

Settore finanziario e sociale
Unità organizzativa Patrimonio

PROT. N. 76302 DEL 12/11/2020

**PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO
DELL'ALLOGGIO (COD. ROME105) SITO A JESOLO IN VIA O. ROMERO 19**

OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA

Il sottoscritto dott. pianif. Finotto Mario, Posizione Organizzativa dell'ufficio Patrimonio del Comune di Jesolo, domiciliato per la carica presso il Municipio di Jesolo, Via S. Antonio n.11, è stato incaricato dal dirigente del Settore finanziario e sociale del Comune di Jesolo, dott. Massimo Ambrosin, di redigere la presente perizia per la determinazione del più probabile valore di un immobile di proprietà comunale.

La presente stima viene redatta ai fini della cessione dell'alloggio in oggetto, come previsto dal piano di vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 48 della L.R. n. 39/2017, e dalla delibera di giunta regionale n. 1008 del 12/07/2019 che approva la proposta di alienazione del comune di Jesolo.

Sono stati effettuati sopralluoghi presso l'immobile per verificare la consistenza, la localizzazione, lo stato di fatto e per rilevare altri elementi utili per la determinazione del valore più probabile di mercato.

UBICAZIONE

Il fabbricato nel quale è inserito l'alloggio, ricade nell'area censita catastalmente al mappale 296 del foglio 39, la quale confina a est con via O. Romero, a nord e con il mapp. 1078 (parco pubblico), a ovest con il mapp. 297 e a sud con il mapp. 298.

Trattasi di un condominio denominato "Romero" posizionato al centro di un lotto parzialmente recintato, situato nella zona urbanizzata di Jesolo Paese, a pochi minuti di distanza da servizi ed attrezzature pubbliche comunali.

DESCRIZIONE

L'alloggio è situato al piano primo di un edificio di sei piani fuori terra, costituito da n. 17 unità immobiliari ad uso residenziale site ai piani dal primo al quinto, mentre il piano terra è destinato a garage (n. 17 unità) di pertinenza delle abitazioni, ingresso e parti condominiali.

L'edificio è stato eretto nei primi anni '80 dal Comune di Jesolo che lo ha utilizzato a fini sociali, per poi nel corso degli anni cedere parte degli alloggi in forza alle normative di settore.

Trattasi fabbricato isolato con pianta a forma di L posizionato al centro di un lotto parzialmente recintato, situato in una zona densamente urbanizzata e nella quale sono presenti servizi ed attrezzature pubbliche comunali.

L'edificio ha una ossatura integralmente costituita da un insieme di elementi portanti verticali e orizzontali in cemento armato e da solai in latero-cemento; la copertura è costituita da un solaio-soffitto portante in latero-

cemento armato con sovrastanti muretti in laterizio, tavellonato in cotto e soprastante manto di copertura a doppia falda.

L'alloggio è posizionato al piano primo, lato sud-est del fabbricato ed è raggiungibile tramite vano scala comune o con l'ascensore condominiale.

Presenta caratteristiche e finiture di tipo economico-popolare, più precisamente le tamponature interne sono in laterizio intonacato, pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle di ceramica, i serramenti sono in legno con vetro-camera e montano tapparelle, le porte sono in legno tamburato,

L'alloggio è dotato dei seguenti impianti di tipo tradizionale: idrico, elettrico, telefonico, fognario, riscaldamento autonomo, citofono (tipologia costruttiva degli anni ottanta).

L'alloggio ha una superficie utile complessiva (calpestable) di mq. 45,90 inoltre è dotato di due terrazze e di un garage di pertinenza sito al piano terra di mq. 11,37.

L'edificio è stato realizzato in forza al progetto approvato con delibera di consiglio comunale n. 227/1979 e autorizzato con Concessioni edilizie n. 650 del 08/02/1980 e n. 1094 del 26/08/1981. Successivamente è stato rilasciato certificato di abitabilità n. 443 del 27/05/1982.



Vista aerea della zona (fonte Google)

PROPRIETA'

L'area sulla quale è stato eretto il fabbricato è di proprietà del Comune di Jesolo, a seguito in virtù dell'atto pubblico – amministrativo in data 07/08/1972, rogato dal Segretario comunale dott. Domenico Dal Fior, Rep.n. 560.

DATI CATASTALI

L'abitazione risulta censita al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) come segue:

Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
39	296	23	A/3	3	3 vani	€ 178,18
39	296	12	C/6	6	11 mq	€ 38,63

Intestati

COMUNE DI JESOLO con sede in JESOLO – P.IVA 00608720272 - Proprietà per 1/1

L'alloggio viene ceduto comprensivo di quote relative alle parti comuni.



Estratto di mappa catastale

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal punto di vista urbanistico l'area si trova nella "Zona residenziale esistente "B 1.2" del PRG.



Di seguito si riporta un estratto delle Norme tecniche di attuazione:

Art. 8 - Zona residenziale esistente "B 1.2"

Trattasi di aree a prevalenza residenziali già completamente edificate e perciò considerate sature.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione del volume esistente, con eventuale accorpamento o ricomposizione degli edifici principali e delle pertinenze.

È ammesso, per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., l'ampliamento delle singole unità immobiliari fino ad un limite max del 20% del relativo volume esistente, per una sola volta e a condizione che sia organicamente composto nel corpo principale e tale da non comportare aumento delle unità immobiliari esistenti.

