



AREA LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA  
UNITA' ORGANIZZATIVA PATRIMONIO

PROT. N. 76370 del 01/12/2014

**PERIZIA DI STIMA**  
DEL COMPLESSO IMMOBILIARE COMUNALE DENOMINATO  
"EX SCUOLE CARDUCCI"  
SITO A JESOLO IN PIAZZA GIOSUE CARDUCCI N. 49

**PREMESSA**

Il sottoscritto dott. Finotto Mario, posizione organizzativa dell'u.o.c. Patrimonio e Sportello Ambiente del comune di Jesolo, domiciliato per la carica presso il municipio di Jesolo, Via S. Antonio n.11, è stato incaricato dal Dirigente dell'Area lavori pubblici e urbanistica del comune di Jesolo, arch. Segatto Renato, di redigere la presente perizia per la determinazione del più probabile valore di un compendio immobiliare di proprietà comunale.

La presente stima viene redatta ai fini della cessione, mediante permuta, dell'area sulla quale insiste il fabbricato denominato ex scuola Carducci, comprensivo anche dello spazio, attualmente adibito a parcheggio, censito catastalmente al mappale 818, in cui sarà possibile un intervento di realizzazione di parcheggio interrato, mantenendo però la parte a livello stradale, adibita a parcheggio pubblico. Il tutto all'interno di un Piano urbanistico di iniziativa pubblica.

Sono stati effettuati sopralluoghi per verificare la consistenza, la localizzazione e a rilevare altri elementi utili per la determinazione del valore più probabile di mercato.

**CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO**

Gli immobili oggetto della presente stima sono siti in via Aquileia n. 49 e piazza Giosuè Carducci n. 49, censiti catastalmente al N.C.T. fg.69 p.lle 283, 818 e al N.C.E.U. fg. 69 p.la 283.

La zona d'insediamento è inserita in un contesto urbano (turistico) posto al centro della lunga linea di costa del comune, fronte il mar adriatico, in prossimità di piazza Trieste e di piazza Drago, quindi a brevissima distanza dal baricentro areale del litorale. La zona è servita dai principali servizi, che hanno il proprio terminal in prossimità dell'area.



Trattasi di un compendio immobiliare composto da un fabbricato denominato "ex scuola elementare Carducci", utilizzata attualmente a museo di storia naturale, su un'area di mq. 4.500 e di un'area confinante adibita a parcheggio di superficie di circa 1.500 mq.

Il complesso in questione confina a nord con via Aquileia, a est con la particella 282, a sud con particelle 478, 311, piazza Carducci, particelle 394, 459, 827 ed a ovest con la particella 659. L'area è raggiungibile da via Bafile e da via Aquileia.

Non si terrà in alcun conto la possibilità di realizzazione dei parcheggi nel sottosuolo, in diritto di superficie, nel mappale 818, demandando alla valutazione del progetto da approvarsi la valutazione.

## TITOLI DI PROPRIETA'

Gli immobili in oggetto sono stati trasferiti a questo Comune negli anni ante seconda guerra mondiale, appartengono al patrimonio disponibile del comune di Jesolo e sono in piena proprietà (100%).

## DATI CATASTALI

Le unità immobiliari ricomprese nell'area sono catastalmente censite come segue:

### Ex scuola elementare Carducci:

Al N.C.E.U. Foglio 69 mappale 283:

ex scuola Cat. CB/5, cl. 1, consistenza mc 6.696, RC € 10.374,58.

Al N.C.T. Foglio 68 mappale 283, ente urbano, superficie mq.4.480.

### Parcheggio:

Al N.C.T. Foglio 69 mappale 818:

seminativo, cl. 4, superficie mq.1.450, reddito domenicale € 8,24 e reddito agrario € 4,49.

Si precisa che gli immobili verranno ceduti:

- per l'intero, il mappale 283, ed a corpo,
- per il diritto di superficie perenne nel sottosuolo, per l'area del mappale 818, riservando al Comune, l'area sovrastante ad utilizzo parcheggio pubblico, od altro diritto da valutarsi nel procedimento di attuazione del piano.

## ESAME URBANISTICO

Dall'esame del Vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Jesolo, si è constatato che:



- le particelle 818 E 283 risultano prevalentemente inserite in Z.T.O. "B2-1 002" "Zona di ricomposizione spaziale a prevalenza residenziale" del PRG vigente;

Per quanto riguarda le norme applicabili far riferimento al CDU in allegato.

