissis*

Estratto NTA PTCP - Allegato E del C.D.U.

Art. 15. Rischio idraulico

*omissis*

Prescrizioni

11. Fino al recepimento nei PAT/PATI delle direttive sopra riportate qualsiasi intervento di urbanizzazione, che possa recare trasformazioni del territorio tali da modificare il regime idraulico esistente, da realizzare in attuazione di previsioni urbanistiche che non siano state preventivamente assoggettate alle disposizioni di cui alla delibera di Giunta Regionale n. 3637 del 13.12.2002, così come modificata dalle delibere n. 1322/2006 e n. 1841/2007, dovrà prevedere la totale compensazione della impermeabilizzazione del suolo mediante idonee misure tecniche da definire, caso per caso, in accordo con il competente Consorzio di Bonifica anche alla luce delle linee guida riportate in appendice.

12. Fino all'adeguamento al PTCP, ai sensi dell'art. 8 delle presenti NTA, ovvero fino all'adozione del PAT con previsioni di uguale o maggiore tutela, non potranno essere assentiti interventi che comportino riduzione della capacità di vaso. Qualsiasi riduzione di vaso dovrà avvenire solo a fronte di idonea compensazione, da effettuarsi con riferimento alle "Linee Guida" in appendice alle presenti NTA, previa intesa con il competente Consorzio di Bonifica.

Art. 16. Rischio da mareggiate e difesa della costa

*omissis*

Prescrizioni

14. Non sono consentiti abbassamenti permanenti del piano campagna mediante asporto a fini commerciali dei terreni (sabbie, argille e torbe) nelle porzioni di territorio poste a quota inferiore a + 2,00 m s.l.m, ad eccezione degli

	<p>interventi contestuali a quelli di riallagamento o per interventi con funzionalità idraulica e/o naturalistica riconosciuta dalle Autorità competenti. Gli abbassamenti di cui sopra non devono comunque spingersi a quota inferiore a + 2,00 m s.l.m. I Comuni, in sede di adeguamento del PAT/PATI al PTCP, provvedono ad una precisa individuazione cartografica delle aree sottoposte a vincolo sopra richiamate.</p> <p>15. In pendenza di uno specifico provvedimento provinciale di Variante al Piano Territoriale di Coordinamento per l'adeguamento ai pareri regionali facenti parte integrante della DGR di approvazione del PTCP, si riconosce la deroga agli interventi di miglioramento fondiario ai sensi dell'art.2 della LR 44/1982 già presentate al momento dell'adozione del PTCP.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	PIANO di LOTTIZZAZIONE approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 07.06.2004
Estremi delle convenzioni:	convenzionato con atto del Notaio Bordieri di Jesolo del 05.07.2004, n. 79461 di Repertorio
Obblighi derivanti:	V. Allegato n°6-Convenzione di lottizzazione-n.79461-05-07-2004
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Le nuove concessioni edilizie sono subordinate alla stipula di un atto di vincolo esteso sulla superficie fondiaria corrispondente alla superficie utile da edificare.

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

#### Descrizione di cui al punto **A-Terreno edificabile part.315**

L'area edificabile identificata dalla particella 315 del foglio 5, presenta una superficie catastale di m<sup>2</sup> 925, è ubicata in Comune di Caorle (VE) – Località Castello di Brussa, Via Villaviera. Essa è situata in zona periferica e pianeggiante, all'interno di un comprensorio residenziale, distante circa 10 Km dalla spiaggia di Brussa e circa 22 Km dalla località turistica di Caorle. L'accesso al terreno avviene agevolmente dalla strada asfaltata Via Villaviera, mentre l'area in oggetto è compresa nel Piano di Lottizzazione approvato con delibera del Consiglio Comunale di Caorle (VE) n. 32 del 07.06.2004, convenzionato con atto del Notaio Bordieri di Jesolo del 05.07.2004, n. 79461 di Repertorio. La zona è già stata dotata delle opere di urbanizzazione previste dal Piano di Lottizzazione di cui sopra; in particolare sono presenti una strada asfaltata di accesso

con marciapiedi, aree di parcheggio con spazi per isola ecologica, piccole aree verdi con alberature, illuminazione pubblica, fognature, rete idrica, elettrica, telefonica, rete per la distribuzione del metano, pozzetti sifonati e fognatura.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, il terreno ricade in Zona Territoriale Omogenea C2/24 "Zona residenziale e turistica di nuova formazione".

Come riportato nella sezione "Formalità" della presente relazione, in base a quanto riportato nella Convenzione di lottizzazione n.79461-05-07-2004, la superficie utile residenziale del mappale 315 è di mq 310. In base al P.A.T. vigente, il mappale 315 ricade in "Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al P.A.I. (Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico)". In particolare, si rileva che tutta l'area in oggetto risulta classificata come pericolosità idraulica "P1 - pericolo moderato - scolo meccanico".

Come indicato nel CDU, secondo la tavola 3.2 Carta delle Fragilità del P.A.T. vigente, come compatibilità geologica il terreno particella 315 ricade parte nei "Terreni a Condizione A", (aree costituite in prevalenza da depositi sabbiosi e prossime in generale a recettori idrici a rischio idraulico, tali aree sono costituite in prevalenza da depositi naturali sabbiosi e limoso-sabbiosi), e parte nei "Terreni a Condizione C", (aree contraddistinte da scadenti proprietà geotecniche del sottosuolo (argille e argilla organiche con spessori elevati) e aree di recente bonifica).