È consentito l'ampliamento, ove previsto o possibile, o l'accorpamento di volumi con realizzazione di strutture in elevazione del fronte degli edifici verso strada anche a minor distanza rispetto a quanto previsto dal DM 1444/1968. È fatta salva la distanza minima tra pareti finestrate pari ml 10,00 e le distanze tra confini di proprietà pari a ml 5,00. La distanza minima dalle strade nel caso di nuova edificazione o demolizione e ricostruzione (salvo i casi previsti dal D.P.R. 380/2001) è di ml 5,00.

Le strutture commerciali ubicate al piano terra, prospicienti le vie principali a traffico limitato, sono vincolate a tale uso.

L'altezza massima degli edifici non potrà superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con l'eccezione di edifici che formino oggetto di uno strumento urbanistico attuativo planivolumetrico di iniziativa pubblica.

È consentita la destinazione commerciale-direzionale per quelle attività di supporto alla residenza, e l'artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose e comunque di carattere incompatibile con la residenza.

Sono ammessi interventi di nuova edificazione esclusivamente nei lotti individuati nella tavola di P.R.G. n.13.3. (n.) (scala 1:2000) secondo i seguenti parametri:

- lotto di tipo "C" densità fondiaria di fabbricazione 0.6 mc/mq con un massimo di 1200 mc.*
- lotto di tipo "R" come da tabella in appendice.*
- Limite di altezza: 2 piani f.t. per edifici unifamiliari e 4 piani f.t. per edifici plurifamiliari, fatto salvo quanto prescritto nelle singole schede dei progetti norma 1 e 2.*

METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Per quanto chiarito precedentemente, si tratta di determinare il più probabile valore dell'immobile, tenuto conto della normativa vigente, intendendosi per probabile valore quel valore che avrebbe la maggiore probabilità, tra quelle possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda e offerta in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Come la dottrina economica estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima.

Per la valutazione in argomento si ritiene di utilizzare il metodo estimativo "sintetico comparativo".

La valutazione di un bene mediante processo sintetico comparativo si sviluppa attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri pressoché analoghi già contrattati sul mercato.

Prima di addentrarci nella valutazione occorre comunque precisare come ogni immobile, benché simile ad altri, risulti essere eguale solo a sé stesso.

Due beni immobili di uguale natura differiscono quanto meno per la loro collocazione nello spazio, la quale non è quasi mai del tutto indifferente.

Ciò premesso, la stima sintetica comparativa, benché agevolata dalla possibilità di ricorrere ad una pluralità di prezzari immobiliari tutti egualmente attendibili, risulta essere particolarmente complicata in ragione della necessità di adeguare tali valori alla specificità del bene stimando.

Il mercato immobiliare offre, con precisa cadenza, una pluralità di valutazioni, come già detto, egualmente attendibili. In questo contesto dovendo ricorrere a validi strumenti di lavoro si evidenzia come la ricerca in esame, ove possibile, si sia sviluppata facendo riferimento alle principali pubblicazioni di settore.

Nel caso in esame, si è ritenuto di poter far riferimento ai dati forniti dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio e dal Borsino immobiliare in quanto scendono ad analizzare il territorio del comune suddividendolo in microzone e pertanto più vicine al bene in stima.

EPOCA DI RIFERIMENTO

I sopralluoghi si sono svolti nell'anno corrente e la redazione della stima fa riferimento all'attualità.

CONSISTENZA RAGGUAGLIATA (VIRTUALIZZATA)

Nell'ambito dei procedimenti di valutazione immobiliare, la caratteristica dimensionale dell'immobile, spesso identificata nella sua superficie, assume un ruolo di assoluto rilievo. La sua misurazione, pertanto, richiede la definizione di regole chiare, oggettive e coerenti con le finalità estimali per le quali la stessa viene effettuata.

In tale contesto, riveste particolare interesse lo standard catastale definito normativamente con l'allegato C al D.P.R. n. 138 del 1998, recante le "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria".

Tale allegato, tenendo conto delle diverse destinazioni d'uso ordinarie degli immobili (residenziale, commerciale, ecc.), fissa criteri di carattere generale, come ad esempio il riferimento alla superficie "lorda", e definisce le modalità di computo delle superfici dei diversi spazi costituenti l'unità immobiliare, avendone preliminarmente individuato la loro specifica funzione tra "principale", "accessoria" ovvero "pertinenziale".

Le superfici di tali ultimi spazi (accessori e pertinenziali), infatti, concorrono alla formazione della superficie catastale complessiva dell'unità immobiliare attraverso coefficienti di ponderazione (minori o uguali all'unità) che, sebbene standardizzati, assumono il significato di rapporti mercantili intercorrenti tra le superfici delle pertinenze e quelle dei locali aventi funzione principale, capaci di ragguagliare, sotto il profilo estimale, le prime rispetto alle seconde.

Secondo quanto disposto dal predetto D.P.R. 138/98 – allegato C, e in analogia alla superficie di riferimento utilizzata per i valori pubblicati dall'OMI, vengono applicati i coefficienti di virtualizzazione alle superfici lorde del bene, ricavate dalle planimetrie allegate. A tal fine è stata predisposta la seguente tabella:

Tipo	Mq.	Coeff.	Mq/Ragg.
Sup. vani principali e locali accessori a diretto servizio. Porzione adibita ad alloggio. Superficie rilevata tramite misurazione su planimetria.	54,50	1,00	54,50
Sup. vani accessori a servizio indiretto dei vani principali quali garage. Locale adibito a garage al piano terra. Superficie rilevata tramite misurazione su planimetria.	12,50	0,50	6,25
Superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare. Superficie rilevata tramite misurazione su planimetria.	11,30	0,30	3,39
TOTALE			64,14