Gli immobili sono vincolati ai sensi della L. 08.08.1985, n. 431/85 (c.d. Galasso) integrata con modifiche, nel Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42.



*Estratto p.r.g. vigente*

## VALUTAZIONE DELL'ATTUALE VALORE DI MERCATO

### GENERALITÀ

Si tratta di determinare il valore congruo dell'immobile, tenuto conto della normativa vigente, intendendosi per valore congruo quel valore che avrebbe la maggiore probabilità, tra quelle possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed 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.

Nel caso in specie, l'aspetto economico è chiaramente individuato nel "più probabile valore di mercato" dell'immobile in esame, da valutare alla data attuale.



Analizzando maggiormente quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto (o sintetico), il secondo indiretto (o analitico).

Il primo si concretizza in una radiografia economica di un prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso la individuazione e la ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano, e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare.

Per quanto concerne il procedimento indiretto, esso si articola nell'applicazione del saggio indicato dal mercato al valore del bene, il che fornisce i redditi ordinari netti futuri dell'immobile.

Non si ritiene di applicare il procedimento indiretto al bene oggetto di stima, riscontrando condizioni particolari che rendono di enorme difficoltà ricercare parametri corretti per individuare il possibile saggio da applicare.

Trattandosi di stima del fabbricato e dell'area, il procedimento di comparazione per quanto riguarda la ricerca del più probabile valore di mercato, non può essere utilizzato, dovendo presumere che l'intervento successivo all'acquisizione del bene sarà l'abbattimento e la realizzazione di un nuovo complesso edilizio.

Da ciò si desume che il bene da stimare è assimilabile ad un'area edificabile con una propria potenzialità edificatoria indicata nelle condizioni di piano.

Nel caso di specie non è possibile utilizzare i dati storici reperiti nel mercato in quanto risulta difficile riconoscere l'analogia economica dei suoli da comparare; analogia che deriva sia dalla diversità sia dalla diversa suscettività edificatoria sia da altri elementi che influenzano il valore di mercato dei lotti.

Può essere utilizzato il procedimento sintetico cosiddetto per incidenza percentuale, in quanto determina il valore del suolo edificatorio come aliquota percentuale del valore di mercato dell'edificio realizzato.

Con riferimento alle aree edificate, l'incidenza delle aree (i.a.) è il rapporto tra il valore dell'area edificabile (immaginata priva dell'immobile insistente su di essa) ed il valore globale del futuro edificio realizzato.

$V_{area} = K \times V_{mercato}$

Dove  $K$  è un coefficiente minore di uno.

Il valore di  $K$  è generalmente, inversamente proporzionale all'indice di edificabilità, mentre è direttamente proporzionale alla vicinanza al centro della città od alla zona di maggior appetibilità.

Per la zona in cui ricade l'area, è possibile conoscere la percentuale di incidenza dell'area rispetto al valore di mercato della costruzione.



## QUANTIFICAZIONE INCIDENZA AREA SUL VALORE

Per la quantificazione del valore di incidenza dell'area si è fatto riferimento anche ai dati dell'osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del territorio, ed al Consulente immobiliare del Sole 24 ore, che nelle quotazioni della primavera 2014, in riferimento a città di mare da i seguenti valori:

Rimini centro-mare 0,44

(con una maggiorazione per la zona pregiata turistico balneare del 10%)

Trieste centro 0,40

Venezia Lido 0,45

Valuto pertanto valore di incidenza area nella nostra zona del 44%.

## VALORE UNITARIO MEDIO A MQ DI SLP PER EDIFICIO RESIDENZIALE E COMMERCIALE

In relazione a questo si sono analizzati:

- 1) valori rilevati dall'Osservatorio dei valori immobiliari (1° semestre 2014), redatto a cura dell'Agenzia delle Entrate, filiale di Venezia.
- 2) valori rilevati nella rivista "Consulente Immobiliare" n.954, pubblicata per il Sole 24 Ore, alla voce "Mercato e Investimenti", quotazioni primavera 2014.