Ai sensi del P.A.T. vigente, in base alla tavola 4.2 della Trasformabilità, il terreno in oggetto ricade in "Aree di urbanizzazione consolidata", in cui sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle norme di attuazione.

Si rimanda all'allegato n°5-CDU per ulteriori precisazioni, approfondimenti e prescrizioni anche in rapporto con i vigenti P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) e dal P.T.G.M. (Piano Territoriale Generale Metropolitan) della Città di Caorle (VE).

V. Allegato n°2-Estratto mappa Caorle (VE)-Fg 5-da 307 a 316

V. Allegato n°5-CDU

V. Allegato n°6-Convenzione di lottizzazione-n.79461-05-07-2004

V. Allegato n°7-Permesso di costruire n.157-2004

V. Allegato n°11-Localizzazione GIS

V. Allegato n°12-Verbale sopralluogo 24-03-2021

V. Allegato n°21-Fotografie Lotto 9

V. Allegato n°31-Visura storica Caorle (VE)-f.5-p.315

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Sede in Eraclea (VE) - [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa m<sup>2</sup> **925,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente m <sup>2</sup>	Prezzo unitario
Terreno edificabile	sup reale netta	1,00	925	€ 40,00

925

**72. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****72.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Valore di mercato determinato con metodologia MCA (Market Comparison Approach) - IVS (International Valuation Standard) applicata con procedimento sintetico adattato al contesto estimativo.

**Elenco fonti:**

Rogiti e preliminari di compravendita; Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Venezia; Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Caorle (VE).

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari e/o Osservatori del mercato immobiliare; Borsini immobiliari.

**72.2 Valutazione corpi:****A-Terreno edificabile part.315.**

Preso visione delle risultanze delle ricerche sui prezzi dei comparabili utilizzando le fonti suddette, si procede alla determinazione del valore del terreno edificabile.

Destinazione	Parametro	Superficie catastale m <sup>2</sup>	Valore unitario €/m <sup>2</sup>	Valore complessivo
Terreno edificabile	superficie lorda	925	€ 40,00	<b>€ 37.000,00</b>

Valore corpo	€ 37.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 37.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 37.000,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda m <sup>2</sup>	Valore intero	Valore diritto e quota
A-Terreno edificabile part.315	Terreno edificabile	925	€ 37.000,00	€ 37.000,00

**72.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15 %, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.): € 5.550,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 100,00

**72.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 31.350,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 31.300,00

**Lotto: 010 - Terreno edificabile part.316**



Lotto 10 – Comune di Caorle (VE) - Località Castello di Brussa – F. 5 – Terreno edificabile particella 316.

**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**

**73 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A-Terreno edificabile part.316.**

**Terreno edificabile sito in frazione: Località Castello di Brussa, Via Villaviera**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

**[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Sede in Eraclea (VE) - [REDACTED]**

**Eventuali comproprietari: Nessuno**

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione: [REDACTED], Comune di Caorle (VE), foglio 5, particella 316, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale mq 929, reddito dominicale: € 11,28, reddito agrario: € 6,00**

**Derivante da:**

- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 15/09/1975 - Voltura in atti dal 27/04/1989 - Registrazione: UR - Sede: Padova - n.397 del 13/03/1976 (n. 239076);
- Impianto meccanografico del 01/09/1976;
- FRAZIONAMENTO in atti dal 07/11/1985 (n.184);
- FRAZIONAMENTO in atti dal 27/04/1989 (n.387);
- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 17/12/1989 - protocollo n. 147922 in atti dal 28/11/2000 - RIUNIONE DI USUFRUTTO (n.806.1/1994);

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/1997 protocollo n.00003757 - Voltura in atti dal 10/12/2001 - Repertorio n. 10765 - Rogante: Not. PASQUALIS - Sede: Portogruaro - Registrazione: UR - Sede: Portogruaro n. 54351 del 21/07/2001 (n.2332.1/1997);
- FRAZIONAMENTO del 13/11/2002 protocollo n.195547 in atti dal 13/11/2002 - Registrazione: (n.4810.1/2002);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/12/2002 - Trascrizione in atti dal 26/06/2003 - Repertorio n. 51302 - Rogante: SPANO' DI SAN GIULIANO GU - Sede: Latisana - COMPRAVENDITA (n.29586.1/2002);
- Frazionamento del 05/05/2006 protocollo n.VE0053011 in atti dal 05/05/2006-Registrazione n. 53011.1/2006;
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/01/2011-Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/01/2011 - Repertorio n.13694 - Rogante: TERRACINA VALERIA - Sede: San Donà di Piave - COMPRAVENDITA (n.1466.1/2011).

Confini: Lotto 10: da nord, procedendo in senso orario, la particella 316 confina con le particelle 317, 298, 253, 315, 301 (strada) del foglio 5.

Conformità catastale - è stata riscontrata la seguente irregolarità: per la particella 316 del foglio 5 di Caorle (VE) la qualità di coltura indicata in Catasto non corrisponde con quella realmente praticata.

Regolarizzabile mediante pratica di aggiornamento catastale DOCTE.