INDAGINE DEI VALORI DI MERCATO

Deve quindi essere individuato il valore a mq dell'immobile per paragone con il mercato immobiliare ordinario ed i dati si ricavano dalle informazioni riportate nelle pubblicazioni specializzate:

Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Il valore analizzati fanno riferimento a quelli rilevati dall'Osservatorio dei valori immobiliari nel 2° semestre 2019 (ultimo disponibile), redatto a cura dell'Agenzia del Territorio.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: VENEZIA

Comune: JESOLO

Fascia/zona: Centrale/JESOLO PAESE

Codice di zona: B5

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1300	1600	L			
Abitazioni civili	OTTIMO	1550	1900	L			
Box	NORMALE	750	1000	L			
Ville e Villini	OTTIMO	1500	2000	L			

Dato che la particella è situata nella zona centrale di Jesolo Paese e che il fabbricato è destinato ad uso residenziale, si farà riferimento alle quotazioni previste per le abitazioni civili in stato normale.

Considerato l'ubicazione degli immobili si ritiene di utilizzare per la presente stima una quotazione media di €/mq 1.450,00.

Borsino Immobiliare.

Il valore analizzati fanno riferimento a quelli rilevati attraverso il sito Borsinoimmobiliare.it, relativi a quotazioni di Settembre 2020 per la zona di Jesolo Paese.

	Abitazioni in stabili di 1° fascia	Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona	
☆☆☆			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 1.434,24	Euro 1.609,54	Euro 1.784,83	
	Abitazioni in stabili di fascia media	Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona	
☆☆			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 1.254,96	Euro 1.407,35	Euro 1.559,74	
	Abitazioni in stabili di 2° fascia	Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona	
☆			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 1.075,68	Euro 1.263,92	Euro 1.452,17	
	Ville & Villini	Quotazioni di Ville e Porzioni di villa	
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 1.301,77	Euro 1.568,20	Euro 1.834,63	

Si prendono come riferimento le quotazioni previste per le abitazioni in stabili di seconda fascia. Considerato le caratteristiche e lo stato degli immobili si ritiene di utilizzare per la presente stima una quotazione media di €/mq 1.263,92.

Si calcola quindi la media aritmetica tra i valori individuati nelle predette pubblicazioni.
 $\text{€/mq } 1.450,00 + \text{€/mq } 1.263,92 = \text{€/mq } 2.713,92 / 2 = \text{€/mq } 1.356,96$

Ai “range” di valori unitari rilevati nelle pubblicazioni specialistiche si applicheranno dei coefficienti di differenziazione che permetteranno di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere la corretta quotazione dell’immobile le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Come insegna la disciplina estimale, ogni immobile in ragione delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, in moltissimi casi, "pezzo unico e singolare".

Le caratteristiche che diversificano un immobile dall'altro sono molteplici e quindi spesso non è possibile esprimerne attraverso un parametro unitario il valore di ciascuno, per cui si determinano dei coefficienti correttivi del prezzo di mercato unitario, in funzione alle caratteristiche possedute.

Ai valori di compravendita rilevati nel mercato vengono quindi applicati dei coefficienti di differenziazione necessari ad allineare il valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene.

I coefficienti sono numeri calcolati in base a una media delle consuetudini e apprezzamenti di mercato.

Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione. Il coefficiente pari a 1 esprime uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

Di regola, quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in seguito alle analisi effettuate si è ritenuto equo applicare i seguenti coefficienti:

Descrizione	Valore Percentuale	Coefficiente
Piano: primo, con ascensore	-10%	0,90
Stato di conservazione interno: da ristrutturare	-10%	0,90
Vetustà edificio: tra 20 e 40 anni, in stato scadente	-10%	0,90
Edificio facente parte di un ex complesso di Edilizia Residenziale Pubblica	-15%	0,85

Coefficiente globale unico: $0,90 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,85 = 0,61965$

Si procede quindi a correggere la quotazione media precedentemente rilevata:

Valore unitario ponderato: €/mq. $1.356,96 \times 0,61965 = \text{€/mq. } 840,84$

Il valore unitario di mercato opportunamente modulato tramite coefficiente correttivo viene quindi moltiplicato per la consistenza ragguagliata così da ottenere il più probabile valore di mercato dell'immobile:

€/mq $840,84 \times \text{mq } 64,14 = \text{€ } 53.931,48$

CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi ed al termine del processo valutativo, con riferimento all'attualità, il sottoscritto tecnico estimatore ritiene che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, sia pari a € 53.931,48 in cifra arrotondata € **53.950,00** (euro cinquantatremilanovecentocinquanta/00).

Asseverazione del tecnico incaricato

Il sottoscritto dott. pianif. Finotto Mario, Posizione Organizzativa dell'ufficio Patrimonio del Comune di Jesolo, domiciliato per la carica presso il Municipio di Jesolo, Via S. Antonio n.11, sotto la sua personale responsabilità nella certezza di aver applicato al meglio le mie capacità professionali nella redazione della presente perizia, assevero, sotto la mia personale responsabilità, l'autenticità, la veridicità e la certezza dei contenuti e documenti della presente perizia di stima.

Nota al documento

Il presente documento è stato sottoscritto da Mario Finotto, pertanto, il presente documento è per esclusivo uso del Comune di Jesolo e non potrà essere riprodotto, ridistribuito, direttamente o indirettamente, a terzi o pubblicato, in tutto o in parte, per qualsiasi motivo, senza il preventivo espresso consenso per iscritto da parte dell'amministrazione comunale di Jesolo.