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 1

Provincia: VENEZIA

Comune: JESOLO

Fascia/zona: Suburbana/LIDO OVEST

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	2200	3100	L			
Abitazioni civili	OTTIMO	2900	4300	L			
Box	NORMALE	1500	2500	L			

(estratto Osservatorio Agenzia delle Entrate Venezia - Jesolo - Zona suburbana/Lido ovest)



# Città di Jesolo

Provincia di Venezia

## RICERCA E INVESTIMENTI quotazioni primavera 2014

località	abitazioni	negozi	locaz. abit.	località	abitazioni	negozi	locaz. abit.
Madonna di C.	10,9/6,5/5,0	10,0/7,0/4,0	260/198/150	Canalile	1,7/1,3/1,1	1,8/1,4/1,2	68/42/51
Malè	2,8/2,1/1,5	2,8/2,1/1,4	94/76/60	Cardano al C.	2,3/1,6/1,3	2,0/1,5/1,1	72/68/54
Mazotcorona	2,5/1,8/1,4	2,5/2,0/1,4	90/70/56	Carionno P.	2,6/2,0/1,6	2,0/1,7/1,4	88/78/64
Moera	5,7/3,8/2,1	5,5/4,0/3,0	190/140/110	Casorate S.	1,9/1,4/1,1	ng/na/ng	ng/na/ng
Molina di L.	2,6/1,8/1,4	2,6/1,9/1,3	74/64/48	Cassano M.	2,3/1,9/1,4	2,3/1,8/1,4	80/66/51
Molveno	3,3/2,5/1,7	3,6/2,5/1,8	110/80/66	Castelanza	2,5/2,0/1,6	2,7/1,9/1,3	86/64/51
Pejo T.	2,4/1,8/1,5	2,6/1,8/1,5	90/68/51	Castiglione O.	1,9/1,6/1,5	2,1/1,7/1,4	64/56/50
Pergine V.	2,5/2,0/1,6	2,3/1,8/1,4	90/72/62	Cittiglio	2,2/1,8/1,2	1,8/1,4/1,1	63/54/48
Pinzolo	5,1/3,4/2,6	4,2/3,1/1,8	166/120/100	Comerio	2,8/1,7/1,3	1,9/1,5/1,3	92/66/56
Pezza di F.	4,5/3,1/2,3	ng/na/ng	166/136/110	Fagnano Olona	2,0/1,5/1,3	2,0/1,5/1,2	63/52/48
Predazzo	3,7/2,8/2,2	2,9/2,1/1,5	136/107/74	Gallarate	3,0/2,1/1,6	3,1/2,3/1,8	104/78/51
Riva del G.	4,4/2,9/2,6	4,2/3,1/2,2	158/130/120	Gavirate	2,1/1,6/1,3	ng/na/ng	ng/na/ng
Rovereto	3,1/2,4/2,0	3,0/2,1/1,5	106/88/70	Gemonio	1,8/1,4/1,2	1,9/1,5/1,1	66/60/51
S.Martino di C.	6,8/4,1/3,0	6,5/3,3/3,0	210/168/134	Gorla Maggiore	2,0/1,5/1,3	1,9/1,5/1,2	68/56/52
Tesserò	3,4/2,3/1,6	2,6/1,6/1,3	106/80/60	Induno Olona	2,2/1,6/1,3	ng/na/ng	ng/na/ng
Tres	1,8/1,4/1,1	ng/na/ng	66/54/46	Laveno P.T.	2,2/1,7/1,4	2,0/1,8/1,2	84/63/51
Vige di Fassa	4,5/3,1/2,1	ng/na/ng	160/128/98	Laveno M.	3,0/2,2/1,6	2,2/1,6/1,3	ng/na/ng
Villa L.	2,7/1,9/1,4	ng/na/ng	ng/na/ng	Lulino	2,8/2,0/1,8	3,0/2,3/1,4	93/66/56
<b>Treviso prov.</b>				Maccagno	2,7/1,4/1,2	ng/na/ng	ng/na/ng
Asolo	4,8/2,5/1,8	3,3/2,1/1,5	94/72/62	Clgiata Olona	2,2/1,9/1,4	1,9/1,5/1,1	70/52/48
Castelfranco V.	3,3/2,4/1,9	3,2/2,3/1,4	108/98/86	Porto Ceresio	2,0/1,6/1,4	1,9/1,7/1,1	80/66/54
Conegliano	3,2/2,4/2,0	3,0/2,1/1,4	108/98/86	Saronno	3,4/2,4/1,8	3,9/2,9/1,6	108/98/72
Mogliano V.	3,3/2,3/1,8	3,3/2,3/1,4	100/90/80	Sesto Calende	2,4/2,0/1,4	2,9/1,8/1,3	90/75/51
Montebelluna	2,5/1,8/1,6	ng/na/ng	ng/na/ng	Somma Lombardo	2,5/1,8/1,4	2,0/1,5/1,3	78/64/54
Motta di L.	1,9/1,5/1,2	2,1/1,5/1,3	76/64/44	Triadate	2,4/1,8/1,5	2,2/1,8/1,4	100/78/60
Odorzo	2,2/1,7/1,4	2,8/1,9/1,2	86/70/46	Travedona M.	1,7/1,6/1,5	ng/na/ng	ng/na/ng
Pieve di Sciglio	2,3/1,9/1,6	1,9/1,6/1,4	82/68/48	Uboldo	2,5/1,9/1,6	2,3/1,8/1,4	ng/na/ng
Vittorio Veneto	2,8/2,0/1,8	2,4/1,9/1,8	82/70/60	Vergiate	1,7/1,5/1,3	2,1/1,7/1,2	70/58/54
				Viggiù	1,9/1,4/1,2	2,0/1,6/1,1	68/54/46
<b>Trieste prov.</b>				<b>Venezia prov.</b>			
Duino	2,9/2,3/1,5	2,4/1,3/1,3	110/90/64	Bibione	3,5/3,0/2,0	ng/na/ng	166/na/ng
Muggia	2,5/1,9/1,1	ng/na/ng	ng/na/ng	Casole	4,4/3,0/2,2	4,3/2,9/1,6	160/110/84
Sisiana	2,6/1,8/1,7	2,8/1,7/1,4	84/66/60	Dolo	2,6/1,9/1,8	2,2/1,7/1,4	ng/na/ng
<b>Udine prov.</b>				Jesolo Lido	6,0/4,1/2,7	5,5/3,5/2,0	ng/na/ng
Aiello del F.	1,3/1,1/1,0	1,7/1,1/1,0	56/46/46	Mestre	3,4/2,5/2,1	4,9/3,7/2,0	130/110/84
Aculeia	1,3/1,2/1,1	1,8/1,1/1,0	58/46/46	Mira	2,1/1,7/1,5	ng/na/ng	ng/na/ng
Cervignano F.	1,8/1,3/1,0	1,6/1,2/1,0	68/50/46	Mirano	2,9/2,0/1,6	ng/na/ng	ng/na/ng
Cividal del F.	2,2/1,7/1,4	1,8/1,1/1,0	78/66/54	Porto S.M.	2,5/2,1/2,1	ng/na/ng	ng/na/ng
Codroie	1,7/1,4/1,1	1,6/1,1/1,0	68/52/44	Pontegraro	2,4/1,7/1,3	3,3/2,4/1,4	80/60/46
Forni di S.	3,0/2,3/1,8	ng/na/ng	ng/na/ng	S.Dona di P.	2,3/1,6/1,3	2,5/1,8/1,4	74/58/46
Gemonia del F.	1,5/1,3/1,1	1,4/1,0/0,9	50/44/42	Sottomarina di C.	4,0/2,8/2,6	ng/na/ng	30/22/68
Latisana	1,9/1,5/1,2	1,7/1,1/1,0	70/56/46	Spinea	2,6/2,0/1,8	2,3/1,9/1,5	ng/na/ng
Lignanc S.	5,8/3,5/2,3	3,4/2,2/1,2	170/144/112	Stra	2,2/1,8/1,3	2,1/1,6/1,3	70/60/46

