



Città di Jesolo

Provincia di Venezia

AREA TECNICA

UNITA' ORGANIZZATIVA PATRIMONIO

**PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DI UN AREA
CON SOPRASTANTI FABBRICATI DI PROPRIETÀ COMUNALE,
SITA IN VIA CA' NANI N.26-28 A JESOLO**

PREMESSA:

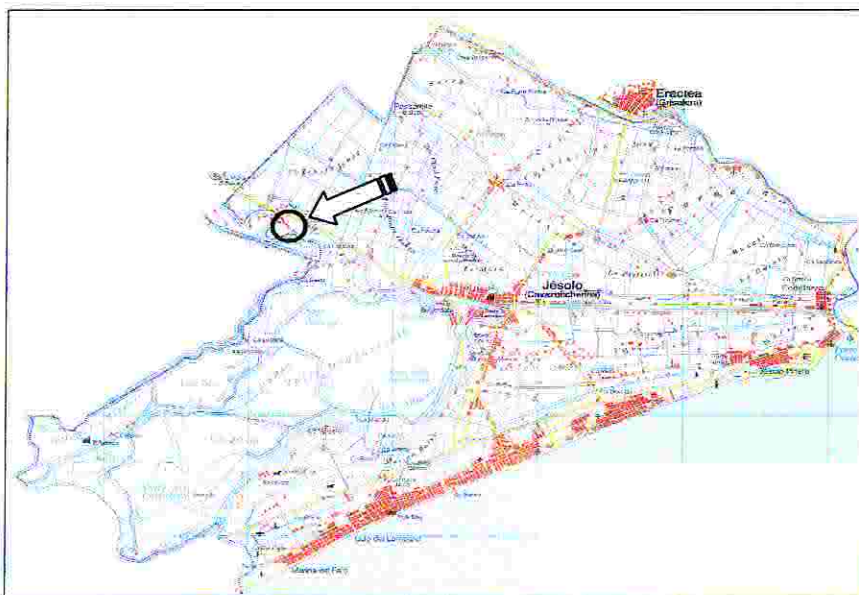
Il sottoscritto dott. Finotto Mario, Posizione Organizzativa dell'Ufficio Patrimonio e Sportello Ambiente del Comune di Jesolo, domiciliato per la carica presso il Municipio di Jesolo, Via S. Antonio n.11, è stato incaricato dal Dirigente dell'Area Tecnica del Comune di Jesolo, arch. Segatto Renato, 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 di un'area sulla quale insistono due fabbricati, inseriti nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni anno 2013.

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

I documenti relativi alla proprietà, alla situazione edilizia e catastale del fabbricato e dell'alloggio sono in possesso dell'ufficio Patrimonio, pertanto disponibili alla consultazione.

DESCRIZIONE DELL' UNITÀ IMMOBILIARE:



ubicazione nel Comune di Jesolo



CARATTERISTICHE DELL'AREA



Vista aerea

I fabbricati oggetto della presente stima sono siti a Jesolo in località Cà Nani, in Via Cà Nani n.26 e 28, censiti al N.C.E.U. e al N.C.T. al Foglio 33 Mappale 53.

La zona d'insediamento è inserita in un contesto rurale (non turistico) posto a lato del fiume Sile ed in prossimità della laguna di Jesolo, dista circa 4 km. dal centro storico di Jesolo Paese e circa 8-9 km. dal Lido di Jesolo.

La zona non è servita dai principali servizi ed attrezzature pubbliche e attualmente non risulta metanizzata.

Trattasi di due fabbricati di proprietà comunale (denominati per comodità A e B) entrambi destinati ad abitazione, situati in un lotto avente superficie di mq. 1540 (catastali), che confina a sud con via Cà Nani, a ovest con il map. 113, a nord e con il map.191 e a est con i mapp. 125-312.