Ogni diritto di proprietà intellettuale sui dati, informazioni, opinioni e valutazioni in esso contenuti è di esclusiva pertinenza di Mario Finotto, salvo diversamente indicato. Tali dati, informazioni, opinioni e valutazioni non possono essere oggetto di ulteriore distribuzione ovvero riproduzione, in qualsiasi forma e secondo qualsiasi tecnica ed anche parzialmente, se non con espresso consenso per iscritto da parte di Mario Finotto e/o dell'amministrazione comunale di Jesolo.

Si allegano documentazione fotografica, visure catastali, certificato di destinazione urbanistica.

Jesolo, 12/11/2020



Posizione organizzativa Patrimonio
Dott. pianif. Mario Finotto

Documento informatico sottoscritto con firma elettronica ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs del 7 marzo 2005 n. 82 e ss.mm.; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista edificio da ovest



Vista edificio da nord



Vista edificio da sud-est



Vista edificio da sud

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/11/2020

Data: 12/11/2020 - Ora: 11.07.15 Fine

Visura n.: T115061 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di JESOLO (Codice: C388)
	Provincia di VENEZIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 39 Particella: 296 Sub.: 23

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		39	296	23			A/3	3	3 vani	Totale: 59 m² Totale escluse aree scoperte**: 56 m²	Euro 178,18	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA SIMON BOLIVAR n. 17/A piano: 1 interno: 5;

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI JESOLO VIA PARCO RIMEMBRANZA,1 con sede in JESOLO	00608720272*	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C388 - Sezione - Foglio 39 - Particella 296

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/11/2020

Data: 12/11/2020 - Ora: 11.03.47 Fine

Visura n.: T112744 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di JESOLO (Codice: C388)
	Provincia di VENEZIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 39 Particella: 296 Sub.: 12

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		39	296	12			C/6	6	11 m²	Totale: 12 m²	Euro 38,63	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA SIMON BOLIVAR n. 17/A piano: T;										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI JESOLO VIA PARCO RIMEMBRANZA,1 con sede in JESOLO	00608720272*	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C388 - Sezione - Foglio 39 - Particella 296

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

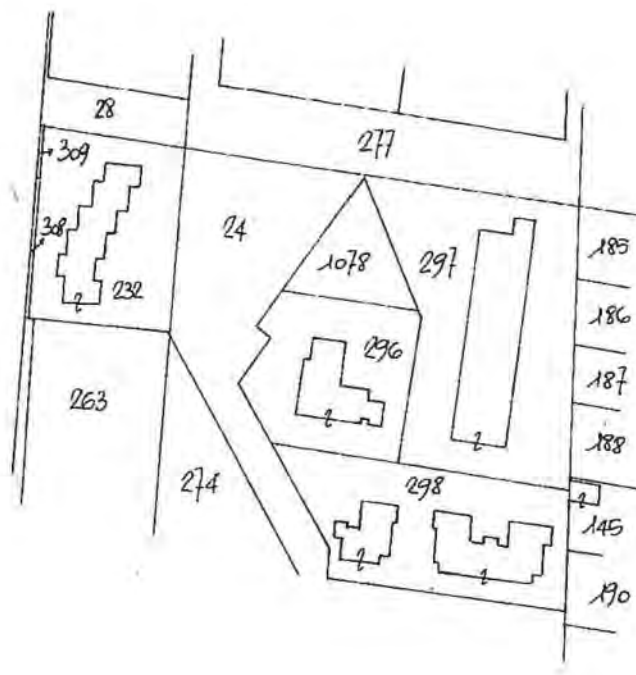


Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile			
Comune <i>Jesolo</i>	C.T.	Sez.	Fgl. 39 Mapp. 296
Via/piazza <i>S. Bdivar</i>	C.E.U.	Sez.	Fgl. 39 Mapp. 296
ESTRATTO DI MAPPA	scala 1:2000	Tipo mappale n.	del



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/07/2015 - Comune di JESOLO (C388) - < Foglio: 39 - Particella: 296 - Elaborato planimetrico >

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale	Operatore <i>Geran</i>	TECNICO data / <i>Polak</i>
Protocollo <i>B02077</i>		

MODULARIO
F. - Catasto - 432



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA

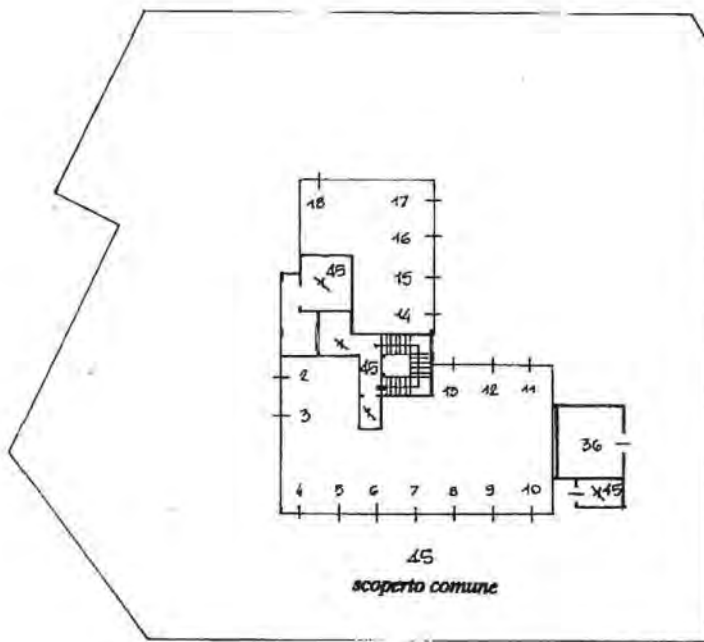
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 3

Comune IESOLO	Sezione	Foglio 39	Numero 296	Tipo mappa n del
-------------------------	---------	---------------------	----------------------	---------------------

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1:500



piano terra

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo **B02077**

L'operatore

IL TECNICO

data

Ultima planimetria sostituisce il presente mod. EP/2 prot.

