



---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **173/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001, 002, 003, 004**

**Esperto alla stima:** Geom. Antonio Fabrici  
**Codice fiscale:** FBRNTN62H05Z325A  
**Partita IVA:** 01306230937  
**Studio in:** Viale Marconi 19/1 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** 0434208607  
**Email:** info@fabrici.it  
**Pec:** antonio.fabrici@geopec.it



**1. Dati Catastali**

**Bene:** Viale Falconera - Falconera - Caorle (VE) - 30021

**Lotto: 001**

**Corpo:** Particella 1477

**Categoria:** Fabbricato in corso di costruzione [C]

**Dati Catastali:** [REDACTED], Proprieta' per 1/1, foglio 34, particella 1477, indirizzo Viale Falconera, piano T, comune B642 Caorle, categoria F/3

**Lotto: 002**

**Corpo:** Particella 1475

**Categoria:** Fabbricato in corso di costruzione [C]

**Dati Catastali:** [REDACTED] Proprieta' per 1/1, foglio 34, particella 1475, indirizzo Viale Falconera, piano T, comune B642 Caorle, categoria F/3

**Lotto: 003**

**Corpo:** Particella 1476

**Categoria:** Fabbricato in corso di costruzione [C]

**Dati Catastali:** [REDACTED], Proprieta' per 1/1, foglio 34, particella 1476, indirizzo Viale Falconera, piano T, comune B642 Caorle, categoria F/3

**Lotto: 004**

**Corpo:** Particelle varie

**Categoria:**

**Dati Catastali:** [REDACTED], Proprieta' per 1/1, sezione censuaria B642 Caorle, foglio 34, particella 1483, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 818 mq, reddito dominicale: € € 5,70, reddito agrario: € € 3,38, [REDACTED], Proprieta' per 1/1, sezione censuaria B642 Caorle, foglio 34, particella 1485, qualità Semin Arbor, classe 3, superficie catastale 939 mq, reddito dominicale: € € 6,55, reddito agrario: € € 3,88, [REDACTED], Proprieta' per 1/1, sezione censuaria B642 Caorle, foglio 34, particella 1262, qualità Semin Arbor, classe 3, superficie catastale 8867 mq, reddito dominicale: € € 56,88, reddito agrario: € € 36,64, [REDACTED], Proprieta' per 1/1, sezione censuaria B642 Caorle, foglio 34, particella 1264, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 8463 mq, reddito dominicale: € € 54,29, reddito agrario: € € 34,97, [REDACTED], Proprieta' per 1/1, sezione censuaria B642 Caorle, foglio 34, particella 633, qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale 3130 mq, reddito dominicale: € € 23,05, reddito agrario: € € 12,93, [REDACTED], Proprieta' per 1/1, sezione censuaria B642 Caorle, foglio 34, particella 634, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 2490 mq, reddito dominicale: € € 15,97, reddito agrario: € € 10,29, [REDACTED], Proprieta' per 1/1, sezione censuaria B642 Caorle, foglio 34, particella 635, qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale

3095 mq, reddito dominicale: € € 22,79, reddito agrario: € € 12,79, [REDACTED], Proprieta' per 1/1, sezione censuaria B642 Caorle, foglio 34, particella 636, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 14165 mq, reddito dominicale: € € 90,86, reddito agrario: € € 58,52, [REDACTED], Proprieta' per 1/1, sezione censuaria B642 Caorle, foglio 34, particella 643, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 2085 mq, reddito dominicale: € € 13,37, reddito agrario: € € 8,61, [REDACTED], Proprieta' per 1/1, sezione censuaria B642 Caorle, foglio 34, particella 645, qualità Area Rurale, classe -, superficie catastale 570 mq, reddito dominicale: € -, reddito agrario: € -, [REDACTED], Proprieta' per 1/1, sezione censuaria B642 Caorle, foglio 34, particella 646, qualità Area Rurale, classe -, superficie catastale 60 mq, reddito dominicale: € -, reddito agrario: € -, [REDACTED], Proprieta' per 1/1, sezione censuaria B642 Caorle, foglio 34, particella 652, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 1055 mq, reddito dominicale: € € 6,77, reddito agrario: € € 4,36, [REDACTED], Proprieta' per 1/1, sezione censuaria B642 Caorle, foglio 34, particella 659, qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale 8275 mq, reddito dominicale: € € 60,94, reddito agrario: € € 34,19, [REDACTED], Proprieta' per 1/1, sezione censuaria B642 Caorle, foglio 34, particella 680, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 480 mq, reddito dominicale: € € 3,08, reddito agrario: € € 1,98, [REDACTED], Proprieta' per 1/1, sezione censuaria B642 Caorle, foglio 34, particella 681, qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale 700 mq, reddito dominicale: € € 5,16, reddito agrario: € € 2,89, [REDACTED], Proprieta' per 1/1, sezione censuaria B642 Caorle, foglio 34, particella 691, qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale 1360 mq, reddito dominicale: € € 10,02, reddito agrario: € € 5,62, [REDACTED], Proprieta' per 1/1, sezione censuaria B642 Caorle, foglio 34, particella 692, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 640 mq, reddito dominicale: € € 4,11, reddito agrario: € € 2,64

## 2. Possesso

**Bene:** Viale Falconera - Falconera - Caorle (VE) - 30021

**Lotto:** 001

**Corpo:** Particella 1477

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 002

**Corpo:** Particella 1475

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 003

**Corpo:** Particella 1476

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 004

**Corpo:** Particelle varie

**Possesso:** Libero

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Viale Falconera - Falconera - Caorle (VE) - 30021

**Lotto:** 001

**Corpo:** Particella 1477

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

**Lotto: 002**

**Corpo: Particella 1475**

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

**Lotto: 003**

**Corpo: Particella 1476**

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

**Lotto: 004**

**Corpo: Particelle varie**

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

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene: Viale Falconera - Falconera - Caorle (VE) - 30021**

**Lotto: 001**

**Corpo: Particella 1477**

**Creditori Iscritti:**

██████████

**Lotto: 002**

**Corpo: Particella 1475**

**Creditori Iscritti:**

██████████

**Lotto: 003**

**Corpo: Particella 1476**

**Creditori Iscritti:**

██████████

**Lotto: 004**

**Corpo: Particelle varie**

**Creditori Iscritti:**

██████████

#### 5. Comproprietari

**Beni: Viale Falconera - Falconera - Caorle (VE) - 30021**

**Lotto: 001**

**Corpo: Particella 1477**

**Comproprietari: Nessuno**

**Lotto: 002**

**Corpo: Particella 1475**

**Comproprietari: Nessuno**

**Lotto: 003**

**Corpo: Particella 1476**

**Comproprietari: Nessuno**

**Lotto: 004**

**Corpo: Particelle varie**

**Comproprietari: Nessuno**

#### 6. Misure Penali

**Beni: Viale Falconera - Falconera - Caorle (VE) - 30021**

**Lotto: 001**

**Corpo: Particella 1477**

Misure Penali: NO

Lotto: 002

Corpo: Particella 1475

Misure Penali: NO

Lotto: 003

Corpo: Particella 1476

Misure Penali: NO

Lotto: 004

Corpo: Particelle varie

Misure Penali: NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Falconera - Falconera - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Corpo: Particella 1477

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: Particella 1475

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003

Corpo: Particella 1476

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004

Corpo: Particelle varie

Continuità delle trascrizioni: SI

## 8. Prezzo (base d'asta)

Bene: Viale Falconera - Falconera - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 4.225.328,00

Lotto: 002

Prezzo da libero: € 2.327.816,00

Lotto: 003

Prezzo da libero: € 2.499.984,00

Lotto: 004

Prezzo da libero: € 3.597.800,00

Beni in Caorle (VE)  
Località/Frazione Falconera  
Viale Falconera

**Lotto: 001**

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: Particella 1477.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in frazione: Falconera, Viale Falconera

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] Proprietà per  
1/1, foglio 34, particella 1477, indirizzo Viale Falconera, piano T, comune B642 Caorle, categoria F/3

Derivante da: - 11.02.1997 frazionamento n.171: catasto terreni dal frazionamento del F.34 n.38 are 207.75 derivavano n.803 are 108.75, n.804 are 99.00; dal frazionamento del F.34 n.100 are 245.10 derivavano n.801 are 140.35 e n.802 are 104.75. - 04.06.2024 tipo mappale e frazionamento n. 90908 catasto terreni: dal tipo mappale e frazionamento del F.34 n.801 are 140.35 (porzione), n. 803 are 108.75 (porzione, n.97 are 47.30, n.35 are 47.50, n.99 are 55.70, n.469 are 43.60 derivava n.1477 are 226.53. - Dichiarazione di fabbricato urbano n. VE0092087 del 06.06.2024, censimento dei fabbricati in categoria F/3 - in corso di costruzione.

Confini: **NORD-EST** particelle 1116 - 468 - 476 e **canale consorziale** **NORD-OVEST** particelle 1115 - 466 - 458 - 191 - 189 - 920 - 921 - 1422 **SUD-OVEST** particelle 617 - 607 - 703 - 1267 - 1268 - 701 - 1285 - 1284 - 1290 - 1291 **SUD-EST** particelle 775 - 1475

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Terreno edificabile con sovrastanti fabbricati residenziali in corso di costruzione, accessibile da Viale Falconera, a breve distanza dalla spiaggia di Levante di Caorle.

**Caratteristiche zona:** centrale turistica

**Area urbanistica:** turistica a traffico scorrevole con parcheggi con parchimetro.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/commerciali

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Venezia in data 25/01/2011 ai nn. 2884/439; Importo ipoteca: € 52.000.000,00; Importo capitale: € 26.000.000,00; Note: Immobili: CAORLE - catasto terreni F.34 n.35 are 47.50, n.97 are 47.30, n.99 are 55.70, n.469 are 43.60, n.633 are 31.30, n.634 are 24.90, n.635 are 30.95, n.636 are 141.65, n.643 are 20.85, n.645 are 5.70, n.646 are 0.60, n.652 are 10.55, n.659 are 82.75, n.680 are 4.80, n.681 are 7.00, n.691 are 13.60, n.692 are 6.40, n.704 are 3.73, n.1262 are 88.67, n.1264 are 84.63.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Venezia in data 05/04/2012 ai nn. 9915/1440; Importo ipoteca: € 52.000.000,00; Importo capitale: € 26.000.000,00; Note: Immobili: CAORLE - catasto terreni F.34 n.192 are 20.45, n.801 are 140.35, n.803 are 108.75, n.1263 are 16.08, n.1265 are 14.37. .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 23/02/2016 ai nn. 5246/854; Importo ipoteca: € 3.200.000,00; Importo capitale: € 1.600.000,00; Note: Immobili: CAORLE - catasto terreni F.34 n.35 are 47.50, n.97 are 47.30, n.99 are 55.70, n.192 are 20.45, n.469 are 43.60, n.633 are 31.30, n.634 are 24.90, n.635 are 30.95, n.636 are 141.65, n.643 are 20.85, n.645 are 5.70, n.646 are 0.60, n.652 are 10.55, n.659 are 82.75, n.680 are 4.80, n.681 are 7.00, n.691 are 13.60, n.692 are 6.40, n.704 are 3.73, n.801 are 140.35, n.803 are 108.75, n.1262 are 88.67, n.1263 are 16.08, n.1264 are 84.63, n.1265 are 14.37.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Venezia in data 14/12/2020 ai nn. 36596/6108; Importo ipoteca: € 587.029,44; Importo capitale: € 293.514,72; Note: Immobili: CAORLE - catasto terreni F.34 n.35 are 47.50, n.97 are 47.30, n.99 are 55.70, n.192 are 20.45, n.469 are 43.60, n.633 are 31.30, n.634 are 24.90, n.635 are 30.95, n.636 are 141.65, n.643 are 20.85, n.645 are 5.70, n.652 are 10.55, n.659 are 82.75, n.680 are 4.80, n.681 are 7.00, n.691 are 13.60, n.692 are 6.40, n.704 are 3.73, n.801 are 140.35, n.803 are 108.75, n.1262 are 88.67, n.1263 are 16.08, n.1264 are 84.63, n.1265 are 14.37.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Venezia in data 22/09/2022 ai nn. 35120/6137; Importo ipoteca: € 54.595,06; Importo capitale: € 27.297,53; Note: Immobili: CAORLE - catasto terreni F.34 n.35 are 47.50, n.97 are 47.30, n.99 are 55.70, n.192 are 20.45, n.469 are 43.60, n.633 are 31.30, n.634 are 24.90, n.635 are 30.95, n.636 are 141.65, n.643 are 20.85, n.645 are 5.70, n.646 are 0.60, n.652 are 10.55, n.659 are 82.75, n.680 are 4.80, n.681 are 7.00, n.691 are 13.60, n.692 are 6.40, n.704 are 3.73, n.801 are 140.35, n.803 are 108.75, n.1262 are 88.67, n.1263 are 16.08, n.1264 are 84.63, n.1265 are 14.37.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data 22/11/2022 ai nn. 42466/30167; Immobili: CAORLE - catasto terreni F.34 n.35 are 47.50, n.97 are 47.30, n.99 are 55.70, n.192 are 20.45, n.469 are 43.60, n.633 are 31.30, n.634 are 24.90, n.635 are 30.95, n.636 are 141.65, n.643 are 20.85, n.645 are 5.70, n.646 are 0.60, n.652 are 10.55, n.659 are 82.75, n.680 are 4.80, n.681 are 7.00, n.691 are 13.60, n.692 are 6.40, n.704 are 3.73, n.801 are 140.35, n.803 are 108.75, n.1262 are 88.67, n.1263 are 16.08, n.1264