(Estratto rivista "Consulente Immobiliare" del Sole 24 ore)

Dalle analisi si evidenziano:

- 1) Il valore medio di mercato rilevato dall'Osservatorio dei valori immobiliari (1° semestre 2014), redatto a cura dell'Agenzia delle Entrate - filiale di Venezia, per abitazioni civili in stato ottimo site in zona Jesolo Lido tra €/mq 2.900,00 e €/mq 4.300,00, mentre il valore indicato per negozi in stato ottimo siti in zona Jesolo Lido è tra €/mq.3.000,00 e 4.800,00.  
Data l'ubicazione di notevole pregio si ritiene di considerare il valore di €/mq. 4.800,00, corrispondente al valore massimo, tenendo conto inoltre della leggera sottostima dei valori dell'ex agenzia del territorio ora delle entrate.
- 2) Il valore medio di compravendita, riferito alla primavera 2014, di alloggi nuovi o integralmente ristrutturati di stato ottimo, rilevato dalla rivista "Consulente Immobiliare", per Jesolo Lido è pari a €/mq. 6.000,00.

Si ritiene di utilizzare per la stima degli edifici, il seguente valore medio:

(€/mq. 4.800,00 + 6.000,00) / 2 = €/mq. 5.400,00

Tenendo conto che parte della slp realizzabile sarà utilizzata anche per uso commerciale.