Descrizione delle opere da sanare: aggiornamento catastale DOCTE per la particella 316 del Lotto 10: € **100,00**.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

#### **74.DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Caorle (VE) - Bibione (VE).

**Attrazioni paesaggistiche:** Oasi naturalistica di Vallev ecchia - Laguna - Casoni di Caorle (VE).

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### **75.STATO DI POSSESSO:**

##### **Libero**

Note: In risposta alla richiesta di eventuali copie di contratti di locazione o comodato [REDACTED] [REDACTED] - [REDACTED], [REDACTED] - [REDACTED], relativamente agli immobili in Caorle (VE) foglio 5 mappali da 307 a 316, l' Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Venezia – Ufficio Territoriale di San Donà di Piave, con comunicazione pervenuta via PEC in data 28/01/2021, ha precisato quanto segue:

- Il sistema di consultazione informatizzato dell' Anagrafe Tributaria (Serpico) non permette una ricerca di contratti tramite l' identificazione per classificazione dell' immobile, ma esclusivamente per soggetti danti e aventi causa degli atti registrati;
- Gli archivi cartacei dello scrivente Ufficio conservano (ad oggi) esclusivamente gli atti registrati a

far data dall'1/01/2010;

- Il sistema informatizzato generale (Registro) tiene in memoria esclusivamente i dati catastali dei vari contratti a far data dal 2010/2011;

- Da una ricerca con i parametri di cui sopra, non risulta alcuna registrazione di contratti di locazioni e comodati per gli immobili indicati.

## 76. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Altra limitazione:

In base a quanto riportato nella Convenzione di lottizzazione n.79461-05-07-2004, la superficie utile residenziale del mappale 316 è di mq 307.

V. Allegato n°6-Convenzione di lottizzazione-n.79461-05-07-2004.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale di Cesaro, Fossalta di Portogruaro e Pertegada - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito di Notaio Valeria Terracina di San Donà di Piave (VE) in data 14/01/2011 ai nn. 13695/8507, iscritta a Venezia in data 20/01/2011 ai nn. 2212/333. Importo ipoteca: € 1.000.000,00. Importo capitale: € 500.000,00.

Note: Dal 01/07/2019 la Banca San Biagio del Veneto Orientale di Cesaro, Fossalta di Portogruaro e Pertegada - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa è diventata Banca Prealpi San Biagio Credito Cooperativo – Società Cooperativa.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di Equitalia Servizi di Riscossione SPA contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], derivante da Ruolo e avviso di debito esecutivo a rogito di Pubblico ufficiale Equitalia Servizi di Riscossione SPA in data 14/06/2017 ai nn. 1263/11917, iscritta a Venezia in data 19/06/2017 ai nn. 19785/3374. Importo ipoteca: -. Importo capitale: € 117.353,90.

Note: Equitalia Servizi di Riscossione SPA ora è Agenzia Entrate – Riscossione, c.f.-p.i. 13756881002. Risulta annotazione in data 21/02/2018 ai nn. 5770/857 con riduzione di somma in forza di richiesta esattoriale di data 20/02/2018 n. 1577 di repertorio dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Prealpi Sanbiagio Credito Cooperativo - Società Cooperativa contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili a rogito di Pubblico ufficiale - Ufficiali Giudiziari in data 13/02/2020 al n. 349/2020 trascritto a Venezia in data 02/04/2020 ai nn. 9907/6941.

In base alle ispezioni ipotecarie integrative effettuate in data 24/03/2021, non risultano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli sul bene pignorato.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-Terreno edificabile part.316

## 77. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

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

**78.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] **dal 30/06/1997 al 20/12/2002.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dott. Pasqualis Paolo di Portogruaro (VE) in data 30/06/1997 ai nn. 10765/4270, registrato a Portogruaro (VE) in data 21/07/1997 al n. 543/1a, trascritto a Venezia in data 21/07/1997 ai nn. 17867/12454.  
 Note: vale sull'originale mappale ex 29 frazionato il 13/11/2002 prot.195547, dal quale deriva il mappale ex 289 (poi frazionato il 05/05/2006 prot.VE0053011), dal quale derivano, tra altre, anche tutte le particelle di cui alla presente esecuzione immobiliare.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] **dal 20/12/2002 al 14/01/2011.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dott. Guido Spanò di San Giuliano di Latisana in data 20/12/2002 ai nn. 51302/13719, registrato a Latisana (UD) in data 03/01/2003 al n. 10 S2V, trascritto a Venezia in data 27/12/2002 ai nn. 43657/29586.  
 Note: Vale per la particella ex 289, dalla quale sono derivate (con frazionamento del 05/05/2006 prot.VE0053011) tutte le particelle oggetto della presente Esecuzione immobiliare. V. Allegato n°4-Atto compravendita 20-12-2002 rep 51302.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - C.F. [REDACTED] **dal 14/01/2011 ad oggi (attuale proprietario).** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Valeria Terracina di San Donà di Piave (VE) in data 14/01/2011 ai nn. 13694/8506, trascritto a Venezia in data 20/01/2011 ai nn. 2211/1466.  
 Note: V. Allegato n°3-Atto compravendita 14-01-2011 rep 13694.