Data presentazione: 17/12/1999 - Data: 28/07/2015 - n. T48873 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 6 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala normale: 1:500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/07/2015 - Comune di IESOLO (C388) - < Foglio: 39 - Particella: 296 - Elaborato planimetrico >

MODULARIO
F. - Cafasto - 432



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA

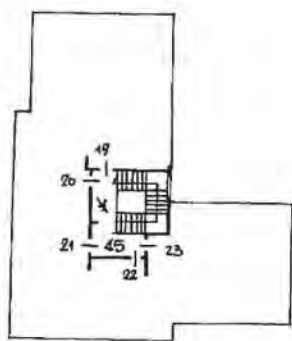
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 2 di 3

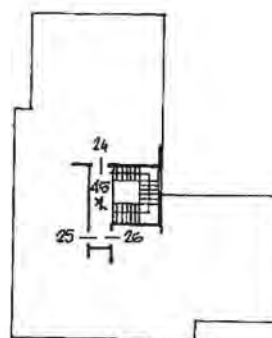
Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.
IESOLO		39	296	

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

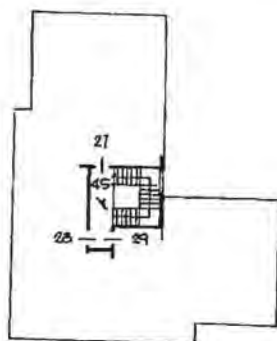
scala 1:500



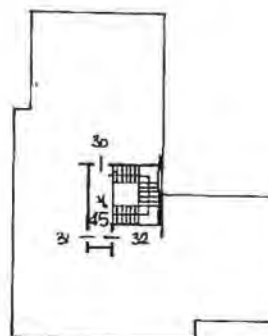
piano primo



piano secondo



piano terzo



piano quarto

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo **BO2077**

L'operatore
Feron

IL TECNICO

data

Ultima planimetria in via al presente mod. EP/2 prot.

Data presentazione: 17/12/1999 - Data: 28/07/2015 - n. T48873 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 6 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/07/2015 - Comune di JESOLO (C388) - < Foglio: 39 - Particella: 296 - Elaborato planimetrico >

MODULARIO
F. - Catasto - 432



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA

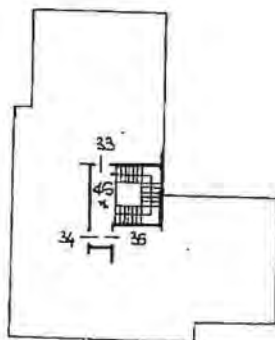
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 3 di 3

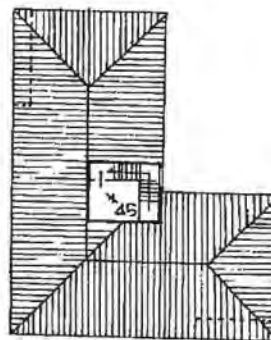
Comune IESOLO	Sezione	Foglio 39	Numero 296	Tipo mappale n. del
-------------------------	---------	---------------------	----------------------	------------------------

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1:500



piano quinto



sala macchine

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo **B02077**

L'operatore
Senon

IL TECNICO

data

[Signature]
firma e timbro

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/07/2015 - Comune di JESOLO (C388) - < Foglio: 39 - Particella: 296 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in vigore con il presente mod. EP/2 prot.

Data presentazione: 17/12/1999 - Data: 28/07/2015 - n. T48873 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 6 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

MODULARIO
F. - Catasto - 433



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/3 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA

ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 1 di 2

Comune IESOLO		Sezione	Foglio 39	Numero 296	Tipo mappale n. 203			del 28/08/1985	
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza			N. civico	piano	scala	Int.	DESCRIZIONE
296	1								Soppresso per frazionamento
296	2	S. BOLIVAR			17/A	T			Autorimessa
296	3	S. BOLIVAR			17/A	T			Autorimessa
296	4	S. BOLIVAR			17/A	T			Autorimessa
296	5	S. BOLIVAR			17/A	T			Autorimessa
296	6	S. BOLIVAR			17/A	T			Autorimessa
296	7	S. BOLIVAR			17/A	T			Autorimessa
296	8	S. BOLIVAR			17/A	T			Autorimessa
296	9	S. BOLIVAR			17/A	T			Autorimessa
296	10	S. BOLIVAR			17/A	T			Autorimessa
296	11	S. BOLIVAR			17/A	T			Autorimessa
296	12	S. BOLIVAR			17/A	T			Autorimessa
296	13	S. BOLIVAR			17/A	T			Autorimessa
296	14	S. BOLIVAR			17/A	T			Autorimessa
296	15	S. BOLIVAR			17/A	T			Autorimessa
296	16	S. BOLIVAR			17/A	T			Autorimessa
296	17	S. BOLIVAR			17/A	T			Autorimessa
296	18	S. BOLIVAR			17/A	T			Autorimessa
296	19	S. BOLIVAR			17/A	1		1	Abitazione di tipo economico
296	20	S. BOLIVAR			17/A	1		2	Abitazione di tipo economico
296	21	S. BOLIVAR			17/A	1		3	Abitazione di tipo economico
296	22	S. BOLIVAR			17/A	1		4	Abitazione di tipo economico
296	23	S. BOLIVAR			17/A	1		5	Abitazione di tipo economico
296	24	S. BOLIVAR			17/A	2		6	Abitazione di tipo economico
296	25	S. BOLIVAR			17/A	2		7	Abitazione di tipo economico
296	26	S. BOLIVAR			17/A	2		8	Abitazione di tipo economico
296	27	S. BOLIVAR			17/A	3		9	Abitazione di tipo economico
296	28	S. BOLIVAR			17/A	3		10	Abitazione di tipo economico