Dal valore di €/mq 5.400,00 di slp, effettuiamo la detrazione degli oneri connessi alla incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la





progettazione, i costi tecnici, finanziari, quantificabili indicativamente nel 30% di detto valore, per ottenere il costo della costruzione su cui calcolare la percentuale di incidenza dell'area.

€/mq 5.400,00 x 30% = € 1.620,00 €/mq incidenza oneri

€/mq 5.400,00- €/mq 1.620,00 = €/mq 3.780,00 - costo costruzione netto

Dato atto del valore di costo del fabbricato a mq di slp, conoscendo la percentuale di incidenza del valore dell'area pari al 44% di detto importo, ricaviamo il valore a mq dell'area

€/mq 3.780,00 \*44% i.a. = €/mq 1.663,20 su valore slp, valore ricavato per incidenza area sul valore di mercato al netto oneri

Arrotondato per difetto a €/mq 1.660,00

## CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA REALIZZABILE

Dal PUA si desume la quantità ipotizzabile di realizzazione di slp; negli elaborati di cui alla determina n. 90/2014 e della determina 53/2014 dell'unità operativa Urbanistica del Comune di Jesolo:

- SLP esistente mq 2.361,35
- Possibile aumento determinato dall'utilizzo dello strumento normativo Piano casa, bis e ter, che viene ipotizzato in via cautelativa nel 40%  
mq 944,54
- Il PUA determina già un aumento della slp nel 15% dell'esistente  
mq 354,20
- Per un totale presunto di realizzazione di slp di mq 3.660,09

Arrotondato per eccesso a mq 3.700, non considerando in alcun modo la possibile realizzazione dei parcheggi interrati.

## CONCLUSIONI - VALORE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Ottenuti i valori di riferimento,

€/mq 1.660,00 incidenza area su valore di mercato della slp,

mq. 3.700 di slp in ipotesi di realizzazione,

si può determinare il probabile valore di mercato dell'area,

€/mq 1.660,00 \* 3.700 mq = € 6.142.000,00

come sopra dimostrato, lo scrivente ritiene che il più attendibile valore di mercato degli immobili oggetto della presente stima, corrisponda a:

**€ 6.142.000,00 (seimilionicentoquarantaduemila/00)**



# Città di Jesolo

Provincia di Venezia

La presente consta fin qui di sette pagine e questa riga.

Si allegano:

- estratto mappa;
- visure catastali;
- copia CDU.

Jesolo, 27/11/2014

P.O. PATRIMONIO  
E SPORTELLO AMBIENTE  
dott. Mario Finotto



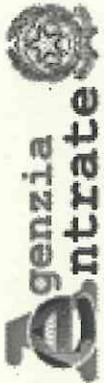


Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 334.000 x 378.000 metri  
 Prof. n. T175079/2014  
 26-Nov-2014 13:25

Comune: JESOLO  
 Foglio: 69

E=1900

1 Particella: 283



Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 27/11/2014 - Ora: 13:09:00

Segue

Visura n.: T183663 Pag: 1

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/11/2014

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di JESOLO ( Codice: C388)
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di VENEZIA Foglio: 69 Particella: 818

## INTESTATO

1	COMUNE DI IESOLO CON SEDE IN IESOLO	00608720272*	(1) Proprieta` per 1000/1000
---	-------------------------------------	--------------	------------------------------

## Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	
1	69	818	-	SEMINATIVO 4	14 50		
					Dominicale Euro 8,24 L. 15.950		
					Agrario Euro 4,49 L. 8.700		Impianto meccanografico del 26/06/1975
Notifica		Partita		9155			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

## Situazione degli intestati dal 04/04/1990

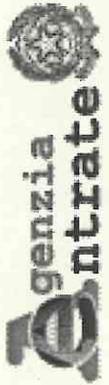
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI IESOLO CON SEDE IN IESOLO	00608720272	(1) Proprieta` per 1000/1000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/04/1990 Voltura n. 2010.1/1990 in atti dal 30/04/1992 Repertorio n.: 45371 Rogante: BORDIERI CARLO Sede: JESOLO Registrazione: Sede: SAN DONA` DI PIAVE n. 662 del 20/04/1990			