are 84.63, n.1265 are 14.37.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Particella 1477

##### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Note Indice di prestazione energetica:** Trattasi di fabbricati al grezzo in corso di costruzione, privi di impianti

##### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

**proprietario/i**

ante ventennio al **06/05/2004**. In forza di atto di regolarizzazione di società - a rogito di Notaio Pietro Maria De Mezzo, in data 22/01/1993, ai nn. 189770; trascritto a Venezia, in data 29/01/1993, ai nn. 2014/1517.

**Note:** Successivo atto di rettifica in data 09.04.1993 rep. n.192463, notaio Pietro Maria De Mezzo di San Donà di Piave, trascritto a Venezia il 20.04.1993 ai nn.7541/5425 con il quale i signori [REDACTED] conferivano nella società [REDACTED] che acquistava gli immobili identificati al catasto terreni F.34 n.35 are 47.50, n.38 are 207.75, n.97 are 47.30, n.99 are 55.70, n.100 are 245.10, n.192 are 20.45, n.469 are 43.60, n.680 are 4.80, n.681 are 7.00, n.691 are 13.60 e n.692 are 6.40.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

**proprietario/i**

ante ventennio al **06/05/2004**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carlo Bordineri, in data 08/06/1994, ai nn. 57644; trascritto a Venezia, in data 27/06/1994, ai nn. 13530/9468.

**Note:** La società [REDACTED] vendeva alla società [REDACTED] che acquistava gli immobili identificati al catasto terreni F.34 n.633 are 31.30, n.634 are 24.90, n.635 are 30.95, n.636 are 141.65, n.652 are 10.55, n.659 are 82.75 e n.704 are 3.73; la società [REDACTED] vendeva alla società [REDACTED] che acquistava gli immobili identificati al catasto terreni F.34 n.643 are 20.85, n.645 are 5.70 e n.646 are 0.60.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

**proprietario/i**

ante ventennio al **06/05/2004**. In forza di atto di modifica ragione sociale - a rogito di Notaio Pietro Maria De Mezzo, in data 24/01/1995, ai nn. 214638; trascritto a Venezia, in data 23/03/1995, ai nn. 6024/4104.

**Note:** La ragione sociale viene modificata da [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

dal **06/05/2004** al

**28/12/2004**. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Venezia, in data 06/05/2004, ai nn. 1550; trascritto a Venezia, in data 19/05/2004, ai nn. 19328/12155.

**Note:** Trascritto a Venezia il 19.05.2004 ai nn.19328/12155 e il 21.07.2004 ai nn.28406/17833. La società [REDACTED] trasferiva alla società [REDACTED] che acquistava gli immobili identificati al catasto terreni F.34 n.35 are 47.50, n.97 are 47.30, n.99 are 55.70, n.192 are 20.45, n.469 are 43.60, n.633 are 31.30, n.634 are 24.90, n.635 are 30.95, n.636 are 141.65, n.643 are 20.85, n.645 are 5.70, n.646 are 0.60, n.652 are 10.55, n.659 are 82.75, n.680 are 4.80, n.681 are 7.00, n.691 are 13.60, n.692 are 6.40, n.704 are 3.73, n.801 are 140.35, n.802 are 104.75, n.803 are 108.75 e n.804 are 99.00.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 28/12/2004 al 15/01/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Antonella Rebuffoni, in data 28/12/2004, ai nn. 20507; trascritto a Venezia, in data 05/01/2005, ai nn. 367/264.

**Note:** La società [REDACTED] vendeva alla società [REDACTED] che acquistava gli immobili identificati al catasto terreni F.34 n.35 are 47.50, n.97 are 47.30, n.99 are 55.70, n.192 are 20.45, n.469 are 43.60, n.633 are 31.30, n.634 are 24.90, n.635 are 30.95, n.636 are 141.65, n.643 are 20.85, n.645 are 5.70, n.646 are 0.60, n.652 are 10.55, n.659 are 82.75, n.680 are 4.80, n.681 are 7.00, n.691 are 13.60, n.692 are 6.40, n.704 are 3.73, n.801 are 140.35, n.802 are 104.75, n.803 are 108.75 e n.804 are 99.00.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 15/01/2007 al 12/03/2012 . In forza di atto di compravendita con condizione risolutiva - a rogito di Notaio Roberto Santarpia, in data 15/01/2007, ai nn. 72338; trascritto a Venezia, in data 17/01/2007, ai nn. 2433/1472.

**Note:** Annotata di cancellazione condizione risolutiva in data 16.12.2010 ai nn.41190/6987 in forza di atto in data 18.11.2010 rep. n. 79803 notaio Roberto Santarpia di Orzinuovi, con il quale la società [REDACTED] vendeva alla società [REDACTED] che acquistava gli immobili identificati al catasto terreni F.34 n.192 are 20.45, n.801 are 140.35, porzione da identificare del n.802 are 104.75, n.803 are 108.75 e porzione da identificare del n.804 are 99.00.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 18/11/2010 al 12/03/2012 . In forza di atto di identificazione catastale - a rogito di Notaio Roberto Santarpia, in data 18/11/2010, ai nn. 79803; trascritto a Venezia, in data 22/11/2010, ai nn. 38275/23152.

**Note:** Identificazione degli immobili che la società [REDACTED] vendeva alla società [REDACTED] che acquistava come segue: al catasto terreni F.34 n.192 are 20.45, n.801 are 140.35, n.803 are 108.75, n.1263 are 16.08 e n.1265 are 14.37.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 12/03/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di fusione di società per incorporazione - a rogito di Notaio Luigi Zampaglione, in data 12/03/2012, ai nn. 94022; trascritto a Venezia, in data 16/03/2012, ai nn. 8075/5809.

**Note:** La società [REDACTED] viene fusa nella società [REDACTED] la società incorporata era proprietaria degli immobili identificati al catasto terreni F.34 n.192 are 20.45, n.801 are 140.35, n.803 are 108.75, n.1263 are 16.08 e n.1265 are 14.37. La società [REDACTED] era già proprietaria degli immobili identificati al catasto terreni F.34 n.35 are 47.50, n.97 are 47.30, n.99 are 55.70, n.469 are 43.60, n.633 are 31.30, n.634 are 24.90, n.635 are 30.95, n.636 are 141.65, n.643 are 20.85, n.645 are 5.70, n.646 are 0.60, n.652 are 10.55, n.659 are 82.75, n.680 are 4.80, n.681 are 7.00, n.691 are 13.60, n.692 are 6.40, n.704 are 3.73, n.1262 are 88.67 e n.1264 are 84.63.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 92/95

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Piano Attuativo Comparto D3/10 per la realizzazione di un complesso ricettivo turistico denominato "Villaggio Costa Verde" - realizzazione opere di urbanizzazione primaria

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 05/12/1995 al n. di prot. 92/95

Numero pratica: 95/96 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione n. 22 fabbricati per complessivi 224 alloggi per residenza turistica e 1 magazzino

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/06/1996 al n. di prot. 95/96

NOTE: VARIANTE: Concessione Edilizia n. 322/96 del 25.11.1996 Lavori sospesi con comunicazione del 29.10.1999.

## 7.1 Conformità edilizia:

### Fabbricato in corso di costruzione [C]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Le opere realizzate relative alle Concessioni Edilizie rilasciate, seppur sospese, rientrano nella previsione di progetto.

Si fa presente che in data 24.11.2010 è stata stipulata una convenzione edilizia, rep. n.2624 notaio Tiziana Dalla Porta di San Stino di Livenza, trascritto a Venezia il 15.12.2010 ai nn.41001/24886.

I successivi atti di modifica sono:

- in data 20.11.2013 rep. n.90 notaio Tiziana Dalla Porta di San Stino di Livenza, trascritto a Venezia il 06.12.2013 ai nn.32013/22244;
- in data 20.11.2015 rep. n.1332 notaio Tiziana Dalla Porta di San Stino di Livenza, trascritto a Venezia il 01.12.2015 ai nn.34133/23572;
- in data 18.11.2016 rep. n.2241 notaio Tiziana Dalla Porta di San Stino di Livenza, trascritto a Venezia il 16.12.2016 ai nn.40234/26852.

Gli immobili oggetto di convenzione sono identificati al catasto terreni F.34 n.35, n.97, n.99, n.192, n.469, n.633, n.634, n.635, n.636, n.643, n.645, n.646, n.652, n.659, n.680, n.681, n.691, n.692, n.704, n.801, n.803, n.1262, n.1263, n.1264 e n.1265.

La convenzione tra il Comune di Caorle e la società [REDAZIONE] prevedeva l'accorpamento dell'area oggetto di intervento edilizio giusta convenzione del 1995 con l'area verde sottostante, per realizzare un intervento unitario con l'insediamento di una zona residenziale-commerciale e di servizi da destinare in parte ad edilizia convenzionata, in parte a centro termale con annessa sala conferenze, prevedendo la cessione al Comune di una parte rilevante dell'intervento stesso, a fronte dell'impegno di modifica del PAT.

I successivi atti di modifica hanno prorogato i tempi di attuazione degli impegni assunti dal Comune di Caorle in sede di redazione del PAT, con ultima scadenza al 20.11.2017.

Non sono stati riscontrati progetti depositati a conferma della presente convenzione.