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo B02077

L'operatore

Peron



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/07/2015 - Comune di JESOLO (C388) - < Foglio: 39 - Particella: 296 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria sostituita presente mod. EP/3 prot.

Data presentazione: 17/12/1999 - Data: 28/07/2015 - n. T48873 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 6 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non richiesto

firma e timbro

MODULARIO
F. - Catasto - 433



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/3 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA

ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 2 di 2

Comune IESOLO		Sezione	Foglio 39	Numero 296	Tipo mappale n. 203			del 28/08/1985	
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza			N. civico	piano	scala	int.	DESCRIZIONE
296	29	S. BOLIVAR			17/A	3		11	Abitazione di tipo economico
296	30	S. BOLIVAR			17/A	4		12	Abitazione di tipo economico
296	31	S. BOLIVAR			17/A	4		13	Abitazione di tipo economico
296	32	S. BOLIVAR			17/A	4		14	Abitazione di tipo economico
296	33	S. BOLIVAR			17/A	5		15	Abitazione di tipo economico
296	34	S. BOLIVAR			17/A	5		16	Abitazione di tipo economico
296	35	S. BOLIVAR			17/A	5		17	Abitazione di tipo economico
296	36	S. BOLIVAR			17/A	T			Opificio
296	45	S. BOLIVAR							Bene comune non censibile al sub. dal 2 al 35

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo B02077

L'operatore
Teran



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/07/2015 - Comune di IESOLO (C388) - < Foglio: 39 - Particella: 296 - Elaborato planimetrico

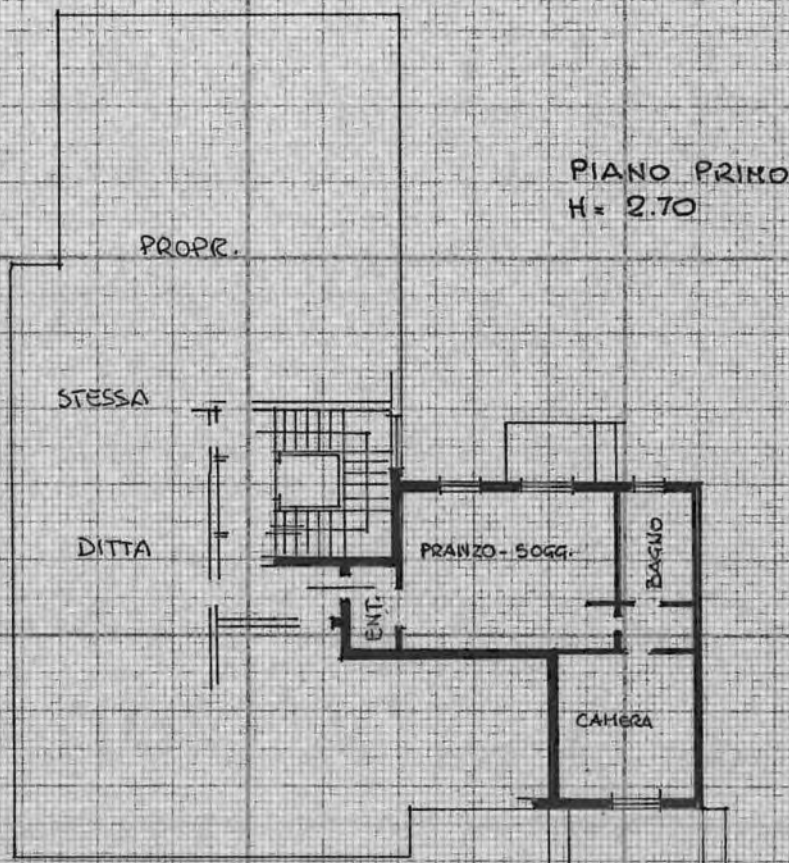


Lire
200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di JESOLO Via S. BOLIVAR 17/A
Ditta COMUNE DI JESOLO (P.IVA 00608720272)
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia - scheda 22



COMUNE DI JESOLO
ESTRATTO 1:2000
FOGLIO 39 MAPP. 296

ORIENTAMENTO
NORD



SCALA DI I. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

FOGLIO 39 MAPP. 296
sub. 23

Compilata dal geom. LUIGI ZANNONER
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Tecnico COMUNALE