## Situazione degli intestati relativa ad atto del 28/09/1974 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CALIONI Giacomo nato il 03/05/1927		(1) Proprieta` per 1/2 fino al 04/04/1990
2	CALIONI GALLI Maria;GIULIANA nata il 02/01/1934		(1) Proprieta` per 1/2 fino al 04/04/1990
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/09/1974 n. 114477 in atti dal 12/12/1979 Registrazione: UR Sede: VENEZIA Volume: 94 n. 66 del 20/03/1975			

## Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BEMBO Caterina nata a ROVIGNO D'ISTRIA il 22/06/1901	BMBCRN01H62H619F*	fino al 28/09/1974
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
Impianto meccanografico del 26/06/1975			



Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 27/11/2014 - Ora: 13:09:00 Fine

Visura n.: T183663 Pag: 2

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/11/2014

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

# Visura storica per immobile

Visura n.: T186068 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/11/2014

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di JESOLO ( Codice: C388)		
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di VENEZIA		
	Foglio: 69 Particella: 283		

## Area di enti urbani e promiscui dal 16/09/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	69	283	-	ENTE URBANO	44 80		Dominicale	Agrario	Tipo mappale del 16/09/2003 n. 13085.1/2003 in atti dal 16/09/2003 (protocollo n. 1474)
Notifica	Partita			I					

## Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	69	283	-	FU D ACCERT	44 80		Dominicale	Agrario	Impianto meccanografico del 26/06/1975
Notifica	Partita			I32					

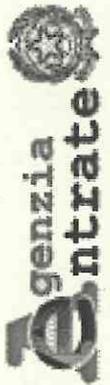
L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

## Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI JESOLO			(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 16/09/2003
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 26/06/1975		

Unità immobiliari n. 1





Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio  
Servizi Catastali

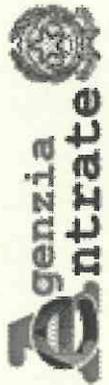
Data: 27/11/2014 - Ora: 13.16.21 Fine

Visura n.: T186068 Pag: 2

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/11/2014

Visura telematica esente per fini istituzionali



Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/11/2014

Data: 27/11/2014 - Ora: 13.10.20 Segue

Visura n.: T184135 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>JESOLO</b> ( Codice: C388)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di <b>VENEZIA</b> Foglio: 69 Particella: 283

## INTESTATO

1	COMUNE DI IESOLO	00608720272*	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	------------------	--------------	------------------------------

### Unità immobiliare dal 10/11/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		69	283				B/5	1	6696 m <sup>3</sup>	Euro 10.374,58	VARIAZIONE del 10/11/2014 n. 141624.1/2014 in atti dal 10/11/2014 (protocollo n. VE0235938) GAF CODIFICA PIANO INCOERENTE
<b>Indirizzo</b> VIA ANDREA BAFILE SNC piano: T-1;											
<b>Annotazioni</b> di stadio: da verificare - gaf codifica piano incoerente											

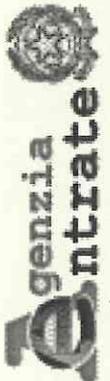
### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		69	283				B/5	1	6696 m <sup>3</sup>	Euro 10.374,58 L. 20.088.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
<b>Indirizzo</b> VIA ANDREA BAFILE;											
<b>Notifica</b> da verificare											
<b>Annotazioni</b> Partita 123 Mod.58											

### Situazione dell'unità immobiliare dal 10/03/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		69	283				B/5	1	6696 m <sup>3</sup>	L. 10.713	VARIAZIONE del 10/03/1990 n. 1003/1990 in atti dal 05/12/1992 ALTRE VAR.
<b>Indirizzo</b> VIA ANDREA BAFILE;											

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Data: 27/11/2014 - Ora: 13.10.20 Segue

Visura n.: T184135 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/11/2014

Notifica	-	da verificare	Partita	123	Mod.58	-
Annotazioni						

## Situazione dell'unità immobiliare dal 02/03/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		69	283				B/5	1	6696 m³	L. 10.713	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 02/03/1989 n. 216/1989 in atti dal 05/12/1992 V.A. SP. INT.
Indirizzo - , VIA ANDREA BAFILE n. 182 piano: TI;											
Notifica - da verificare											
Annotazioni			Partita	123	Mod.58						

## Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 22/04/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		69	283				B/5	1	6696 m³	L. 10.713	AMPLIAMENTO del 22/04/1986 n. 1474/1986 in atti dal 28/04/1989 VCO
Indirizzo - , VIA ANDREA BAFILE n. 182 piano: TI;											
Notifica - da verificare											
Annotazioni			Partita	123	Mod.58						

## Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		69	283				B/5	1	6696 m³	L. 10.713	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo - , VIA ANDREA BAFILE n. 182 piano: TI;											
Notifica - da verificare											
Annotazioni			Partita	123	Mod.58						

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/11/2014

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI IESOLO	00608720272	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali





# Città di Jesolo

Provincia di Venezia

## AREA LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA Unità Organizzativa Urbanistica - Cartografico

PROT. N.2014/75471

10-19-URBA

da citare integralmente nella risposta

Spettabile

Responsabile del procedimento arch. Daniela Vitale  
Referente pratica geom. Gianfranco Giroto - tel. 0421 359 280  
E-mail: gianfranco.giroto@comune.jesolo.ve.it  
rif. Pianificazione dest\_urb rif\_198\_PATRIMONIO  
anteatto 75437

**UFFICIO PATRIMONIO**  
SEDE  
30016 JESOLO

JESOLO, li 26/11/2014

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 26/11/2014, n. 75437 di protocollo del 26/11/2014 finalizzata ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica per gli immobili così censiti al Catasto Terreni:

- Foglio n. 69
- Mappali n. 283,818

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;



Via S. Antonio, 11 - 30016 JESOLO (VE) - Codice Fiscale e Partita I.V.A. 00608720272  
Tel. 0421 359267 - Fax 0421 359388  
PEC: comune.jesolo@legalmail.it



Comune con Sistema di Gestione per la Qualità e l'Ambiente Certificati

## SI CERTIFICA

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

- Foglio n. 69
- Mappali n. 818,283

sono normate dai seguenti articoli:

#### **Art. 9 - Zona di ricomposizione spaziale a prevalenza residenziale "B 2.1"**

Trattasi di aree a prevalenza residenziale già completamente edificate e perciò considerate sature. Gli interventi consentiti dovranno prevedere la ricomposizione dei volumi al fine di consentire un miglioramento delle condizioni generali del tessuto urbano degradato, attraverso la contrazione di superficie coperta e il ripristino di aree a verde e a parcheggio di pertinenza degli immobili.

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

E' 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. E' 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. 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.

E' 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.

L'Amministrazione Comunale può individuare aree di particolare degrado soggetti ad intervento unitario attraverso appositi Piani di Recupero.

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

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.
- Limite di altezza: 2 piani f.t. per edifici unifamiliari e 3 piani f.t. per edifici plurifamiliari.

#### **Art. 69 - Aree di tutela ambientale-paesaggistica**

Nelle aree soggette a vincolo ambientale ex legge 1497/39 si applicano le disposizioni della vigente legislazione nazionale e regionale.

Dette aree si suddividono in:

- Laguna: D.M. 23.10.1968, G.U. n. 10 del 13.01.1969;
- Laguna: proposta di vincolo della Commissione Provinciale del 04.07.1984;
- Fiumi e coste: L. 08.08.1985, n. 431/85 (c.d.Galasso);
- Pineta: D.M. 05.05.1959, G.U. n. 116 del 16.05.1959.



# Città di Jesolo

Provincia di Venezia

## AREA LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA Unità Organizzativa Urbanistica - Cartografico

I soggetti arborei di specie pregiata, le macchie e i cespugli entro le zone alberate aperte alla fabbricazione non possono essere oggetto di manomissioni pregiudizievoli ai fini della loro conservazione integrale.

Nel caso in cui l'area sia interessata da vegetazione di particolare pregio, la fabbricazione è consentita esclusivamente all'interno delle radure esistenti.

A seguito di ciò il volume consentito dall'applicazione dell'indice fondiario di fabbricazione dovrà risultare accorpato in corrispondenza di punti non pregiudizievoli per la conservazione del patrimonio boschivo e di quello verde in genere.

Per le aree all'interno della Pineta devono essere rispettate le indicazioni fornite dai sussidi operativi.

***Gli immobili, oggetto della presente certificazione, sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali" e s.m.i. .***

Misure di Salvaguardia  
Norme di Attuazione riguardanti l'assetto idraulico ed idrogeologico del bacino

***Si rende noto che le aree evidenziate con il colore giallo nell'allegata planimetria, sono destinate dal Piano di assetto idrogeologico del bacino del fiume Sile e della pianura tra Piave e Livenza approvato con DCR n. 48 del 27 giugno 2007, a:***

### **Art. 13 AZIONI ED INTERVENTI AMMISSIBILI NELLE AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITA' MODERATA - P1**