DESCRIZIONE FABBRICATO (A)
FG.33 MAP.53 SUB.8-9-10:



Il fabbricato A è posizionato a nord-est del lotto, e vi si accede attraverso una stradina in ghiaio da via Cà Nani, facente parte dell'area.

L'immobile di proprietà comunale è stato edificato nei primi anni '60 come abitazione per "sbaraccati", in forza del progetto approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.265 del 28/09/1962 e successivamente è stata interessata da piccole opere di manutenzione straordinaria con D.I.A. prot. 37365/1998.

In data 29/05/2013 con prot. 2013/32625, l'abitazione è stata dichiarata inagibile, in quanto l'impianto fognario non è conforme alla normativa vigente in materia.

Trattasi di una abitazione costituita da ingresso-corridoio, pranzo-soggiorno, cucinino, quattro camere, bagno e ripostiglio, avente superficie utile complessiva (calpestabile) di mq. 93,53, inoltre è dotato di una terrazza rialzata posizionata a sud del fabbricato di superficie utile di mq.12,00. Il volume dell'intero fabbricato è di circa mc. 331,80.

Il fabbricato rappresenta un esempio tipico dell'edilizia popolare degli anni '60. Negli anni non ha subito opere di ammodernamento o risanamento, pertanto si evince la vetustà della struttura in varie parti dell'edificio, infatti, le finiture risultano ancora quelle originali, se si trascurano piccoli interventi di adeguamento interni all'alloggio e manutenzioni varie.

Presenta uno stato di conservazione pessimo con caratteristiche e finiture di tipo economico-popolare. La muratura è in mattoni lavorati a due teste, le tamponature interne sono in laterizio intonacato, il pavimento è in graniglia di marmo, le finestre sono in legno dipinto con vetro semplice e tapparelle in p.v.c., gli impianti sono di tipo tradizionale: idrico, elettrico, telefonico, (tipologia costruttiva dell'epoca di costruzione ed attualmente non adeguati a normativa), non esiste impianto di riscaldamento (veniva

utilizzata la stufa), il manto di copertura è in coppi con grondaie in lamiera, non è dotata di isolamenti e le fognature non funzionano adeguatamente.

Il locale garage è staccato dall'abitazione ed ha struttura portante in blocchi di cemento, copertura in tegole sostenute da travi in legno, finestre e portoncino in pessimo stato.

La superficie planimetrica è di mq.26, l'altezza media di m.2,70 e il volume è di circa mc.65,60.

**DESCRIZIONE FABBRICATO (B)
FG.33 MAP.53 SUB.11-12-13:**



Il fabbricato B è posizionato a sud-ovest del lotto, e vi si accede da via Cà Nani.

L'immobile di proprietà comunale è stato edificato nei primi anni '60 come scuola e successivamente è stato trasformato in n. 3 abitazioni in forza al progetto di recupero edilizio approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 02/03/1981. Negli anni '90 sono state eseguite opere di ristrutturazione e variante con delibera di Consiglio Comunale n.30 del 11/03/1993 (P.E. 122/94 e 628/92).

In data 29/05/2013 con prot. 2013/32633, è stato revocato il certificato di agibilità n.1889 del 17/11/94, in quanto l'impianto fognario non è conforme alla normativa vigente in materia.

Le tre abitazioni hanno le stesse caratteristiche costruttive. Sono composte dai seguenti vani: cucina-pranzo, disimpegno, due camere e bagno, per una superficie utile complessiva (calpestabile) di mq. 181,76.

Il volume dell'intero fabbricato è di circa mc. 650,10.

Il fabbricato rappresenta un esempio tipico dell'edilizia scolastica pubblica degli anni '60. Dalla metà degli anni '90 in poi, non ha più subito opere di ammodernamento o risanamento, pertanto si evince la vetustà della struttura in varie parti dell'edificio, infatti,

presenta uno stato di conservazione pessimo con caratteristiche e finiture di tipo economico-popolare.