Iscritto all'Albo de
della Provincia di Venezia

DATA 25.1.1986

Firma: Luigi Zannoner





NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

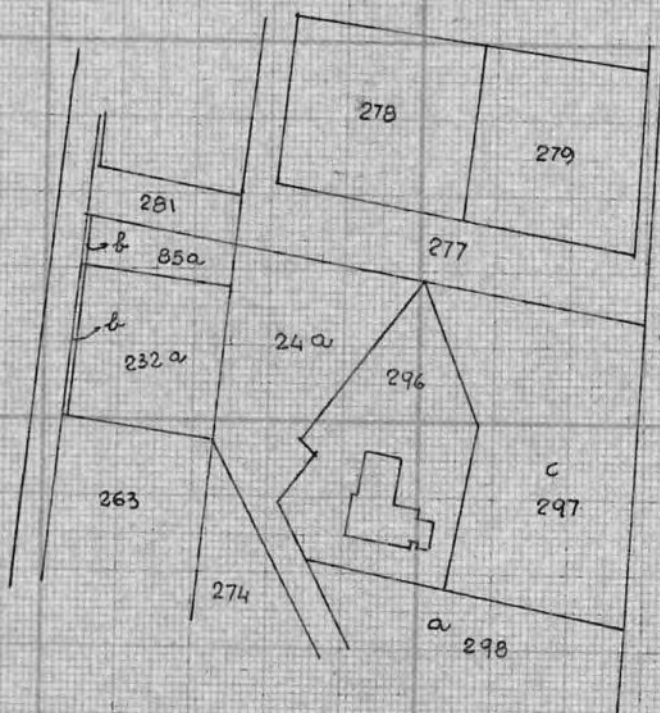
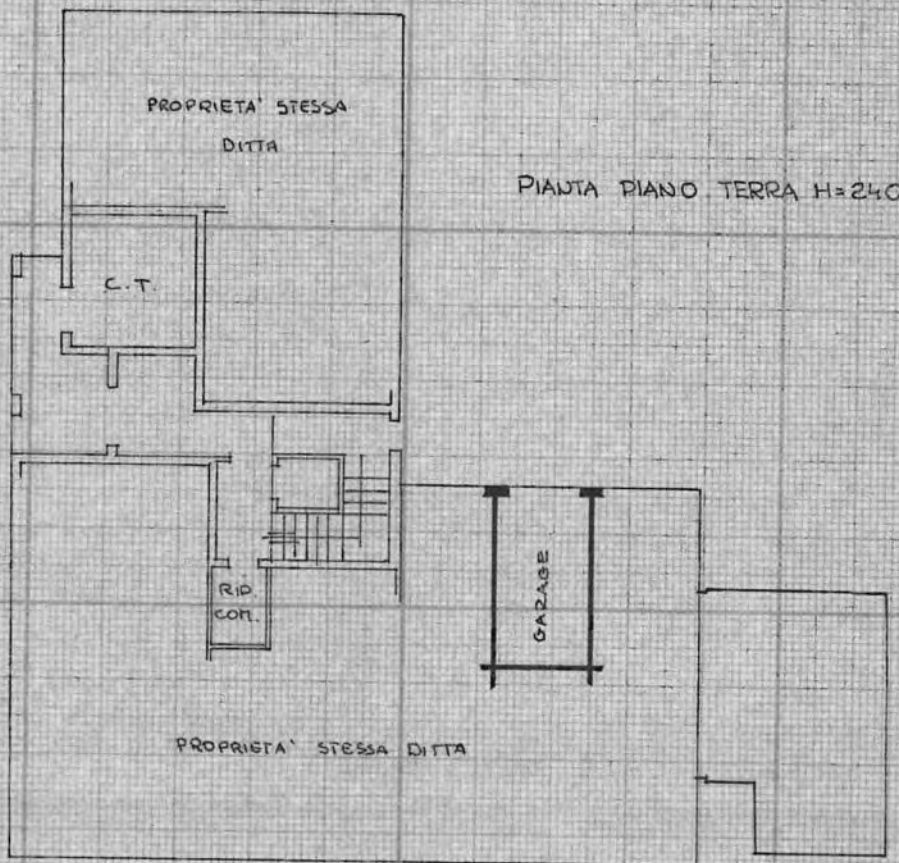
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di JESOLO

Via SBOLIVAR 17/A

Ditta COMUNE DI JESOLO (P.IVA 00608720272)

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA - SCHEDA N° 11



COMUNE DI JESOLO
ESTRATTO 1:2000
FOGLIO 39 MAPP. 24

ORIENTAMENTO
NORD



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Foglio 39 Mapp. 296
Sub. 12

Compilata dal geometra LUIGI ZANNONER
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
TECNICO COMUNALE

Iscritto all'Albo de =
della Provincia di VENEZIA

DATA 25-1-1986

Firma: Luigi Zannoner



**Settore tecnico
Unità organizzativa Urbanistica e Cartografico
Pianificazione e Ufficio Espropriazioni**

prot. n. (*protocollo generato automaticamente dal sistema*)

anteatto 2020/66304

raccogliitore: CDU 2020

Dirigente: arch. Ivo Rinaldi

Responsabile del procedimento: arch. Daniela Vitale

Referente pratica: dott. Albino Zangrando

Numero di rif.: 217

e-mail: albino.zangrando@comune.jesolo.ve.it

telefono: 0421 359 271

Spettabile

**UNITA' ORGANIZZATIVA PATRIMONIO
SEDE**

JESOLO, lì 02/11/2020

INVIATA A MEZZO POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA

OGGETTO: Certificazione di destinazione urbanistica ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n.380.