## 7.2 Conformità urbanistica

### Fabbricato in corso di costruzione [C]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di Assetto del Territorio – P.A.T.
In forza della delibera:	PAT approvato in conferenza dei servizi del 11.11.2013 e ratificato con Delibera di Giunta Provinciale n. 07 del 24.01.2014 (pubblicata sul BUR n. 21 del 21.02.14)
Zona omogenea:	Zona Territoriale Omogenea D3/10 "ZONA PER CAMPEGGI, VILLAGGI TURISTICI, PORTI TURISTICI E AGGREGAZIONI RICETTIVE
Norme tecniche di attuazione:	Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica

	rilasciato in data 19.10.2023
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Attuazione piano di lottizzazione
Estremi delle convenzioni:	Atto Notaio Carlo Bordieri di Jesolo del 25.10.1995 Rep. 60637
Obblighi derivanti:	Cessione al Comune di Caorle delle aree da destinare a strade e marciapiedi, verde e pista ciclabile e parcheggi per complessivi 8.535,50 mq, vincolo ad uso pubblico di aree da destinare a verde e parcheggi per 1344 mq con costituzione di servitù perpetua di pubblico transito. Realizzazione opere di urbanizzazione primaria (strade, marciapiedi, spazi di sosta e parcheggi, segnaletica stradale, piste ciclabili, fognature, rete di approvvigionamento idrico, rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato, rete di distribuzione del telefono, rete di distribuzione del gas metano, rete di pubblica illuminazione, verde), allacciamento ai servizi pubblici. Realizzazione opere di urbanizzazione secondaria (parcheggi e verde).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Come richiesto dal Comune di Caorle, i futuri assegnatari/acquirenti potranno presentare apposito piano di lottizzazione in conformità al Piano degli interventi (PI) e al PAT -Piano di Assetto del Territorio- obbligandosi, ognuno per propria quota e/o in solido, alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione per l'allacciamento alle infrastrutture (strade e servizi di rete) esistenti.

**Note sulla conformità:**

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

**Descrizione: Fabbricato in corso di costruzione [C] - Particella 1477**

Il lotto fa parte di un più ampio comparto per la costruzione di un complesso ricettivo turistico denominato "Villaggio Costa Verde" in località Falconera di Caorle.

Il progetto autorizzato prevedeva la realizzazione di 224 alloggi per la residenza turistica, un albergo, servizi e attrezzature comuni quali negozi di prima necessità, supermercato, centro sociale, self service, bar/gelateria e lavanderia/stireria, un'area di verde attrezzato con piscine, campo da tennis/basket/pallavolo, area giochi e teatro all'aperto, oltre ad altri accessori quali depositi/magazzini.

I lavori, limitati alla realizzazione degli alloggi per la residenza turistica, iniziati nel 1997, sono stati poi sospesi con comunicazione di ottobre 1999 per cause di forza maggiore dovute essenzialmente a motivi di carattere economico e mai ripresi.

E' stato effettuato un sopralluogo preliminare durante il quale è emerso che i fabbricati in corso di costruzione erano stati completati nelle strutture portanti perimetrali, seppur privi della copertura al piano superiore.

Considerata la fitta vegetazione che nel corso degli anni ha invaso la proprietà, per poter raggiungere gli edifici e procedere con le operazioni topografiche di rilievo, si è reso necessario effettuare lo sfalcio tramite una ditta specializzata, estendendo l'intervento a tutta la proprietà, compresa quella libera da fabbricati (necessario per lo sviluppo della poligonazione).

I fabbricati realizzati si trovano al grezzo, privi della copertura del piano primo, privi di impianti e di qualsiasi finitura, in mediocre stato conservativo. E' stata rilevata la linea di drenaggio acque meteoriche e parte della linea di scarico acque nere con pozzetti di raccordo, in precario stato di manutenzione.

Si fa presente, inoltre, che sono stati rinvenuti resti di lastre contenenti amianto, per i quali si rende necessaria la bonifica con vagliatura del terreno.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **34.973,00**

L'edificio è stato costruito nel: 1998

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione è stata effettuata considerando il valore di mercato del terreno edificabile, grazie anche alle indicazioni di agenzie immobiliare della zona oltre al valore dei fabbricati realizzati vuotospazio.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Particella 1477 - terreno	sup reale lorda	1,00	22.653,00 mq	€ 220,00
Particella 1477 - fabbricati	volume reale	1,00	12.320,00 mc	€ 25,00
<b>34.973,00</b>				

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

La stima in oggetto ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, com-

parandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

#### Elenco fonti:

Catasto di Venezia;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;  
 Uffici del registro di Portogruaro;  
 Ufficio tecnico di Caorle;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
 Agenzia Rossi di Walter Pezzon - Duna Verde  
 Agenzia Rosselli - Porto Santa Margherita.

### 8.2 Valutazione corpi:

#### Particella 1477. Fabbricato in corso di costruzione [C]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.281.660,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Particella 1477 - terreno	22.653,00	€ 220,00	€ 4.983.660,00
Particella 1477 - fabbricati	12.320,00	€ 25,00	€ 308.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.291.660,00
Bonifica con vagliatura per presenza resti di lastre contenenti amianto			€ -10.000,00
Valore corpo			€ 5.281.660,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.281.660,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.281.660,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Particella 1477	Fabbricato in corso di costruzione [C]	34.973,00	€ 5.281.660,00	€ 5.281.660,00

### 8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 1.056.332,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

### 8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 4.225.328,00
---	----------------

**Lotto: 002**

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: Particella 1475.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in frazione: Falconera, Viale Falconera**

**Quota e tipologia del diritto**

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

**Cod. Fiscale: 03522910276**

**Eventuali comproprietari: Nessuno**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED], Proprietà per 1/1, foglio 34, particella 1475, indirizzo Viale Falconera, piano T, comune B642 Caorle, categoria F/3

**Derivante da:** - 11.02.1997 frazionamento n.171: catasto terreni dal frazionamento del F.34 n.38 are 207.75 derivavano n.803 are 108.75, n.804 are 99.00; dal frazionamento del F.34 n.100 are 245.10 derivavano n.801 are 140.35 e n.802 are 104.75. - 04.06.2024 tipo mappale e frazionamento n. 90908 catasto terreni: dal tipo mappale e frazionamento del F.34 n.801 are 140.35 (porzione), n. 803 are 108.75 (porzione, n.97 are 47.30, n.35 are 47.50, n.99 are 55.70, n.469 are 43.60 derivava n.1475 are 121.66. - Dichiarazione di fabbricato urbano n. VE0092009 del 06.06.2024, censimento dei fabbricati in categoria F/3 - in corso di costruzione.

**Confini:** NORD-EST particelle 476 - 477 NORD-OVEST particella 1477 SUD-OVEST particelle 775 - 776 - 777 - 780 - 896 SUD-EST particella 1476

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Terreno edificabile con sovrastanti fabbricati residenziali in corso di costruzione, accessibile da Viale Falconera, a breve distanza dalla spiaggia di Levante di Caorle.

**Caratteristiche zona:** centrale turistica

**Area urbanistica:** turistica a traffico scorrevole con parcheggi con parchimetro.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/commerciali

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

## 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Venezia in data 05/04/2012 ai nn. 9915/1440; Importo ipoteca: €

52.000.000,00; Importo capitale: € 26.000.000,00; Note: Immobili: CAORLE - catasto terreni F.34 n.192 are 20.45, n.801 are 140.35, n.803 are 108.75, n.1263 are 16.08, n.1265 are 14.37. .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Venezia in data 23/02/2016 ai nn. 5246/854; Importo ipoteca: € 3.200.000,00; Importo capitale: € 1.600.000,00; Note: Immobili: CAORLE - catasto terreni F.34 n.35 are 47.50, n.97 are 47.30, n.99 are 55.70, n.192 are 20.45, n.469 are 43.60, n.633 are 31.30, n.634 are 24.90, n.635 are 30.95, n.636 are 141.65, n.643 are 20.85, n.645 are 5.70, n.646 are 0.60, n.652 are 10.55, n.659 are 82.75, n.680 are 4.80, n.681 are 7.00, n.691 are 13.60, n.692 are 6.40, n.704 are 3.73, n.801 are 140.35, n.803 are 108.75, n.1262 are 88.67, n.1263 are 16.08, n.1264 are 84.63, n.1265 are 14.37.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 14/12/2020 ai nn. 36596/6108; Importo ipoteca: € 587.029,44; Importo capitale: € 293.514,72; Note: Immobili: CAORLE - catasto terreni F.34 n.35 are 47.50, n.97 are 47.30, n.99 are 55.70, n.192 are 20.45, n.469 are 43.60, n.633 are 31.30, n.634 are 24.90, n.635 are 30.95, n.636 are 141.65, n.643 are 20.85, n.645 are 5.70, n.652 are 10.55, n.659 are 82.75, n.680 are 4.80, n.681 are 7.00, n.691 are 13.60, n.692 are 6.40, n.704 are 3.73, n.801 are 140.35, n.803 are 108.75, n.1262 are 88.67, n.1263 are 16.08, n.1264 are 84.63, n.1265 are 14.37.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 22/09/2022 ai nn. 35120/6137; Importo ipoteca: € 54.595,06; Importo capitale: € 27.297,53; Note: Immobili: CAORLE - catasto terreni F.34 n.35 are 47.50, n.97 are 47.30, n.99 are 55.70, n.192 are 20.45, n.469 are 43.60, n.633 are 31.30, n.634 are 24.90, n.635 are 30.95, n.636 are 141.65, n.643 are 20.85, n.645 are 5.70, n.646 are 0.60, n.652 are 10.55, n.659 are 82.75, n.680 are 4.80, n.681 are 7.00, n.691 are 13.60, n.692 are 6.40, n.704 are 3.73, n.801 are 140.35, n.803 are 108.75, n.1262 are 88.67, n.1263 are 16.08, n.1264 are 84.63, n.1265 are 14.37.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data 22/11/2022 ai nn. 42466/30167; Immobili: CAORLE - catasto terreni F.34 n.35 are 47.50, n.97 are 47.30, n.99 are 55.70, n.192 are 20.45, n.469 are 43.60, n.633 are 31.30, n.634 are 24.90, n.635 are 30.95, n.636 are 141.65, n.643 are 20.85, n.645 are 5.70, n.646 are 0.60, n.652 are 10.55, n.659 are 82.75, n.680 are 4.80, n.681 are 7.00, n.691 are 13.60, n.692 are 6.40, n.704 are 3.73, n.801 are 140.35, n.803 are 108.75, n.1262 are 88.67, n.1263 are 16.08, n.1264 are 84.63, n.1265 are 14.37.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Particella 1475

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

**Note Indice di prestazione energetica:** Trattasi di fabbricati al grezzo in corso di costruzione, privi di impianti

**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

**proprietario/i**

ante ventennio al **06/05/2004** . In forza di atto di regolarizzazione di società - a rogito di Notaio Pietro Maria De Mezzo, in data 22/01/1993, ai nn. 189770; trascritto a Venezia, in data 29/01/1993, ai nn. 2014/1517.

**Note:** Successivo atto di rettifica in data 09.04.1993 rep. n.192463, notaio Pietro Maria De Mezzo

di San Donà di Piave, trascritto a Venezia il 20.04.1993 ai nn.7541/5425 con il quale i signori [REDACTED] conferivano nella società [REDACTED] che acquistava gli immobili identificati al catasto terreni F.34 n.35 are 47.50, n.38 are 207.75, n.97 are 47.30, n.99 are 55.70, n.100 are 245.10, n.192 are 20.45, n.469 are 43.60, n.680 are 4.80, n.681 are 7.00, n.691 are 13.60 e n.692 are 6.40.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 06/05/2004 . In forza di atto di modifica ragione sociale - a rogito di Notaio Pietro Maria De Mezzo, in data 24/01/1995, ai nn. 214638 ; trascritto a Venezia, in data 23/03/1995, ai nn. 6024/4104.