**79. PRATICHE EDILIZIE:****79.1 Conformità edilizia:****Terreno edificabile residenziale****79.2 Conformità urbanistica****Terreno edificabile**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Territoriale Generale Metropolitano
In forza della delibera:	V. Allegato n°5 - C.D.U.
Zona omogenea:	C2/24 - "ZONA RESIDENZIALE E TURISTICA DI NUOVA FORMAZIONE"
Norme tecniche di attuazione:	Estratto NTA di PRG - Allegato A del C.D.U. ART. 11 - NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI E TURISTICHE In queste zone sono ammessi gli edifici per la residenza stabile e turistica, per le attrezzature ricettive turistiche e per i servizi connessi alla residenza stessa ed alle attività economiche turistiche. In particolare sono ammessi negozi e pubblici esercizi, istituti di assicurazione e di credito, uffici pubblici e privati, studi professionali e

commerciali, autorimesse pubbliche e private; laboratori artigianali e depositi e magazzini di merci all'ingrosso sono ammessi a condizione che gli edifici destinati ad ospitarli abbiano caratteristiche costruttive civili e mai industriali. Le stazioni di servizio e di riparazione per autoveicoli sono ammesse purché sia garantita una superficie di parcheggio pari almeno a 10 volte la superficie utile dell'officina e siano dotate di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti.

Sono escluse le attività industriali e artigianali che, per livello di traffico generato, rumori e odori prodotti, e caratteristiche degli effluenti solidi, liquidi e gassosi, non siano compatibili con le destinazioni di cui al primo comma del presente articolo.

I locali di ritrovo possono essere realizzati in tutte le zone residenziali e turistiche a condizione che siano compatibili, per il volume di traffico e di rumori, con le destinazioni prevalenti nella zona.

E' esclusa infine ogni altra attività non compatibile con le destinazioni prevalenti nelle zone residenziali e turistiche.

Il giudizio sulle incompatibilità delle destinazioni di cui ai precedenti commi viene dato dal Sindaco su parere conforme della Commissione edilizia.

Per gli edifici esistenti nelle zone residenziali adibiti, all'entrata in vigore delle presenti norme, ad attività definite non compatibili ai sensi dei precedenti commi, o da trasferire come indicato nelle tavole di P.R.G., saranno consentite solo opere di manutenzione ordinaria; l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria, di restauro e di ristrutturazione è condizionata alle cessazioni delle attività non compatibili negli edifici medesimi.

Nelle zone residenziali, per gli edifici di cui viene accertata, da parte dell'Ufficio sanitario dell'U.S.L., una effettiva carenza di servizi igienici, è ammesso, in eccezione all'indice di utilizzazione fondiaria e in deroga alla distanza dai confini e dalla strada, un ampliamento della superficie utile esistente per un massimo di 6 mq.

#### ART. 15 - ZONE RESIDENZIALI E TURISTICHE DI NUOVA FORMAZIONE (Z.T.O. C2)

In queste zone sono consentite le destinazioni previste dal precedente art. 11.

In queste zone è consentito il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti: i nuovi interventi edilizi sono subordinati all'esistenza di un piano di lottizzazione approvato. Nella tabella che segue sono stabiliti per ogni area:

- 1) l'indice massimo di utilizzazione territoriale;
- 2) la percentuale massima di superficie territoriale da destinare alla residenza stabile o turistica, alle attrezzature ricettive turistiche, e alle attività commerciali, direzionali e artigianali;
- 3) le percentuali minime di superficie utile da destinare alle attrezzature ricettive turistiche e alla residenza stabile e le percentuali massime, di superficie utile ammissibile per le residenze turistiche e le attrezzature commerciali, direzionali e artigianali. Per le zone di nuova formazione di Sansonessa, Cà Cottoni, S. Giorgio di Livenza, S. Gaetano, Castello di Brussa, Brussa e Ottava Presa tra le attrezzature commerciali direzionali e artigianali sono ammesse anche attrezzature ricettive turistiche;
- 4) la percentuale minima di superficie territoriale da destinare ad attrezzature di interesse comune e da attrezzare a parco per il gioco e lo sport e a parcheggio con l'esclusione delle aree per la viabilità;
- 5) l'altezza massima degli edifici da realizzare nelle zone di cui al presente articolo (Voto Regionale).

La estensione territoriale di ogni piano di lottizzazione è indicata nelle tavole del P.R.G. con apposita grafia; le destinazioni di zona riportate nelle tavole di P.R.G. all'interno delle singole aree soggette a piano di lottizzazione hanno valore di massima puramente indicativo sia per la quantità sia per la posizione, e vanno dimensionate secondo le quantità di cui alla tabella delle zone C2.

Resta fermo quanto prescritto per ogni singola area nel penultimo comma del presente articolo.

Le aree destinate dal piano di lottizzazione ad attrezzature di interesse comune e da attrezzare a parco per il gioco e lo sport, devono essere trasferite in proprietà al Comune che potrà assegnarle in concessione, con priorità alla ditta lottizzante, per la realizzazione delle attrezzature ed impianti previsti nei limiti e con le modalità precisati nei successivi articoli 28 e 29.

Le superfici utili dei fabbricati necessarie per la realizzazione delle suddette attrezzature e impianti sono aggiuntive di quelle determinate dall'indice di utilizzazione territoriale.