Vista la domanda presentata dalla Ditta in indirizzo in data 21/10/2020, n. 66304 di protocollo finalizzata ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica per gli immobili così censiti al Catasto Terreni:

- Foglio n. **39**
- Mappali n. **296**

Visti gli atti d'ufficio e in particolare:

- **la Variante Generale al P.R.G., approvata con delibera della Giunta Regionale n. 1979 del 19 luglio 2002, pubblicata nel B.U.R. Veneto n. 79 del 13.08.2002, e con delibera di Giunta Regionale n.1145 del 18 aprile 2003, pubblicata nel B.U.R. Veneto n.47 del 13.05.2003;**
- **la Variante di adeguamento al Piano di Area della Laguna ed Area Veneziana e di adeguamento alla L.R. 5 marzo 1985 n. 24 e varianti puntuali ai sensi della L.R. 61/85, approvata con delibera della Giunta Regionale n. 2652 del 04 agosto 2000 pubblicata nel B.U.R. Veneto n. 79 del 05.09.2000;**
- **dalla Variante puntuale al P.R.G. ai sensi del comma 1 bis dell'art. 48 della L.R. 23.04.2004, n. 11 e successive modifiche ed integrazioni per l'aggiornamento della cartografia e delle norme tecniche di attuazione, approvata con delibera di C. C. n. 56 in data 10 aprile 2007;**
- **la Variante parziale al P.R.G. per l'individuazione di lotti di completamento – settore residenziale – approvata con modifiche d'ufficio dalla Giunta Regione Veneto con delibera n. 812 del 08.04.2008 pubblicata sul B.U.R. Veneto n. 34 del 22.04.2008;**
- **la Variante parziale al P.R.G. – Settore residenziale approvata con deliberazione di Giunta Regionale**

- n. 3313 del 3 novembre 2009, pubblicata sul B.U.R. Veneto n. 96 del 24 novembre 2009 e con deliberazione di Giunta Regionale n. 1334 dell'11 maggio 2010, pubblicata sul B.U.R. Veneto n. 45 del 1 giugno 2010;
- il Piano delle Acque approvato con delibera di C.C. n. 70 del 12 settembre 2019;
 - il Piano di Assetto del Territorio approvato in Conferenza dei Servizi del 4 marzo 2020, ratificato con deliberazione della Giunta Regionale Veneto n. 368 del 24 marzo 2020 pubblicata sul B.U.R. n. 49 del 10 aprile 2020;
 - "Art. 2 Elementi Costitutivi del PAT - Comma 5": "Le indicazioni grafiche contenute nella tav. 4 - Carta della trasformabilità: azioni strategiche, valori e tutele non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al PI e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori, né essere considerate ai fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità.";
 - Il Piano Regolatore Vigente, ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis della L.R. 23.04.2004, n. 11, per le parti compatibili con il PAT, diventa piano degli interventi (P.I.);

SI CERTIFICA

1. Che le aree censite al catasto terreni del Comune di Jesolo al:

- Foglio n. 39
- Mappali n. 296

sono normate dai seguenti articoli:

- PAI - Pai Sile - Art. 13 (P1)
- P.R.G. - Art. 48 - Attrezzature pubbliche F - Art. 54 - Aree di verde pubblico F 3.1
- P.R.G. - Art. 08 - Zona residenziale esistente B 1.2
- P.A.T. - Art. 7 - Comma 24 - CLASSIFICAZIONE SISMICA
- P.A.T. - Art. 5 - AREE VINCOLATE AI SENSI DELL'ART. 142 DEL D.LGS. N. 42/2004 - Comma 8
- P.A.T. - Art. 5 - AREE VINCOLATE AI SENSI DELL'ART. 142 DEL D.LGS. N. 42/2004 - Commi 9,10
- P.A.T. - Art. 6 - Commi 23,24,25 - AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO - Prescrizioni
- P.A.T. - Art. 6 - Commi 3,4,5,6 - AREE A REGIME DI VINCOLO DAL PGBTTR
- P.A.T. - Art. 13 - Commi 5,6,7,8 (Prescrizioni) - CLASSE DI COMPATIBILITÀ II - Sottoclasse A
- P.A.T. - Art. 14 - Commi 12,15 - AREE SOGGETTE A SUBSIDENZA
- P.A.T. - Art. 22 - Commi 21,22,23,24,25,26 – QUANTITÀ MASSIMA DEL CONSUMO DI SUOLO - Terreni all'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata in adeguamento alla LR 14/2017

Si rilascia la presente certificazione in carta semplice, per gli usi consentiti dalla Legge.

Il presente certificato conserva validità di anni uno dalla data del rilascio, salvo che nello stesso periodo non intervengano modificazioni allo strumento urbanistico generale riguardanti l'area interessata e ai sensi della legge 12 novembre 2011, n. 183, non può essere fornito agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di servizi pubblici.

IL RESPONSABILE DELLA U.O. URBANISTICA E
CARTOGRAFICO
ARCH. DANIELA VITALE

Nota: la versione integrale delle norme del PAT e del PRG sono disponibili sul sito del Comune di Jesolo all'indirizzo www.comune.jesolo.ve.it.

Documento informatico sottoscritto con firma elettronica ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs. del 7/03/2005, n. 82 e ss.mm.; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Il presente documento, se stampato su supporto cartaceo, riproduce in copia l'originale informatico firmato digitalmente predisposto dal comune di Jesolo e conservato nei propri server, ai sensi degli artt. 3-bis, commi 4-bis, 4-ter e 23 del d.lgs 07/03/2005 n. 82 "Codice dell'amministrazione digitale" e ss.mm..

I documenti eventualmente allegati in copia alla presente sono conformi ai rispettivi originali pure conservati nei server del comune di Jesolo.

L'INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 13 DEL REG. UE 2016/679 (GDPR), può essere consultata alla pagina web <http://www.comune.jesolo.ve.it/privacy> oppure visionata presso l'Ufficio per le Relazioni con il Pubblico (URP) del comune di Jesolo.