Note: La ragione sociale viene modificata da [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 06/05/2004 al 28/12/2004 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Venezia, in data 06/05/2004, ai nn. 1550; trascritto a Venezia, in data 19/05/2004, ai nn. 19328/12155.

Note: Trascritto a Venezia il 19.05.2004 ai nn.19328/12155 e il 21.07.2004 ai nn.28406/17833. La società [REDACTED] trasferiva alla società [REDACTED] che acquistava gli immobili identificati al catasto terreni F.34 n.35 are 47.50, n.97 are 47.30, n.99 are 55.70, n.192 are 20.45, n.469 are 43.60, n.633 are 31.30, n.634 are 24.90, n.635 are 30.95, n.636 are 141.65, n.643 are 20.85, n.645 are 5.70, n.646 are 0.60, n.652 are 10.55, n.659 are 82.75, n.680 are 4.80, n.681 are 7.00, n.691 are 13.60, n.692 are 6.40, n.704 are 3.73, n.801 are 140.35, n.802 are 104.75, n.803 are 108.75 e n.804 are 99.00.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 28/12/2004 al 15/01/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Antonella Rebuffoni, in data 28/12/2004, ai nn. 20507; trascritto a Venezia, in data 05/01/2005, ai nn. 367/264.

Note: La società [REDACTED] vendeva alla società [REDACTED] che acquistava gli immobili identificati al catasto terreni F.34 n.35 are 47.50, n.97 are 47.30, n.99 are 55.70, n.192 are 20.45, n.469 are 43.60, n.633 are 31.30, n.634 are 24.90, n.635 are 30.95, n.636 are 141.65, n.643 are 20.85, n.645 are 5.70, n.646 are 0.60, n.652 are 10.55, n.659 are 82.75, n.680 are 4.80, n.681 are 7.00, n.691 are 13.60, n.692 are 6.40, n.704 are 3.73, n.801 are 140.35, n.802 are 104.75, n.803 are 108.75 e n.804 are 99.00.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 15/01/2007 al 12/03/2012 . In forza di atto di compravendita con condizione risolutiva - a rogito di Notaio Roberto Santarpia, in data 15/01/2007, ai nn. 72338; trascritto a Venezia, in data 17/01/2007, ai nn. 2433/1472.

Note: Annotata di cancellazione condizione risolutiva in data 16.12.2010 ai nn.41190/6987 in forza di atto in data 18.11.2010 rep. n. 79803 notaio Roberto Santarpia di Orzinuovi, con il quale la società [REDACTED] vendeva alla società [REDACTED] che acquistava gli immobili identificati al catasto terreni F.34 n.192 are 20.45, n.801 are 140.35, porzione da identificare del n.802 are 104.75, n.803 are 108.75 e porzione da identificare del n.804 are 99.00.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 18/11/2010 al 12/03/2012 . In forza di atto di identificazione catastale - a rogito di Notaio Roberto Santarpia, in data 18/11/2010, ai nn. 79803; trascritto a Venezia, in data 22/11/2010, ai nn. 38275/23152.

Note: Identificazione degli immobili che la società [REDACTED] vendeva alla società [REDACTED] che acquistava come segue: al catasto terreni F.34 n.192 are 20.45, n.801 are 140.35, n.803 are 108.75, n.1263 are 16.08 e n.1265 are 14.37.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 12/03/2012 ad

oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di fusione di società per incorporazione - a rogito di Notaio Luigi Zampaglione, in data 12/03/2012, ai nn. 94022; trascritto a Venezia, in data 16/03/2012, ai nn. 8075/5809.

Note: La società [REDACTED] viene fusa nella società [REDACTED] la società incorporata era proprietaria degli immobili identificati al catasto terreni F.34 n.192 are 20.45, n.801 are 140.35, n.803 are 108.75, n.1263 are 16.08 e n.1265 are 14.37. La società [REDACTED] era già proprietaria degli immobili identificati al catasto terreni F.34 n.35 are 47.50, n.97 are 47.30, n.99 are 55.70, n.469 are 43.60, n.633 are 31.30, n.634 are 24.90, n.635 are 30.95, n.636 are 141.65, n.643 are 20.85, n.645 are 5.70, n.646 are 0.60, n.652 are 10.55, n.659 are 82.75, n.680 are 4.80, n.681 are 7.00, n.691 are 13.60, n.692 are 6.40, n.704 are 3.73, n.1262 are 88.67 e n.1264 are 84.63.

## 15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 92/95

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Piano Attuativo Comparto D3/10 per la realizzazione di un complesso ricettivo turistico denominato "Villaggio Costa Verde" - realizzazione opere di urbanizzazione primaria

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 05/12/1995 al n. di prot. 92/95

Numero pratica: 95/96 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione n. 22 fabbricati per complessivi 224 alloggi per residenza turistica e 1 magazzino

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/06/1996 al n. di prot. 95/96

NOTE: VARIANTE: Concessione Edilizia n. 322/96 del 25.11.1996 Lavori sospesi con comunicazione del 29.10.1999.

### 15.1 Conformità edilizia:

#### Fabbricato in corso di costruzione [C]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Le opere realizzate relative alle Concessioni Edilizie rilasciate, seppur sospese, rientrano nella previsione di progetto.

Si fa presente che in data 24.11.2010 è stata stipulata una convenzione edilizia, rep. n.2624 notaio Tiziana Dalla Porta di San Stino di Livenza, trascritto a Venezia il 15.12.2010 ai nn.41001/24886.

I successivi atti di modifica sono:

- in data 20.11.2013 rep. n.90 notaio Tiziana Dalla Porta di San Stino di Livenza, trascritto a Venezia il 06.12.2013 ai nn.32013/22244;

- in data 20.11.2015 rep. n.1332 notaio Tiziana Dalla Porta di San Stino di Livenza, trascritto a Venezia il 01.12.2015 ai nn.34133/23572;

- in data 18.11.2016 rep. n.2241 notaio Tiziana Dalla Porta di San Stino di Livenza, trascritto a Venezia il 16.12.2016 ai nn.40234/26852.

Gli immobili oggetto di convenzione sono identificati al catasto terreni F.34 n.35, n.97, n.99, n.192, n.469, n.633, n.634, n.635, n.636, n.643, n.645, n.646, n.652, n.659, n.680, n.681, n.691, n.692, n.704, n.801, n.803, n.1262, n.1263, n.1264 e n.1265.

La convenzione tra il Comune di Caorle e la società [REDAZIONE] prevedeva l'accorpamento dell'area oggetto di intervento edilizio giusta convenzione del 1995 con l'area verde sottostante, per realizzare un intervento unitario con l'insediamento di una zona residenziale-commerciale e di servizi da destinare in parte ad edilizia convenzionata, in parte a centro termale con annessa sala conferenze, prevedendo la cessione al Comune di una parte rilevante dell'intervento stesso, a fronte dell'impegno di modifica del PAT.

I successivi atti di modifica hanno prorogato i tempi di attuazione degli impegni assunti dal Comune di Caorle in sede di redazione del PAT, con ultima scadenza al 20.11.2017.

Non sono stati riscontrati progetti depositati a conferma della presente convenzione.

## 15.2 Conformità urbanistica

### Fabbricato in corso di costruzione [C]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di Assetto del Territorio – P.A.T.
In forza della delibera:	PAT approvato in conferenza dei servizi del 11.11.2013 e ratificato con Delibera di Giunta Provinciale n. 07 del 24.01.2014 (pubblicata sul BUR n. 21 del 21.02.14)
Zona omogenea:	Zona Territoriale Omogenea D3/10 "ZONA PER CAMPEGGI, VILLAGGI TURISTICI, PORTI TURISTICI E AGGREGAZIONI RICETTIVE
Norme tecniche di attuazione:	Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 19.10.2023
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Attuazione piano di lottizzazione
Estremi delle convenzioni:	Atto Notaio Carlo Bordieri di Jesolo del 25.10.1995 Rep. 60637
Obblighi derivanti:	Cessione al Comune di Caorle delle aree da destinare a strade e marciapiedi, verde e pista ciclabile e parcheggi per complessivi 8.535,50 mq, vincolo ad uso pubblico di aree da destinare a verde e parcheggi per 1344 mq con costituzione di servitù perpetua di pubblico transito. Realizzazione opere di urbanizzazione primaria (strade, marciapiedi, spazi di sosta e parcheggi, segnaletica stradale, piste ciclabili, fognature, rete di approvvigionamento idrico, rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato, rete di distribuzione del telefono, rete di distribuzione del gas metano, rete di pubblica illuminazione, verde), allacciamento ai servizi pubblici. Realizzazione opere di urbanizzazione secondaria (parcheggi e verde).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Come richiesto dal Comune di Caorle, i futuri assegnatari/acquirenti potranno presentare apposito piano di lottizzazione in conformità al Piano degli interventi (PI) e al PAT -Piano di As- setto del Territorio- obbligandosi, ognuno per propria quota e/o in solido, alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione per l'allacciamento alle infrastrutture (strade e servizi di rete) esistenti.

**Note sulla conformità:****Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Descrizione: Fabbricato in corso di costruzione [C] - Particella 1475**

Il lotto fa parte di un più ampio comparto per la costruzione di un complesso ricettivo turistico denominato "Villaggio Costa Verde" in località Falconera di Caorle.

Il progetto autorizzato prevedeva la realizzazione di 224 alloggi per la residenza turistica, un albergo, servizi e attrezzature comuni quali negozi di prima necessità, supermercato, centro sociale, self service, bar/gelateria e lavanderia/stireria, un'area di verde attrezzato con piscine, campo da tennis/basket/pallavolo, area giochi e teatro all'aperto, oltre ad altri accessori quali depositi/magazzini.

I lavori, limitati alla realizzazione degli alloggi per la residenza turistica, iniziati nel 1997, sono stati poi sospesi con comunicazione di ottobre 1999 per cause di forza maggiore dovute essenzialmente a motivi di carattere economico e mai ripresi.

E' stato effettuato un sopralluogo preliminare durante il quale è emerso che i fabbricati in corso di costruzione erano stati completati nelle strutture portanti perimetrali, seppur privi della copertura al piano superiore.

Considerata la fitta vegetazione che nel corso degli anni ha invaso la proprietà, per poter raggiungere gli edifici e procedere con le operazioni topografiche di rilievo, si è reso necessario effettuare lo sfalcio tramite una ditta specializzata, estendendo l'intervento a tutta la proprietà, compresa quella libera da fabbricati (necessario per lo sviluppo della poligonazione).

I fabbricati realizzati si trovano al grezzo, privi della copertura del piano primo, privi di impianti e di qualsiasi finitura, in mediocre stato conservativo. E' stata rilevata la linea di drenaggio acque meteoriche e parte della linea di scarico acque nere con pozzetti di raccordo, in precario stato di manutenzione.

Si fa presente, inoltre, che sono stati rinvenuti resti di lastre contenenti amianto, per i quali si rende necessaria la bonifica con vagliatura del terreno.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di ██████████ Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **21.896,00**

L'edificio è stato costruito nel: 1998

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La valutazione è stata effettuata considerando il valore di mercato del terreno edificabile, grazie anche alle indicazioni di agenzie immobiliare della zona oltre al valore dei fabbricati realizzati vuotoxpieno.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Particella 1475 - terreno	sup reale lorda	1,00	12.166,00 mq	€ 220,00
Particella 1475 - fabbricati	volume reale	1,00	9.730,00 mc	€ 25,00
				<b>21.896,00</b>

**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

La stima in oggetto ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro;

Ufficio tecnico di Caorle;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzia Rossi di Walter Pezzon - Duna Verde

Agenzia Rosselli - Porto Santa Margherita.