Nel piano di lottizzazione deve essere indicata la ripartizione della superficie utile tra le destinazioni d'uso consentite e la sistemazione degli spazi per attrezzature di interesse comune, attrezzati a parco per il gioco e lo sport e a parcheggio.

I piani di lottizzazioni devono essere redatti con i seguenti criteri:

a) prevedere aggregazioni in spazi di vaste dimensioni delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico che devono essere collegate con le aree analoghe esistenti o previste da piani urbanistici attuativi approvati in un, «sistema continuo di verde antropizzato» con percorsi pedonali e ciclabili;

b) minimizzare delle aree per la viabilità e i parcheggi da trasferire in proprietà al Comune;

c) composizione edilizia armonicamente inserita nell'ambiente e definita, a richiesta dell'Amministrazione Comunale, mediante planivolumetria;

d) formazione di consorzi obbligatori tra proprietari per la gestione dei servizi pubblici di illuminazione, di asporto rifiuti e nettezza urbana e di manutenzione delle opere di urbanizzazione sino alla eventuale assunzione degli stessi da parte del Comune.

Valgono le seguenti norme generali:

a) Distanza dai confini: per le nuove costruzioni è prescritta una distanza minima pari al 50% dell'altezza dell'edificio con un minimo di ml 5. La distanza dal confine di cui al 1° comma del presente punto può essere ridotta o annullata solo nel caso di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche vincolanti.

2) Distanza dalla strada: ove non sia specificamente previsto dal piano urbanistico attuativo o dal Comune il rispetto di un particolare allineamento, non deve essere inferiore, ad eccezione delle strade a fondo cieco per le quali è prescritta una distanza minima di ml 3, a:

a) ml 5 per strade di larghezza inferiore a 7 ml;

b) ml 7,5 per strade di larghezza compresa tra 7 e 15 ml;

c) ml 10 per le strade di larghezza superiore a 15 ml.

3) Distanza tra fabbricati: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml 10, tra pareti, o parti di pareti, finestrate di locali abitabili: la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata; tale distanza può essere ridotta o annullata solo sulla base

	<p>di uno strumento urbanistico attuativo.</p> <p>Le superfici acque, e le relative arginature e aree di servizio, possono essere assimilate ad aree a standards quali «aree per attrezzature di interesse comune o per il gioco e lo sport» (punto 4, 3° comma del presente articolo) unicamente se sulle stesse viene posto un vincolo di uso pubblico.</p> <p>La loro consistenza non può comunque essere superiore al 30% dell'intera dotazione di aree a standards, parcheggi esclusi.</p> <p>Qualora gli spazi acquei non siano asserviti ad uso pubblico, essi sono da considerare a tutti gli effetti aree di cui al punto 2), 3° comma del presente articolo.</p> <p>Il piano attuativo delle aree nelle quali è prevista dal P.R.G. la realizzazione di darsene anche aperte deve contenere la previsione di specchi d'acqua in misura non inferiore a mq 2 per ogni mq di superficie utile: tale rapporto deve essere rispettato anche in sede di rilascio delle concessioni ad edificare.</p> <p>Estratto NTA PAT - Allegato B del C.D.U.</p> <p>ART. 14 - LE AREE SOGGETTE A DISSESTO IDROGEOLOGICO</p> <p>AREE ESONDABILI O A PERIODICO RISTAGNO IDRICO</p> <p>1. Il PAT evidenzia le aree esondabili o soggette a ristagno d'acqua, che nel tempo sono state interessate da fenomeni ricorrenti di esondazione dei corsi d'acqua o di allagamento, attraverso indagini effettuate dai Consorzi di Bonifica, dalla Protezione Civile della Provincia di Venezia, da informazioni fornite dal Comune. Data comunque la difficoltà oggettiva di prevedere l'impatto di opere idrauliche sul medio – lungo periodo, ogni intervento deve essere preceduto da accurate indagini idraulico-geologiche.</p> <p><i>omissis</i></p> <p>17. Per tutte le aree perimetrare nei PAI a “pericolosità moderata – P1”, sia da ritenersi sconsigliata la realizzazione di piani interrati o seminterrati (i quali in ogni caso dovranno essere idraulicamente isolati dalla rete di fognatura, dal sottosuolo, dallo scoperto e dalle strade) e, al contrario raccomandata la realizzazione di edifici aventi il piano terra sopraelevato rispetto al piano campagna;</p> <p><i>omissis</i></p> <p>Allegato C del C.D.U.</p>
--	---

## Art. 13 COMPATIBILITA' GEOLOGICA

1. Il territorio del comune di Caorle giace per la quasi totalità sotto il livello del mare. Le terre emerse sono il risultato di opere di bonifica attuate nel corso dell'Otto-Novecento del secolo scorso e di opere secolari di difesa a mare. Tali terreni sono mantenuti all'asciutto solo attraverso un sistema, continuamente rinnovato, di argini artificiali, murazzi, gradonate di cemento e idrovore. La soggiacenza della falda è sempre compresa fra 0-2 m dal p.c. Solo limitate porzioni dell'entroterra (dossi fluviali) e della costa (cordoni litoranei) hanno quote superiori al livello medio del mare.