Nelle aree classificate a pericolosità moderata - P1 spetta agli strumenti urbanistici comunali e provinciali ed ai piani di settore regionali prevedere e disciplinare, nel rispetto dei criteri e indicazioni generali del presente piano, l'uso del territorio, le nuove costruzioni, i mutamenti di destinazione d'uso, la realizzazione di nuovi impianti e infrastrutture, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

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



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



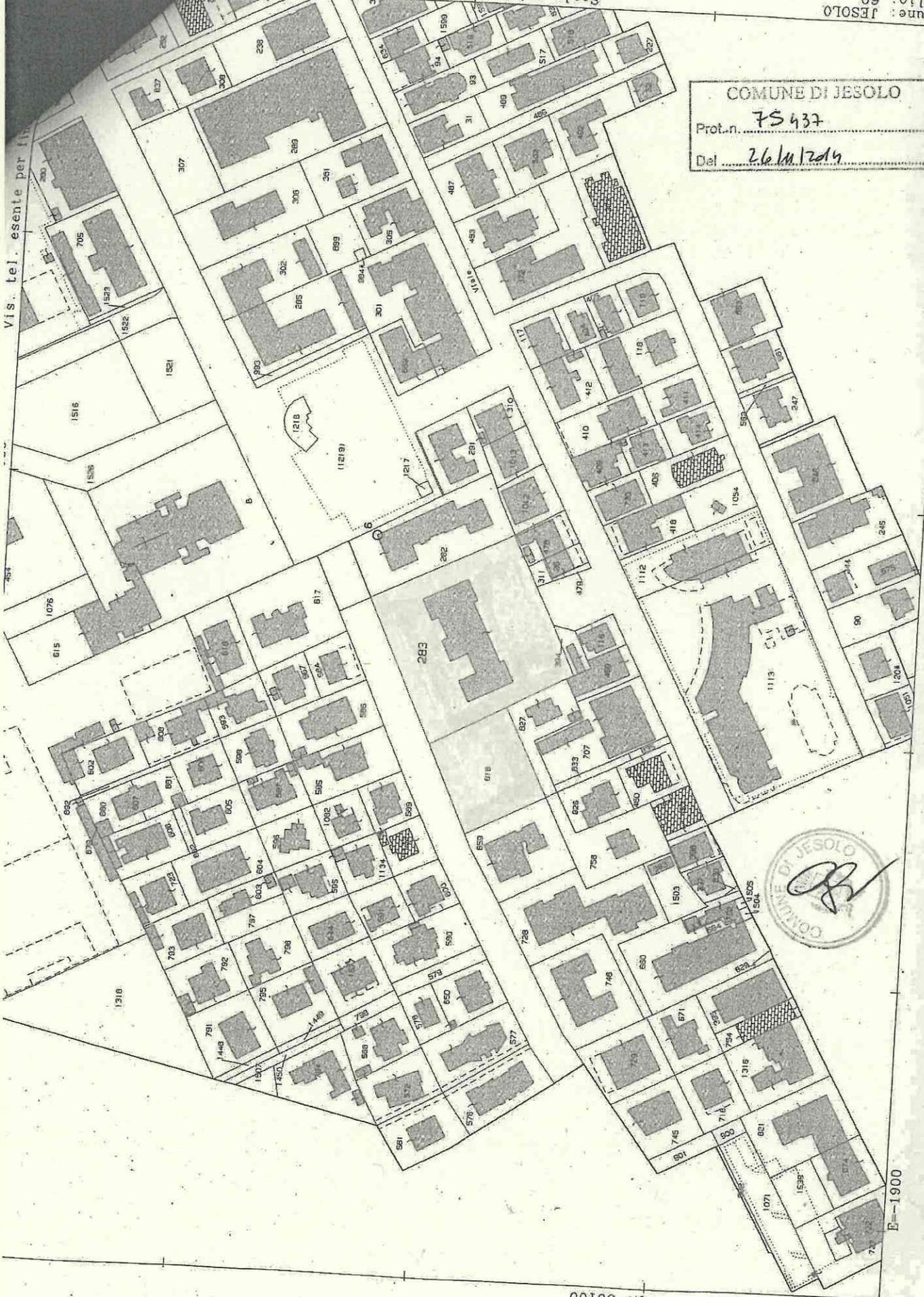
Vis. tel. esente per in

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: JESOLO  
Foglio: 69

COMUNE DI JESOLO  
Prot.n. 75437  
Del. 26/11/2014

1 Particella: 283



*[Handwritten signature]*

N=50100

E=1900