**16. Valutazione corpi:****Particella 1475. Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.909.770,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Particella 1475 - terreno	12.166,00	€ 220,00	€ 2.676.520,00

Particella 1475 - fabbricati	9.730,00	€ 25,00	€ 243.250,00
------------------------------	----------	---------	--------------

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 2.919.770,00
Bonifica con vagliatura per presenza resti di lastre contenenti amianto	€ -10.000,00
Valore corpo	€ 2.909.770,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 2.909.770,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.909.770,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Particella 1475	Fabbricato in corso di costruzione [C]	21.896,00	€ 2.909.770,00	€ 2.909.770,00

**16. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 581.954,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**16. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 2.327.816,00

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: Particella 1476.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in frazione: Falconera, Viale Falconera

##### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

##### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], Proprietà per 1/1, foglio 34, particella 1476, indirizzo Viale Falconera, piano T, comune B642 Caorle, categoria F/3

Derivante da: - 11.02.1997 frazionamento n.171: catasto terreni dal frazionamento del F.34 n.38 are 207.75 derivavano n.803 are 108.75, n.804 are 99.00; dal frazionamento del F.34 n.100 are 245.10 derivavano n.801 are 140.35 e n.802 are 104.75. - 04.06.2024 tipo mappale e frazionamento n. 90908 catasto terreni: dal tipo mappale e frazionamento del F.34 n.801 are 140.35 (porzione), n. 803 are 108.75 (porzione, n.97 are 47.30, n.35 are 47.50, n.99 are 55.70, n.469 are 43.60 derivava n.1476 are 128.34. - Dichiarazione di fabbricato urbano n. VE0092016 del 06.06.2024, censimento dei fabbricati in categoria F/3 - in corso di costruzione.

Confini: NORD-EST particelle 477 - 84 NORD-OVEST particella 1475 SUD-OVEST particelle 896 - 897 - 614 - 1293 - 1294 - 1295 - 685 SUD-EST particelle 1483 - 1485

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Terreno edificabile con sovrastanti fabbricati residenziali in corso di costruzione, accessibile da Viale Falconera, a breve distanza dalla spiaggia di Levante di Caorle.

**Caratteristiche zona:** centrale turistica

**Area urbanistica:** turistica a traffico scorrevole con parcheggi con parchimetro.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/commerciali

#### 19.STATO DI POSSESSO:

Libero

#### 20.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Venezia in data 05/04/2012 ai nn. 9915/1440; Importo ipoteca: €

52.000.000,00; Importo capitale: € 26.000.000,00; Note: Immobili: CAORLE - catasto terreni F.34 n.192 are 20.45, n.801 are 140.35, n.803 are 108.75, n.1263 are 16.08, n.1265 are 14.37. .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Venezia in data 23/02/2016 ai nn. 5246/854; Importo ipoteca: € 3.200.000,00; Importo capitale: € 1.600.000,00; Note: Immobili: CAORLE - catasto terreni F.34 n.35 are 47.50, n.97 are 47.30, n.99 are 55.70, n.192 are 20.45, n.469 are 43.60, n.633 are 31.30, n.634 are 24.90, n.635 are 30.95, n.636 are 141.65, n.643 are 20.85, n.645 are 5.70, n.646 are 0.60, n.652 are 10.55, n.659 are 82.75, n.680 are 4.80, n.681 are 7.00, n.691 are 13.60, n.692 are 6.40, n.704 are 3.73, n.801 are 140.35, n.803 are 108.75, n.1262 are 88.67, n.1263 are 16.08, n.1264 are 84.63, n.1265 are 14.37.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Venezia in data 14/12/2020 ai nn. 36596/6108; Importo ipoteca: € 587.029,44; Importo capitale: € 293.514,72; Note: Immobili: CAORLE - catasto terreni F.34 n.35 are 47.50, n.97 are 47.30, n.99 are 55.70, n.192 are 20.45, n.469 are 43.60, n.633 are 31.30, n.634 are 24.90, n.635 are 30.95, n.636 are 141.65, n.643 are 20.85, n.645 are 5.70, n.652 are 10.55, n.659 are 82.75, n.680 are 4.80, n.681 are 7.00, n.691 are 13.60, n.692 are 6.40, n.704 are 3.73, n.801 are 140.35, n.803 are 108.75, n.1262 are 88.67, n.1263 are 16.08, n.1264 are 84.63, n.1265 are 14.37.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Venezia in data 22/09/2022 ai nn. 35120/6137; Importo ipoteca: € 54.595,06; Importo capitale: € 27.297,53; Note: Immobili: CAORLE - catasto terreni F.34 n.35 are 47.50, n.97 are 47.30, n.99 are 55.70, n.192 are 20.45, n.469 are 43.60, n.633 are 31.30, n.634 are 24.90, n.635 are 30.95, n.636 are 141.65, n.643 are 20.85, n.645 are 5.70, n.646 are 0.60, n.652 are 10.55, n.659 are 82.75, n.680 are 4.80, n.681 are 7.00, n.691 are 13.60, n.692 are 6.40, n.704 are 3.73, n.801 are 140.35, n.803 are 108.75, n.1262 are 88.67, n.1263 are 16.08, n.1264 are 84.63, n.1265 are 14.37.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data 22/11/2022 ai nn. 42466/30167; Immobili: CAORLE - catasto terreni F.34 n.35 are 47.50, n.97 are 47.30, n.99 are 55.70, n.192 are 20.45, n.469 are 43.60, n.633 are 31.30, n.634 are 24.90, n.635 are 30.95, n.636 are 141.65, n.643 are 20.85, n.645 are 5.70, n.646 are 0.60, n.652 are 10.55, n.659 are 82.75, n.680 are 4.80, n.681 are 7.00, n.691 are 13.60, n.692 are 6.40, n.704 are 3.73, n.801 are 140.35, n.803 are 108.75, n.1262 are 88.67, n.1263 are 16.08, n.1264 are 84.63, n.1265 are 14.37.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Particella 1476

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

**Note Indice di prestazione energetica:** Trattasi di fabbricati al grezzo in corso di costruzione, privi di impianti

**22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 06/05/2004. In forza di atto di regolarizzazione di società - a rogito di Notaio Pietro Maria De Mezzo, in data 22/01/1993, ai nn. 189770; trascritto a Venezia, in data 29/01/1993, ai nn. 2014/1517.

Note: Successivo atto di rettifica in data 09.04.1993 rep. n.192463, notaio Pietro Maria De Mezzo di San Donà di Piave, trascritto a Venezia il 20.04.1993 ai nn.7541/5425 con il quale i signori [REDACTED] conferivano nella società [REDACTED] che acquistava gli immobili identificati al catasto terreni F.34 n.35 are 47.50, n.38 are 207.75, n.97 are 47.30, n.99 are 55.70, n.100 are 245.10, n.192 are 20.45, n.469 are 43.60, n.680 are 4.80, n.681 are 7.00, n.691 are 13.60 e n.692 are 6.40.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 06/05/2004. In forza di atto di modifica ragione sociale - a rogito di Notaio Pietro Maria De Mezzo, in data 24/01/1995, ai nn. 214638; trascritto a Venezia, in data 23/03/1995, ai nn. 6024/4104.

Note: La ragione sociale viene modificata da [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 06/05/2004 al 28/12/2004. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Venezia, in data 06/05/2004, ai nn. 1550; trascritto a Venezia, in data 19/05/2004, ai nn. 19328/12155.

Note: Trascritto a Venezia il 19.05.2004 ai nn.19328/12155 e il 21.07.2004 ai nn.28406/17833. La società [REDACTED] trasferiva alla società [REDACTED] che acquistava gli immobili identificati al catasto terreni F.34 n.35 are 47.50, n.97 are 47.30, n.99 are 55.70, n.192 are 20.45, n.469 are 43.60, n.633 are 31.30, n.634 are 24.90, n.635 are 30.95, n.636 are 141.65, n.643 are 20.85, n.645 are 5.70, n.646 are 0.60, n.652 are 10.55, n.659 are 82.75, n.680 are 4.80, n.681 are 7.00, n.691 are 13.60, n.692 are 6.40, n.704 are 3.73, n.801 are 140.35, n.802 are 104.75, n.803 are 108.75 e n.804 are 99.00.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 28/12/2004 al 15/01/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Antonella Rebuffoni, in data 28/12/2004, ai nn. 20507; trascritto a Venezia, in data 05/01/2005, ai nn. 367/264.

Note: La società [REDACTED] vendeva alla società [REDACTED] che acquistava gli immobili identificati al catasto terreni F.34 n.35 are 47.50, n.97 are 47.30, n.99 are 55.70, n.192 are 20.45, n.469 are 43.60, n.633 are 31.30, n.634 are 24.90, n.635 are 30.95, n.636 are 141.65, n.643 are 20.85, n.645 are 5.70, n.646 are 0.60, n.652 are 10.55, n.659 are 82.75, n.680 are 4.80, n.681 are 7.00, n.691 are 13.60, n.692 are 6.40, n.704 are 3.73, n.801 are 140.35, n.802 are 104.75, n.803 are 108.75 e n.804 are 99.00.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 15/01/2007 al 12/03/2012. In forza di atto di compravendita con condizione risolutiva - a rogito di Notaio Roberto Santarpia, in data 15/01/2007, ai nn. 72338; trascritto a Venezia, in data 17/01/2007, ai nn. 2433/1472.

Note: Annotata di cancellazione condizione risolutiva in data 16.12.2010 ai nn.41190/6987 in forza di atto in data 18.11.2010 rep. n. 79803 notaio Roberto Santarpia di Orzinuovi, con il quale la società [REDACTED] vendeva alla società [REDACTED] che acquistava gli immobili identificati al catasto terreni F.34 n.192 are 20.45, n.801 are 140.35, porzione da identificare del n.802 are 104.75, n.803 are 108.75 e porzione da identificare del n.804 are 99.00.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 18/11/2010 al 12/03/2012. In forza di atto di identificazione catastale - a rogito di Notaio Roberto Santarpia, in data 18/11/2010, ai nn. 79803; trascritto a Venezia, in data 22/11/2010, ai nn. 38275/23152.

Note: Identificazione degli immobili che la società [REDACTED] vendeva alla società [REDACTED] che acquistava come segue: al catasto terreni F.34 n.192 are 20.45, n.801 are 140.35, n.803 are 108.75, n.1263 are 16.08 e n.1265 are 14.37.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 12/03/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di fusione di società per incorporazione - a rogito di Notaio Luigi Zampaglione, in data 12/03/2012, ai nn. 94022; trascritto a Venezia, in data 16/03/2012, ai nn. 8075/5809.

**Note:** La società [REDACTED] viene fusa nella società [REDACTED] la società incorporata era proprietaria degli immobili identificati al catasto terreni F.34 n.192 are 20.45, n.801 are 140.35, n.803 are 108.75, n.1263 are 16.08 e n.1265 are 14.37. La società CAORLE INVESTIMENTI S.R.L. era già proprietaria degli immobili identificati al catasto terreni F.34 n.35 are 47.50, n.97 are 47.30, n.99 are 55.70, n.469 are 43.60, n.633 are 31.30, n.634 are 24.90, n.635 are 30.95, n.636 are 141.65, n.643 are 20.85, n.645 are 5.70, n.646 are 0.60, n.652 are 10.55, n.659 are 82.75, n.680 are 4.80, n.681 are 7.00, n.691 are 13.60, n.692 are 6.40, n.704 are 3.73, n.1262 are 88.67 e n.1264 are 84.63.