*omissis*

5. Si riportano di seguito le prescrizioni relative a ciascun tipo di condizione:

a) Terreni idonei a condizione di Tipo a): aree costituite in prevalenza da depositi sabbiosi e prossime in generale a recettori idrici a rischio idraulico. Tali aree sono costituite in prevalenza da depositi naturali sabbiosi e limoso-sabbiosi e rappresentano una serie di dossi fluviali, di limitato risalto verticale, che possono essere intervallati da sedimentazione più fine di interfluvio e di meandro abbandonato. Tali terreni hanno risposte geotecniche medio basse e variabili nello spazio, sono sede di deflusso sotterraneo e la soggiacenza della falda è compresa fra 0 e 2 m dal p.c.

Queste zone sono indicate come corpi idrici recettori a rischio nei PAI delle Autorità di Bacino competenti (zone da rischio moderato a rischio medio).

Si consiglia di svolgere un'adeguata indagine geologica finalizzata a stabilire i limiti sia orizzontali che verticali delle litologie principali, definendo aree dove depositi argillosi, soprattutto incoerenti, potrebbero intervallarsi ai depositi sabbiosi prevalenti; dovranno essere stimati caso per caso gli spessori degli orizzonti incoerenti in relazione al piano di posa delle fondazioni e valutate le relative considerazioni di carattere geotecnico. Nel caso di edificazione di nuovi edifici o di interventi su edifici esistenti che modifichino quantitativamente e qualitativamente la distribuzione dei carichi sul terreno, all'interno di queste aree, dovranno essere svolte indagini geologiche, geotecniche e idrogeologiche che permettano di determinare in modo preciso la situazione idrogeologica e la caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione.

La ricostruzione dell'assetto idrostrutturale dell'area di interesse deve definire eventuali corpi idrici sotterranei interessati dall'opera, i rapporti idraulici presenti tra le diverse falde e l'influenza della marea nella conformazione e soggiacenza della superficie piezometrica, nonché l'azione che l'opera stessa avrà sulle condizioni di equilibrio iniziale.

Tali aree sono caratterizzate dalla presenza di una falda superficiale che può causare fenomeni di saturazione dei terreni con conseguente peggioramento dei parametri geotecnici e problemi in occasione di escavazioni (per scantinati, rete fognaria, sottopassi), tali da rendere necessari sistemi di drenaggio (well point) e impermeabilizzazioni, di cui sarà d'obbligo valutare l'interferenza con le abitazioni limitrofe. Per queste aree, l'idoneità geologica è legata alle prescrizioni contenute nello Studio di Compatibilità Idraulica, a cui si rimanda, ma si ricordano comunque le disposizioni del Cap. 6 "Progettazione geotecnica" delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" del DM Infrastrutture 14 gennaio 2008, succitate, soprattutto quando si presentano sovrapposte con le Aree soggette a dissesto idrogeologico per esondabilità o ristagno idrico per insufficienza della rete strutturale fognaria e di bonifica.

In queste aree l'assetto idrogeologico sconsiglia la realizzazione di strutture interrato.

Allegato D del C.D.U.

Art. 21 Disposizioni particolari

*omissis*

3. A seguito dell'approvazione del PAT il piano regolatore vigente acquista il valore e l'efficacia del PI per le sole parti compatibili con il PAT.

4. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PAT decadono le previsioni dei piani regolatori vigenti che hanno acquistato il valore e l'efficacia del PI, relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'art. 34 della L.r. 11/2004. In tale ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'art. 33 della L.r. 11/2004.

*omissis*

7. Nelle ATO di tipo agropolitano, insediativo turistico e ambientale, il PAT non considera

compatibile l'attuale disciplina dell'edificabilità per le aree sottoposte a obbligo di P.U.A. dal P.R.G. vigente precedente l'entrata in vigore del PAT, pertanto pur confermandone la potenziale vocazione alla trasformazione, dalla data di entrata in vigore del PAT fino all'entrata in vigore della nuova disciplina urbanistica e degli interventi ammissibili definita dal PI in applicazione del principio della perequazione urbanistica ed in conformità alle direttive, prescrizioni e vincoli stabiliti dal PAT, si applicano le disposizioni di cui all'art 33 della l.r. 11/04 e s.m.

8. Le indicazioni contenute nella Tav. 4 - Carta della trasformabilità non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, che sono demandate al PI, e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo conseguimento di diritti edificatori.

Art. 15 estratto c. 1

AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

1. Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono i centri storici e le aree urbane del sistema insediativo residenziale e produttivo in cui sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle presenti norme di attuazione.

2. Il PAT prevede il mantenimento, la manutenzione e la riqualificazione della struttura insediativa consolidata.

*omissis*

Estratto NTA PTCP - Allegato E del C.D.U.

Art. 15. Rischio idraulico

*omissis*

Prescrizioni

11. Fino al recepimento nei PAT/PATI delle direttive sopra riportate qualsiasi intervento di urbanizzazione, che possa recare trasformazioni del territorio tali da modificare il regime idraulico esistente, da realizzare in attuazione di previsioni urbanistiche che non siano state preventivamente assoggettate alle disposizioni di cui alla delibera di Giunta Regionale n. 3637 del 13.12.2002, così come modificata dalle delibere n. 1322/2006 e n. 1841/2007, dovrà prevedere la totale compensazione della impermeabilizzazione del suolo mediante idonee misure tecniche da definire, caso per caso, in accordo con il competente Consorzio di Bonifica anche alla luce delle linee guida riportate in

	<p>appendice.</p> <p>12. Fino all'adeguamento al PTCP, ai sensi dell'art. 8 delle presenti NTA, ovvero fino all'adozione del PAT con previsioni di uguale o maggiore tutela, non potranno essere assentiti interventi che comportino riduzione della capacità di invaso. Qualsiasi riduzione di invaso dovrà avvenire solo a fronte di idonea compensazione, da effettuarsi con riferimento alle "Linee Guida" in appendice alle presenti NTA, previa intesa con il competente Consorzio di Bonifica.</p> <p>Art. 16. Rischio da mareggiate e difesa della costa <i>omissis</i> Prescrizioni</p> <p>14. Non sono consentiti abbassamenti permanenti del piano campagna mediante asporto a fini commerciali dei terreni (sabbie, argille e torbe) nelle porzioni di territorio poste a quota inferiore a + 2,00 m s.l.m, ad eccezione degli interventi contestuali a quelli di riallagamento o per interventi con funzionalità idraulica e/o naturalistica riconosciuta dalle Autorità competenti. Gli abbassamenti di cui sopra non devono comunque spingersi a quota inferiore a + 2,00 m s.l.m. I Comuni, in sede di adeguamento del PAT/PATI al PTCP, provvedono ad una precisa individuazione cartografica delle aree sottoposte a vincolo sopra richiamate.</p> <p>15. In pendenza di uno specifico provvedimento provinciale di Variante al Piano Territoriale di Coordinamento per l'adeguamento ai pareri regionali facenti parte integrante della DGR di approvazione del PTCP, si riconosce la deroga agli interventi di miglioramento fondiario ai sensi dell'art.2 della LR 44/1982 già presentate al momento dell'adozione del PTCP.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	PIANO di LOTTIZZAZIONE approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 07.06.2004
Estremi delle convenzioni:	convenzionato con atto del Notaio Bordieri di Jesolo del 05.07.2004, n. 79461 di Repertorio
Obblighi derivanti:	V. Allegato n°6-Convenzione di lottizzazione-n.79461-05-07-2004
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commer-	NO

ciabilità?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Le nuove concessioni edilizie sono subordinate alla stipula di un atto di vincolo esteso sulla superficie fondiaria corrispondente alla superficie utile da edificare.

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

#### Descrizione di cui al punto **A-Terreno edificabile part.316**

L'area edificabile identificata dalla particella 316 del foglio 5, presenta una superficie catastale di m<sup>2</sup> 929, è ubicata in Comune di Caorle (VE) – Località Castello di Brussa, Via Villaviera. Essa è situata in zona periferica e pianeggiante, all'interno di un comprensorio residenziale, distante circa 10 Km dalla spiaggia di Brussa e circa 22 Km dalla località turistica di Caorle. L'accesso al terreno avviene agevolmente dalla strada asfaltata Via Villaviera, mentre l'area in oggetto è compresa nel Piano di Lottizzazione approvato con delibera del Consiglio Comunale di Caorle (VE) n. 32 del 07.06.2004, convenzionato con atto del Notaio Bordieri di Jesolo del 05.07.2004, n. 79461 di Repertorio. La zona è già stata dotata delle opere di urbanizzazione previste dal Piano di Lottizzazione di cui sopra; in particolare sono presenti una strada asfaltata di accesso con marciapiedi, aree di parcheggio con spazi per isola ecologica, piccole aree verdi con alberature, illuminazione pubblica, fognature, rete idrica, elettrica, telefonica, rete per la distribuzione del metano, pozzetti sifonati e fognatura.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, il terreno ricade in Zona Territoriale Omogenea C2/24 "Zona residenziale e turistica di nuova formazione".

Come riportato nella sezione "Formalità" della presente relazione, in base a quanto riportato nella Convenzione di lottizzazione n.79461-05-07-2004, la superficie utile residenziale del mappale 316 è di mq 307. In base al P.A.T. vigente, il mappale 316 ricade in "Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al P.A.I. (Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico)". In particolare, si rileva che tutta l'area in oggetto risulta classificata come pericolosità idraulica "P1 - pericolo moderato - scolo meccanico".

Come indicato nel CDU, secondo la tavola 3.2 Carta delle Fragilità del P.A.T. vigente, come compatibilità geologica il terreno particella 316 ricade nei "Terreni a Condizione A", aree costituite in prevalenza da depositi sabbiosi e prossime in generale a recettori idrici a rischio idraulico. Tali aree sono costituite in prevalenza da depositi naturali sabbiosi e limoso-sabbiosi.

Ai sensi del P.A.T. vigente, in base alla tavola 4.2 della Trasformabilità, il terreno in oggetto ricade in "Aree di urbanizzazione consolidata", in cui sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle norme di attuazione.

Si rimanda all'allegato n°5-CDU per ulteriori precisazioni, approfondimenti e prescrizioni anche in rapporto con i vigenti P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) e dal P.T.G.M. (Piano Territoriale Generale Metropolitan) della Città di Caorle (VE).