### 23. PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** 92/95

**Intestazione:** [REDACTED]

**Tipo pratica:** Concessione Edilizia

**Per lavori:** Piano Attuativo Comparto D3/10 per la realizzazione di un complesso ricettivo turistico denominato "Villaggio Costa Verde" - realizzazione opere di urbanizzazione primaria

**Oggetto:** nuova costruzione

**Rilascio in data** 05/12/1995 al n. di prot. 92/95

**Numero pratica:** 95/96 e successive varianti.

**Intestazione:** [REDACTED]

**Tipo pratica:** Concessione Edilizia

**Per lavori:** Costruzione n. 22 fabbricati per complessivi 224 alloggi per residenza turistica e 1 magazzino

**Oggetto:** nuova costruzione

**Rilascio in data** 10/06/1996 al n. di prot. 95/96

**NOTE:** VARIANTE: Concessione Edilizia n. 322/96 del 25.11.1996 Lavori sospesi con comunicazione del 29.10.1999.

#### 23.1 Conformità edilizia:

##### Fabbricato in corso di costruzione [C]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Le opere realizzate relative alle Concessioni Edilizie rilasciate, seppur sospese, rientrano nella previsione di progetto.

**Si fa presente** che in data 24.11.2010 è stata stipulata una convenzione edilizia, rep. n.2624 notaio Tiziana Dalla Porta di San Stino di Livenza, trascritto a Venezia il 15.12.2010 ai nn.41001/24886.

I successivi atti di modifica sono:

- in data 20.11.2013 rep. n.90 notaio Tiziana Dalla Porta di San Stino di Livenza, trascritto a Venezia il 06.12.2013 ai nn.32013/22244;

- in data 20.11.2015 rep. n.1332 notaio Tiziana Dalla Porta di San Stino di Livenza, trascritto a Venezia il 01.12.2015 ai nn.34133/23572;

- in data 18.11.2016 rep. n.2241 notaio Tiziana Dalla Porta di San Stino di Livenza, trascritto a Venezia il 16.12.2016 ai nn.40234/26852.

Gli immobili oggetto di convenzione sono identificati al catasto terreni F.34 n.35, n.97, n.99, n.192, n.469, n.633, n.634, n.635, n.636, n.643, n.645, n.646, n.652, n.659, n.680, n.681, n.691,

n.692, n.704, n.801, n.803, n.1262, n.1263, n.1264 e n.1265.

La convenzione tra il Comune di Caorle e la società [REDACTED] prevedeva l'accorpamento dell'area oggetto di intervento edilizio giusta convenzione del 1995 con l'area verde sottostante, per realizzare un intervento unitario con l'insediamento di una zona residenziale-commerciale e di servizi da destinare in parte ad edilizia convenzionata, in parte a centro termale con annessa sala conferenze, prevedendo la cessione al Comune di una parte rilevante dell'intervento stesso, a fronte dell'impegno di modifica del PAT.

I successivi atti di modifica hanno prorogato i tempi di attuazione degli impegni assunti dal Comune di Caorle in sede di redazione del PAT, con ultima scadenza al 20.11.2017.

Non sono stati riscontrati progetti depositati a conferma della presente convenzione.

### 23.2 Conformità urbanistica

#### Fabbricato in corso di costruzione [C]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di Assetto del Territorio – P.A.T.
In forza della delibera:	PAT approvato in conferenza dei servizi del 11.11.2013 e ratificato con Delibera di Giunta Provinciale n. 07 del 24.01.2014 (pubblicata sul BUR n. 21 del 21.02.14)
Zona omogenea:	Zona Territoriale Omogenea D3/10 "ZONA PER CAMPEGGI, VILLAGGI TURISTICI, PORTI TURISTICI E AGGREGAZIONI RICETTIVE
Norme tecniche di attuazione:	Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 19.10.2023
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Attuazione piano di lottizzazione
Estremi delle convenzioni:	Atto Notaio Carlo Bordieri di Jesolo del 25.10.1995 Rep. 60637
Obblighi derivanti:	Cessione al Comune di Caorle delle aree da destinare a strade e marciapiedi, verde e pista ciclabile e parcheggi per complessivi 8.535,50 mq, vincolo ad uso pubblico di aree da destinare a verde e parcheggi per 1344 mq con costituzione di servitù perpetua di pubblico transito. Realizzazione opere di urbanizzazione primaria (strade, marciapiedi, spazi di sosta e parcheggi, segnaletica stradale, piste ciclabili, fognature, rete di approvvigionamento idrico, rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato, rete di distribuzione del telefono, rete di distribuzione del gas metano, rete di pubblica illuminazione, verde), allacciamento ai servizi pubblici. Realizzazione opere di urbanizzazione secondaria (parcheggi e verde).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	Sì
Se sì, quali?	Come richiesto dal Comune di Caorle, i futuri assegnatari/acquirenti potranno presentare apposito piano di lottizzazione in conformità al Piano degli interventi (PI) e al PAT -Piano di As- setto del Territorio- obbligandosi, ognuno per propria quota e/o in solido, alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione per l'allacciamento alle infrastrutture (strade e servizi di rete) esistenti.

**Note sulla conformità:****Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Descrizione: Fabbricato in corso di costruzione [C] - Particella 1476**

Il lotto fa parte di un più ampio comparto per la costruzione di un complesso ricettivo turistico denominato "Villaggio Costa Verde" in località Falconera di Caorle.

Il progetto autorizzato prevedeva la realizzazione di 224 alloggi per la residenza turistica, un albergo, servizi e attrezzature comuni quali negozi di prima necessità, supermercato, centro sociale, self service, bar/gelateria e lavanderia/stireria, un'area di verde attrezzato con piscine, campo da tennis/basket/pallavolo, area giochi e teatro all'aperto, oltre ad altri accessori quali depositi/magazzini.

I lavori, limitati alla realizzazione degli alloggi per la residenza turistica, iniziati nel 1997, sono stati poi sospesi con comunicazione di ottobre 1999 per cause di forza maggiore dovute essenzialmente a motivi di carattere economico e mai ripresi.

E' stato effettuato un sopralluogo preliminare durante il quale è emerso che i fabbricati in corso di costruzione erano stati completati nelle strutture portanti perimetrali, seppur privi della copertura al piano superiore.

Considerata la fitta vegetazione che nel corso degli anni ha invaso la proprietà, per poter raggiungere gli edifici e procedere con le operazioni topografiche di rilievo, si è reso necessario effettuare lo sfalcio tramite una ditta specializzata, estendendo l'intervento a tutta la proprietà, compresa quella libera da fabbricati (necessario per lo sviluppo della poligonazione).

I fabbricati realizzati si trovano al grezzo, privi della copertura del piano primo, privi di impianti e di qualsiasi finitura, in mediocre stato conservativo. E' stata rilevata la linea di drenaggio acque meteoriche e parte della linea di scarico acque nere con pozzetti di raccordo, in precario stato di manutenzione.

Si fa presente, inoltre, che sono stati rinvenuti resti di lastre contenenti amianto, per i quali si rende necessaria la bonifica con vagliatura del terreno.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di [REDACTED] Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **25.294,00**L'edificio è stato costruito nel: **1998**

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La valutazione è stata effettuata considerando il valore di mercato del terreno edificabile, grazie anche alle indicazioni di agenzie immobiliare della zona oltre al valore dei fabbricati realizzati vuotoxpieno.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Particella 1476 - terreno	sup reale lorda	1,00	12.834,00 mq	€ 220,00
Particella 1476 - fabbricati	volume reale	1,00	12.460,00 mc	€ 25,00
			<b>25.294,00</b>	

**24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****24. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

La stima in oggetto ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro;

Ufficio tecnico di Caorle;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzia Rossi di Walter Pezzon - Duna Verde

Agenzia Rosselli - Porto Santa Margherita.

**24. Valutazione corpi:****Particella 1476. Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.124.980,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Particella 1476 - terreno	12.834,00	€ 220,00	€ 2.823.480,00
Particella 1476 - fabbricati	12.460,00	€ 25,00	€ 311.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 3.134.980,00
Bonifica con vagliatura per presenza resti di lastre contenenti amianto	€ -10.000,00
Valore corpo	€ 3.124.980,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 3.124.980,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 3.124.980,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Particella 1476	Fabbricato in corso di costruzione [C]	25.294,00	€ 3.124.980,00	€ 3.124.980,00

**24. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 624.996,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**24. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 2.499.984,00
---	----------------

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: Particelle varie.

sito in frazione: Falconera, Viale Falconera

### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], Proprieta' per 1/1, sezione censuaria B642 Caorle, foglio 34, particella 1483, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 818 mq, reddito dominicale: € € 5,70, reddito agrario: € € 3,38

Derivante da: - 04.06.2024 tipo mappale e frazionamento n. 90908 catasto terreni: dal tipo mappale e frazionamento del F.34 n.801 are 140.35 (porzione), n. 803 are 108.75 (porzione), n.97 are 47.30, n.35 are 47.50, n.99 are 55.70, n.469 are 43.60 derivava n.1483 are 8.18, n.1485 are 9.39.

### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], Proprieta' per 1/1, sezione censuaria B642 Caorle, foglio 34, particella 1485, qualità Semin Arbor, classe 3, superficie catastale 939 mq, reddito dominicale: € € 6,55, reddito agrario: € € 3,88

Derivante da: - 04.06.2024 tipo mappale e frazionamento n. 90908 catasto terreni: dal tipo mappale e frazionamento del F.34 n.801 are 140.35 (porzione), n. 803 are 108.75 (porzione), n.97 are 47.30, n.35 are 47.50, n.99 are 55.70, n.469 are 43.60 derivava n.1483 are 8.18, n.1485 are 9.39.

### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] Proprieta' per 1/1, sezione censuaria B642 Caorle, foglio 34, particella 1262, qualità Semin Arbor, classe 3, superficie catastale 8867 mq, reddito dominicale: € € 56,88, reddito agrario: € € 36,64

### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], Proprieta' per 1/1, sezione censuaria B642 Caorle, foglio 34, particella 1264, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 8463 mq, reddito dominicale: € € 54,29, reddito agrario: € € 34,97

### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], Proprieta' per 1/1, sezione censuaria B642 Caorle, foglio 34, particella 633, qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale 3130 mq, reddito dominicale: € € 23,05, reddito agrario: € € 12,93

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** [REDACTED], Proprieta' per 1/1, sezione censuaria B642 Caorle, foglio 34, particella 634, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 2490 mq, reddito dominicale: € € 15,97, reddito agrario: € € 10,29

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** [REDACTED], Proprieta' per 1/1, sezione censuaria B642 Caorle, foglio 34, particella 635, qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale 3095 mq, reddito dominicale: € € 22,79, reddito agrario: € € 12,79

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** [REDACTED] Proprieta' per 1/1, sezione censuaria B642 Caorle, foglio 34, particella 636, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 14165 mq, reddito dominicale: € € 90,86, reddito agrario: € € 58,52

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** [REDACTED], Proprieta' per 1/1, sezione censuaria B642 Caorle, foglio 34, particella 643, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 2085 mq, reddito dominicale: € € 13,37, reddito agrario: € € 8,61

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** [REDACTED], Proprieta' per 1/1, sezione censuaria B642 Caorle, foglio 34, particella 645, qualità Area Rurale, classe -, superficie catastale 570 mq, reddito dominicale: € -, reddito agrario: € -

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** [REDACTED], Proprieta' per 1/1, sezione censuaria B642 Caorle, foglio 34, particella 646, qualità Area Rurale, classe -, superficie catastale 60 mq, reddito dominicale: € -, reddito agrario: € -

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** [REDACTED] Proprieta' per 1/1, sezione censuaria B642 Caorle, foglio 34, particella 652, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 1055 mq, reddito dominicale: € € 6,77, reddito agrario: € € 4,36

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** [REDACTED], Proprieta' per 1/1, sezione censuaria B642 Caorle, foglio 34, particella 659, qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale 8275 mq, reddito dominicale: € € 60,94, reddito agrario: € € 34,19

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** [REDACTED], Proprieta' per 1/1, sezione censuaria B642 Caorle, foglio 34, particella 680, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 480 mq, reddito dominicale: € € 3,08, reddito agrario: € € 1,98

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** [REDACTED], Proprieta' per 1/1, sezione censuaria B642 Caorle, foglio 34, particella 681, qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale 700 mq, reddito dominicale: € € 5,16, reddito agrario: € € 2,89

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** [REDACTED], Proprieta' per 1/1, sezione censuaria B642 Caorle, foglio 34, particella 691, qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale 1360 mq, reddito dominicale: € € 10,02, reddito agrario: € € 5,62

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** [REDACTED], Proprieta' per 1/1, sezione censuaria B642 Caorle, foglio 34, particella 692, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 640 mq, reddito dominicale: € € 4,11, reddito agrario: € € 2,64

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Terreno edificabile con destinazione turistica, accessibile da Viale Falconera, a breve distanza dalla spiaggia di Levante di Caorle. A sud confina con una zona urbanizzata ad uso residenziale stabile e turistico. Rientra inoltre nel lotto una vasta area destinata a verde attrezzato (ex Lottizzazione "O")

**Caratteristiche zona:** centrale turistica

**Area urbanistica:** turistica a traffico scorrevole con parcheggi con parchimetro.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/commerciali

**27.STATO DI POSSESSO:**

Libero

**28.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 25/01/2011 ai nn. 2884/439; Importo ipoteca: € 52.000.000,00; Importo capitale: € 26.000.000,00; Note: Immobili: CAORLE - catasto terreni F.34 n.35 are 47.50, n.97 are 47.30, n.99 are 55.70, n.469 are 43.60, n.633 are 31.30, n.634 are 24.90, n.635 are 30.95, n.636 are 141.65, n.643 are 20.85, n.645 are 5.70, n.646 are 0.60, n.652 are 10.55, n.659 are 82.75, n.680 are 4.80, n.681 are 7.00, n.691 are 13.60, n.692 are 6.40, n.704 are 3.73, n.1262 are 88.67, n.1264 are 84.63.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Venezia in data 05/04/2012 ai nn. 9915/1440; Importo ipoteca: € 52.000.000,00; Importo capitale: € 26.000.000,00; Note: Immobili: CAORLE - catasto terreni F.34 n.192 are 20.45, n.801 are 140.35, n.803 are 108.75, n.1263 are 16.08, n.1265 are 14.37. .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Venezia in data 23/02/2016 ai nn. 5246/854; Importo ipoteca: € 3.200.000,00; Importo capitale: € 1.600.000,00; Note: Immobili: CAORLE - catasto terreni F.34 n.35 are 47.50, n.97 are 47.30, n.99 are 55.70, n.192 are 20.45, n.469 are 43.60, n.633 are 31.30, n.634 are 24.90, n.635 are 30.95, n.636 are 141.65, n.643 are 20.85, n.645 are 5.70, n.646 are 0.60, n.652 are 10.55, n.659 are 82.75, n.680 are 4.80, n.681 are 7.00, n.691 are 13.60, n.692 are 6.40, n.704 are 3.73, n.801 are 140.35, n.803 are 108.75, n.1262 are 88.67, n.1263 are 16.08, n.1264 are

84.63, n.1265 are 14.37.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 14/12/2020 ai nn. 36596/6108; Importo ipoteca: € 587.029,44; Importo capitale: € 293.514,72; Note: Immobili: CAORLE - catasto terreni F.34 n.35 are 47.50, n.97 are 47.30, n.99 are 55.70, n.192 are 20.45, n.469 are 43.60, n.633 are 31.30, n.634 are 24.90, n.635 are 30.95, n.636 are 141.65, n.643 are 20.85, n.645 are 5.70, n.652 are 10.55, n.659 are 82.75, n.680 are 4.80, n.681 are 7.00, n.691 are 13.60, n.692 are 6.40, n.704 are 3.73, n.801 are 140.35, n.803 are 108.75, n.1262 are 88.67, n.1263 are 16.08, n.1264 are 84.63, n.1265 are 14.37.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 22/09/2022 ai nn. 35120/6137; Importo ipoteca: € 54.595,06; Importo capitale: € 27.297,53; Note: Immobili: CAORLE - catasto terreni F.34 n.35 are 47.50, n.97 are 47.30, n.99 are 55.70, n.192 are 20.45, n.469 are 43.60, n.633 are 31.30, n.634 are 24.90, n.635 are 30.95, n.636 are 141.65, n.643 are 20.85, n.645 are 5.70, n.646 are 0.60, n.652 are 10.55, n.659 are 82.75, n.680 are 4.80, n.681 are 7.00, n.691 are 13.60, n.692 are 6.40, n.704 are 3.73, n.801 are 140.35, n.803 are 108.75, n.1262 are 88.67, n.1263 are 16.08, n.1264 are 84.63, n.1265 are 14.37.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data 22/11/2022 ai nn. 42466/30167; Immobili: CAORLE - catasto terreni F.34 n.35 are 47.50, n.97 are 47.30, n.99 are 55.70, n.192 are 20.45, n.469 are 43.60, n.633 are 31.30, n.634 are 24.90, n.635 are 30.95, n.636 are 141.65, n.643 are 20.85, n.645 are 5.70, n.646 are 0.60, n.652 are 10.55, n.659 are 82.75, n.680 are 4.80, n.681 are 7.00, n.691 are 13.60, n.692 are 6.40, n.704 are 3.73, n.801 are 140.35, n.803 are 108.75, n.1262 are 88.67, n.1263 are 16.08, n.1264 are 84.63, n.1265 are 14.37.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Particelle varie

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

**Note Indice di prestazione energetica:** Trattasi di terreni liberi da fabbricati

**30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 06/05/2004 . In forza di atto di regolarizzazione di società - a rogito di Notaio Pietro Maria De Mezzo, in data 22/01/1993, ai nn. 189770; trascritto a Venezia, in data 29/01/1993, ai nn. 2014/1517.

Note: Successivo atto di rettifica in data 09.04.1993 rep. n.192463, notaio Pietro Maria De Mezzo di San Donà di Piave, trascritto a Venezia il 20.04.1993 ai nn.7541/5425 con il quale i signori [REDACTED] conferivano nella società [REDACTED] che acquistava gli immobili identificati al catasto terreni F.34 n.35 are 47.50, n.38 are 207.75, n.97 are 47.30, n.99 are 55.70, n.100 are 245.10, n.192 are 20.45, n.469 are 43.60, n.680 are 4.80, n.681 are 7.00, n.691 are 13.60 e n.692 are 6.40.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 06/05/2004 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carlo Bordieri, in data 08/06/1994, ai nn. 57644; trascritto a Venezia, in data 27/06/1994, ai nn. 13530/9468. Note: La società [REDACTED] vendeva alla società [REDACTED] che ac-

quistava gli immobili identificati al catasto terreni F.34 n.633 are 31.30, n.634 are 24.90, n.635 are 30.95, n.636 are 141.65, n.652 are 10.55, n.659 are 82.75 e n.704 are 3.73; la società [REDACTED] vendeva alla società [REDACTED] che acquistava gli immobili identificati al catasto terreni F.34 n.643 are 20.85, n.645 are 5.70 e n.646 are 0.60.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i

ante ventennio al 06/05/2004 . In forza di atto di modifica ragione sociale - a rogito di Notaio Pietro Maria De Mezzo, in data 24/01/1995, ai nn. 214638 ; trascritto a Venezia, in data 23/03/1995, ai nn. 6024/4104.

Note: La ragione sociale viene modificata da [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 06/05/2004 al 28/12/2004 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Venezia, in data 06/05/2004, ai nn. 1550; trascritto a Venezia, in data 19/05/2004, ai nn. 19328/12155.

Note: Trascritto a Venezia il 19.05.2004 ai nn.19328/12155 e il 21.07.2004 ai nn.28406/17833. La società [REDACTED] trasferiva alla società [REDACTED] che acquistava gli immobili identificati al catasto terreni F.34 n.35 are 47.50, n.97 are 47.30, n.99 are 55.70, n.192 are 20.45, n.469 are 43.60, n.633 are 31.30, n.634 are 24.90, n.635 are 30.95, n.636 are 141.65, n.643 are 20.85, n.645 are 5.70, n.646 are 0.60, n.652 are 10.55, n.659 are 82.75, n.680 are 4.80, n.681 are 7.00, n.691 are 13.60, n.692 are 6.40, n.704 are 3.73, n.801 are 140.35, n.802 are 104.75, n.803 are 108.75 e n.804 are 99.00.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 28/12/2004 al 15/01/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Antonella Rebuffoni, in data 28/12/2004, ai nn. 20507; trascritto a Venezia, in data 05/01/2005, ai nn. 367/264.

Note: La società [REDACTED] vendeva alla società [REDACTED] che acquistava gli immobili identificati al catasto terreni F.34 n.35 are 47.50, n.97 are 47.30, n.99 are 55.70, n.192 are 20.45, n.469 are 43.60, n.633 are 31.30, n.634 are 24.90, n.635 are 30.95, n.636 are 141.65, n.643 are 20.85, n.645 are 5.70, n.646 are 0.60, n.652 are 10.55, n.659 are 82.75, n.680 are 4.80, n.681 are 7.00, n.691 are 13.60, n.692 are 6.40, n.704 are 3.73, n.801 are 140.35, n.802 are 104.75, n.803 are 108.75 e n.804 are 99.00.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 15/01/2007 al 12/03/2012 . In forza di atto di compravendita con condizione risolutiva - a rogito di Notaio Roberto Santarpia, in data 15/01/2007, ai nn. 72338; trascritto a Venezia, in data 17/01/2007, ai nn. 2433/1472.

Note: Annotata di cancellazione condizione risolutiva in data 16.12.2010 ai nn.41190/6987 in forza di atto in data 18.11.2010 rep. n. 79803 notaio Roberto Santarpia di Orzinuovi, con il quale la società [REDACTED] vendeva alla società [REDACTED] che acquistava gli immobili identificati al catasto terreni F.34 n.192 are 20.45, n.801 are 140.35, porzione da identificare del n.802 are 104.75, n.803 are 108.75 e porzione da identificare del n.804 are 99.00.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 18/11/2010 al 12/03/2012 . In forza di atto di identificazione catastale - a rogito di Notaio Roberto Santarpia, in data 18/11/2010, ai nn. 79803; trascritto a Venezia, in data 22/11/2010, ai nn. 38275/23152.

Note: Identificazione degli immobili che la società [REDACTED] vendeva alla società [REDACTED] che acquistava come segue: al catasto terreni F.34 n.192 are 20.45, n.801 are 140.35, n.803 are 108.75, n.1263 are 16.08 e n.1265 are 14.37.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 12/03/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di fusione di società per incorporazione - a rogito di

Notaio Luigi Zampaglione, in data 12/03/2012, ai nn. 94022; trascritto a Venezia, in data 16/03/2012, ai nn. 8075/5809.

Note: La società [REDACTED] viene fusa nella società [REDACTED] società incorporata era proprietaria degli immobili identificati al catasto terreni F.34 n.192 are 20.45, n.801 are 140.35, n.803 are 108.75, n.1263 are 16.08 e n.1265 are 14.37. La società [REDACTED] era già proprietaria degli immobili identificati al catasto terreni F.34 n.35 are 47.50, n.97 are 47.30, n.99 are 55.70, n.469 are 43.60, n.633 are 31.30, n.634 are 24.90, n.635 are 30.95, n.636 are 141.65, n.643 are 20.85, n.645 are 5.70, n.646 are 0.60, n.652 are 10.55, n.659 are 82.75, n.680 are 4.80, n.681 are 7.00, n.691 are 13.60, n.692 are 6.40, n.704 are 3.73, n.1262 are 88.67 e n.1264 are 84.63.