V. Allegato n°2-Estratto mappa Caorle (VE)-Fg 5-da 307 a 316

V. Allegato n°5-CDU

V. Allegato n°6-Convenzione di lottizzazione-n.79461-05-07-2004

V. Allegato n°7-Permesso di costruire n.157-2004

V. Allegato n°11-Localizzazione GIS

V. Allegato n°12-Verbale sopralluogo 24-03-2021

V. Allegato n°22-Fotografie Lotto 10

V. Allegato n°32-Visura storica Caorle (VE)-f.5-p.316

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Sede in Eraclea (VE) - [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa m<sup>2</sup> **929,00**

il terreno risulta di forma regolare

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente m <sup>2</sup>	Prezzo unitario
Terreno edificabile	sup reale netta	1,00	929	€ 40,00

929

**80. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****80.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Valore di mercato determinato con metodologia MCA (Market Comparison Approach) - IVS (International Valuation Standard) applicata con procedimento sintetico adattato al contesto estimativo.

**Elenco fonti:**

Rogiti e preliminari di compravendita; Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Venezia; Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Caorle (VE).

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari e/o Osservatori del mercato immobiliare; Borsini immobiliari.

**80.2 Valutazione corpi:**

**A-Terreno edificabile part.316.**

Preso visione delle risultanze delle ricerche sui prezzi dei comparabili utilizzando le fonti suddette, si procede alla determinazione del valore del terreno edificabile.

Destinazione	Parametro	Superficie catastale m <sup>2</sup>	Valore unitario €/m <sup>2</sup>	Valore complessivo
Terreno edificabile	superficie lorda	929	€ 40,00	<b>€ 37.160,00</b>

Valore corpo	€ 37.160,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 37.160,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 37.160,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda m <sup>2</sup>	Valore intero	Valore diritto e quota
A-Terreno edificabile part.316	Terreno edificabile	929	€ 37.160,00	€ 37.160,00

**80.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15 %, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.): € 5.574,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 100,00

**80.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 31.486,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 31.400,00

**Allegati**

- E.I.38-2020-Allegato n°1-Estratto matrimonio [REDACTED] [REDACTED]
- E.I.38-2020-Allegato n°2-Estratto mappa Caorle (VE)-Fg 5-da 307 a 316
- E.I.38-2020-Allegato n°3-Atto compravendita 14-01-2011 rep 13694
- E.I.38-2020-Allegato n°4-Atto compravendita 20-12-2002 rep 51302
- E.I.38-2020-Allegato n°5-CDU
- E.I.38-2020-Allegato n°6-1-Convenzione di lottizzazione-n.79461-05-07-2004
- E.I.38-2020-Allegato n°6-2-Convenzione di lottizzazione-n.79461-05-07-2004
- E.I.38-2020-Allegato n°6-3-Convenzione di lottizzazione-n.79461-05-07-2004
- E.I.38-2020-Allegato n°6-4-Convenzione di lottizzazione-n.79461-05-07-2004
- E.I.38-2020-Allegato n°7-Permesso di costruire n.157-2004
- E.I.38-2020-Allegato n°8-Atto di vincolo rep 6753 del 06-07-2006

E.I.38-2020-Allegato n°9-Atto di vincolo rep 7790 del 28-03-2007  
E.I.38-2020-Allegato n°10-Norme Tecniche di Attuazione  
E.I.38-2020-Allegato n°11-Localizzazione GIS  
E.I.38-2020-Allegato n°12-Verbale sopralluogo 24-03-2021  
E.I.38-2020-Allegato n°13-Fotografie Lotto 1  
E.I.38-2020-Allegato n°14-Fotografie Lotto 2  
E.I.38-2020-Allegato n°15-Fotografie Lotto 3  
E.I.38-2020-Allegato n°16-Fotografie Lotto 4  
E.I.38-2020-Allegato n°17-Fotografie Lotto 5  
E.I.38-2020-Allegato n°18-Fotografie Lotto 6  
E.I.38-2020-Allegato n°19-Fotografie Lotto 7  
E.I.38-2020-Allegato n°20-Fotografie Lotto 8  
E.I.38-2020-Allegato n°21-Fotografie Lotto 9  
E.I.38-2020-Allegato n°22-Fotografie Lotto 10  
E.I.38-2020-Allegato n°23-Visura storica Caorle (VE)-f.5-p.307  
E.I.38-2020-Allegato n°24-Visura storica Caorle (VE)-f.5-p.308  
E.I.38-2020-Allegato n°25-Visura storica Caorle (VE)-f.5-p.309  
E.I.38-2020-Allegato n°26-Visura storica Caorle (VE)-f.5-p.310  
E.I.38-2020-Allegato n°27-Visura storica Caorle (VE)-f.5-p.311  
E.I.38-2020-Allegato n°28-Visura storica Caorle (VE)-f.5-p.312  
E.I.38-2020-Allegato n°29-Visura storica Caorle (VE)-f.5-p.313  
E.I.38-2020-Allegato n°30-Visura storica Caorle (VE)-f.5-p.314  
E.I.38-2020-Allegato n°31-Visura storica Caorle (VE)-f.5-p.315  
E.I.38-2020-Allegato n°32-Visura storica Caorle (VE)-f.5-p.316

Data generazione: 01-06-2021

L'Esperto alla stima  
**Dott. Agr. Luigino Spadotto**