### 31. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 92/95

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Piano Attuativo Comparto D3/10 per la realizzazione di un complesso ricettivo turistico denominato "Villaggio Costa Verde" - realizzazione opere di urbanizzazione primaria

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 05/12/1995 al n. di prot. 92/95

Numero pratica: 80/96

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso servizi generali e realizzazione verde attrezzato.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 07/08/1996 al n. di prot. 80/96

NOTE: inizio lavori depositato in data 10.11.1997 (con indicata data di inizio lavori il 28.07.1997)

Numero pratica: 94/96 - 223/96

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione residenze turistico - alberghiere, reception e uffici

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: Richiesta sospensione rilascio Concessione Edilizia depositata il 12.11.1998

#### 31.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Le opere non hanno mai avuto inizio

Si fa presente che in data 24.11.2010 è stata stipulata una convenzione edilizia, rep. n.2624 notaio Tiziana Dalla Porta di San Stino di Livenza, trascritto a Venezia il 15.12.2010 ai nn.41001/24886.

I successivi atti di modifica sono:

- in data 20.11.2013 rep. n.90 notaio Tiziana Dalla Porta di San Stino di Livenza, trascritto a Venezia il 06.12.2013 ai nn.32013/22244;

- in data 20.11.2015 rep. n.1332 notaio Tiziana Dalla Porta di San Stino di Livenza, trascritto a Venezia il 01.12.2015 ai nn.34133/23572;

- in data 18.11.2016 rep. n.2241 notaio Tiziana Dalla Porta di San Stino di Livenza, trascritto a Venezia il 16.12.2016 ai nn.40234/26852.

Gli immobili oggetto di convenzione sono identificati al catasto terreni F.34 n.35, n.97, n.99, n.192, n.469, n.633, n.634, n.635, n.636, n.643, n.645, n.646, n.652, n.659, n.680, n.681, n.691,

n.692, n.704, n.801, n.803, n.1262, n.1263, n.1264 e n.1265.

La convenzione tra il Comune di Caorle e la società [REDACTED] prevedeva l'accorpamento dell'area oggetto di intervento edilizio giusta convenzione del 1995 con l'area verde sottostante, per realizzare un intervento unitario con l'insediamento di una zona residenziale-commerciale e di servizi da destinare in parte ad edilizia convenzionata, in parte a centro termale con annessa sala conferenze, prevedendo la cessione al Comune di una parte rilevante dell'intervento stesso, a fronte dell'impegno di modifica del PAT.

I successivi atti di modifica hanno prorogato i tempi di attuazione degli impegni assunti dal Comune di Caorle in sede di redazione del PAT, con ultima scadenza al 20.11.2017.

Non sono stati riscontrati progetti depositati a conferma della presente convenzione.

### 31.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di Assetto del Territorio – P.A.T.
In forza della delibera:	PAT approvato in conferenza dei servizi del 11.11.2013 e ratificato con Delibera di Giunta Provinciale n. 07 del 24.01.2014 (pubblicata sul BUR n. 21 del 21.02.14)
Zona omogenea:	Zona Territoriale Omogenea D3/10 "ZONA PER CAMPEGGI, VILLAGGI TURISTICI, PORTI TURISTICI E AGGREGAZIONI RICETTIVE - Zona Territoriale Omogenea FP/28 AREE PRIVATE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E
Norme tecniche di attuazione:	Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 19.10.2023
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Attuazione piano di lottizzazione
Estremi delle convenzioni:	Atto Notaio Carlo Bordieri di Jesolo del 25.10.1995 Rep. 60637
Obblighi derivanti:	Cessione al Comune di Caorle delle aree da destinare a strade e marciapiedi, verde e pista ciclabile e parcheggi per complessivi 8.535,50 mq, vincolo ad uso pubblico di aree da destinare a verde e parcheggi per 1344 mq con costituzione di servitù perpetua di pubblico transito. Realizzazione opere di urbanizzazione primaria (strade, marciapiedi, spazi di sosta e parcheggi, segnaletica stradale, piste ciclabili, fognature, rete di approvvigionamento idrico, rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato, rete di distribuzione del telefono, rete di distribuzione del gas metano, rete di pubblica illuminazione, verde), allacciamento ai servizi pubblici. Realizzazione opere di urbanizzazione secondaria (parcheggi e verde).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere ur-	NO

banistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Come richiesto dal Comune di Caorle, i futuri assegnatari/acquirenti potranno presentare apposito piano di lottizzazione in conformità al Piano degli interventi (PI) e al PAT -Piano di Assetto del Territorio- obbligandosi, ognuno per propria quota e/o in solido, alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione per l'allacciamento alle infrastrutture (strade e servizi di rete) esistenti.

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Descrizione: di cui al punto Particelle varie**

Il lotto fa parte di un più ampio comparto per la costruzione di un complesso ricettivo turistico denominato "Villaggio Costa Verde" in località Falconera di Caorle.

Il progetto autorizzato prevedeva la realizzazione di 224 alloggi per la residenza turistica, un albergo, servizi e attrezzature comuni quali negozi di prima necessità, supermercato, centro sociale, self service, bar/gelateria e lavanderia/stireria, un'area di verde attrezzato con piscine, campo da tennis/basket/pallavolo, area giochi e teatro all'aperto, oltre ad altri accessori quali depositi/magazzini.

I lavori, limitatamente alla realizzazione degli alloggi per la residenza turistica, iniziati nel 1997, sono stati poi sospesi con comunicazione di ottobre 1999 per cause di forza maggiore dovute essenzialmente a motivi di carattere economico e mai ripresi. Per quanto riguarda invece la realizzazione del fabbricato ad uso servizi generali con il verde attrezzato, oltre alla residenza alberghiera, reception e uffici (compresi nel presente lotto) i lavori non sono mai iniziati.

Considerata la fitta vegetazione che nel corso degli anni ha invaso la proprietà, per poter raggiungere gli edifici dei lotti 1-2-3 e procedere con le operazioni topografiche di rilievo, si è reso necessario effettuare lo sfalcio tramite una ditta specializzata, estendendo l'intervento a tutta la proprietà, compresa quella libera da fabbricati del presente lotto (intervento necessario per lo sviluppo della poligonazione).

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **57.565,00**

Il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente incolto

Sistemazioni agrarie assenti

Sistemi irrigui presenti assenti

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La valutazione è stata effettuata considerando il valore di mercato del terreno edificabile, grazie anche alle indicazioni di agenzie immobiliare della zona. L'area censita catastalmente ai mappali 35, 97, 99, 469, 192, 801, 803, 192, 1263, 1265 e parte dei mappali 1262, 1264 del fg. 34 ricadono nella Zona Territoriale Omogenea D3/10 "ZONA PER CAMPEGGI, VILLAGGI TURISTICI, PORTI TURISTICI E AGGREGAZIONI RICETTIVE" - parte dei mappali 680, 681, 691 e 692 ricadono nella Zona Territoriale Omogenea FP/28 "AREE PRIVATE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E PER IL GIOCO E LO SPORT" - parte dei mappali 1262, 1264, 680, 681, 691, 692 e 635 del fg. 34 ricade in viabilità di P.R.G. - il mappale 704 del fg. 34 ricade interamente in viabilità di P.R.G. - i mappali 633, 659, 636, 634, 643, 645, 646, 652, 635 ricadono nella Zona Territoriale Omogenea FC/42 "AREE ATTREZZATE A PARCO, GIOCO E SPORT".

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Particella 1483	sup reale lorda	1,00	818,00	€ 220,00
Particella 1485	sup reale lorda	1,00	939,00	€ 220,00
Particella 1262	sup reale lorda	1,00	8.867,00	€ 220,00
Particella 1264	sup reale lorda	1,00	8.463,00	€ 220,00
Particella 633	sup reale lorda	1,00	3.130,00	€ 7,00
Particella 634	sup reale lorda	1,00	2.490,00	€ 7,00
Particella 635	sup reale lorda	1,00	3.095,00	€ 12,00
Particella 636	sup reale lorda	1,00	14.165,00	€ 7,00
Particella 643	sup reale lorda	1,00	2.085,00	€ 7,00

Particella 645	sup reale lorda	1,00	570,00	€ 7,00
Particella 646	sup reale lorda	1,00	60,00	€ 7,00
Particella 652	sup reale lorda	1,00	1.055,00	€ 7,00
Particella 659	sup reale lorda	1,00	8.275,00	€ 7,00
Particella 680	sup reale lorda	1,00	480,00	€ 12,00
Particella 681	sup reale lorda	1,00	700,00	€ 12,00
Particella 691	sup reale lorda	1,00	1.360,00	€ 12,00
Particella 692	sup reale lorda	1,00	640,00	€ 12,00
Particella 704	sup reale lorda	1,00	373,00	€ 0,00

57.565,00

**32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****32. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

La stima in oggetto ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile. Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro;

Ufficio tecnico di Caorle;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzia Rossi di Walter Pezzon - Duna Verde

Agenzia Rosselli - Porto Santa Margherita.

**32. Valutazione corpi:****Particelle varie.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.497.250,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Particella 1483	818,00	€ 220,00	€ 179.960,00
Particella 1485	939,00	€ 220,00	€ 206.580,00
Particella 1262	8.867,00	€ 220,00	€ 1.950.740,00
Particella 1264	8.463,00	€ 220,00	€ 1.861.860,00
Particella 633	3.130,00	€ 7,00	€ 21.910,00
Particella 634	2.490,00	€ 7,00	€ 17.430,00
Particella 635	3.095,00	€ 12,00	€ 37.140,00

Particella 636	14.165,00	€ 7,00	€ 99.155,00
Particella 643	2.085,00	€ 7,00	€ 14.595,00
Particella 645	570,00	€ 7,00	€ 3.990,00
Particella 646	60,00	€ 7,00	€ 420,00
Particella 652	1.055,00	€ 7,00	€ 7.385,00
Particella 659	8.275,00	€ 7,00	€ 57.925,00
Particella 680	480,00	€ 12,00	€ 5.760,00
Particella 681	700,00	€ 12,00	€ 8.400,00
Particella 691	1.360,00	€ 12,00	€ 16.320,00
Particella 692	640,00	€ 12,00	€ 7.680,00
Particella 704	373,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.497.250,00
Valore corpo			€ 4.497.250,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.497.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.497.250,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Particelle varie		57.565,00	€ 4.497.250,00	€ 4.497.250,00

**32. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )  
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 899.450,00

€ 0,00

**32. Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ 3.597.800,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**Allegati**

Allegato A - visure e schede catastali

Allegato B - certificato di stato libero

Allegato C - atti di provenienza

Allegato D - richiesta contratti di locazione

Allegato E - certificato di destinazione urbanistica

Allegato F - atto di convenzione e pratiche edilizie

Allegato G - visure catastali/ispezioni ipotecarie ventennali

Allegato H - comunicazione Comune di Caorle

Allegato I - elaborati grafici rilievo

Allegato L - pratica catastale

Allegato M - documentazione fotografica

Data generazione:

11-06-2024 09:06:22

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'Esperto alla stima

**Geom. Antonio Fabrici**


FABRICI  
ANTONIO  
835  
COLLEGIO GEOMETRI  
E GEOMETRI LAUREATI  
PORDENONE

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®