La muratura è in mattoni lavorati a due teste, le tamponature interne sono in laterizio intonacato, il pavimento è in piastrelle in ceramica, le finestre sono in legno dipinto con vetro semplice e tapparelle in p.v.c., gli impianti sono di tipo tradizionale: idrico, elettrico, telefonico, (tipologia costruttiva dell'epoca di costruzione ed attualmente non adeguati a normativa), l'impianto di riscaldamento e cottura era collegato a bombolone GPL estemo, la copertura è in coppi con grondaie in lamiera, non è dotata di isolamenti e le fognature non funzionano adeguatamente.

DATI CATASTALI:

Dal punto di vista catastale, le unità immobiliari ricomprese nell'area sono censite come segue:

Al N.C.E.U. Foglio 33 mappale 53:

- sub.8 - BCNC scoperto comune ai sub.9-10;
- sub.9 - abitazione di tipo economico, Cat. A/3, cl. 2, vani 7,5, RC € 379,60;
- sub.10 - garage, Cat. C/6, cl. 5, mq.21, RC € 62,90;
- sub.11 - abitazione di tipo economico, Cat. A/3, cl. 2, vani 4,5, RC € 227,76;
- sub.12 - abitazione di tipo economico, Cat. A/3, cl. 2, vani 4,5, RC € 227,76;
- sub.13 - abitazione di tipo economico, Cat. A/3, cl. 2, vani 4,5, RC € 227,76.

Al N.C.T. Foglio 33 mappale 53, ente urbano, superficie mq.1540.

Si precisa che l'area e i fabbricati verranno ceduti per l'intero, a corpo.

ESAME URBANISTICO:

Da un esame del Vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Jesolo, si è constatato che l'area risulta classificata in Z.T.O. "C.1" "di completamento" del PRG vigente. Di seguito si riporta un estratto delle Norme tecniche di attuazione:

Art. 12 - Zona di completamento "C 1"

Trattasi di aree a prevalenza residenziali parzialmente edificate.

Sui fabbricati esistenti 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.

E' 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

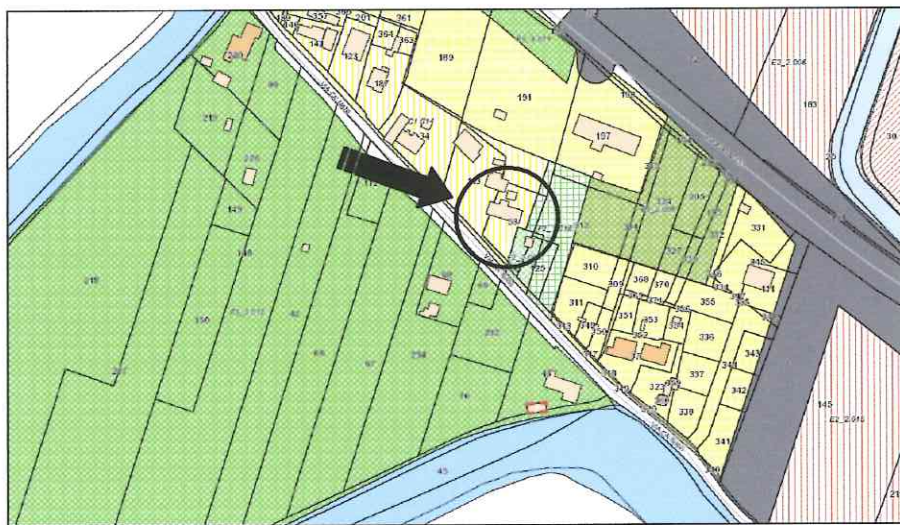


volume esistente, per una sola volta e a condizione che sia organicamente composto nel corpo principale e tale da non comportare aumento delle unità immobiliari esistenti.

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.

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. (omissis)

Si precisa che l'aggiudicatario dell'immobile potrà comunque usufruire degli incentivi previsti dalla L.R n. 14/09 (Piano Casa) e s.m.i. con L.R. n. 13/11.



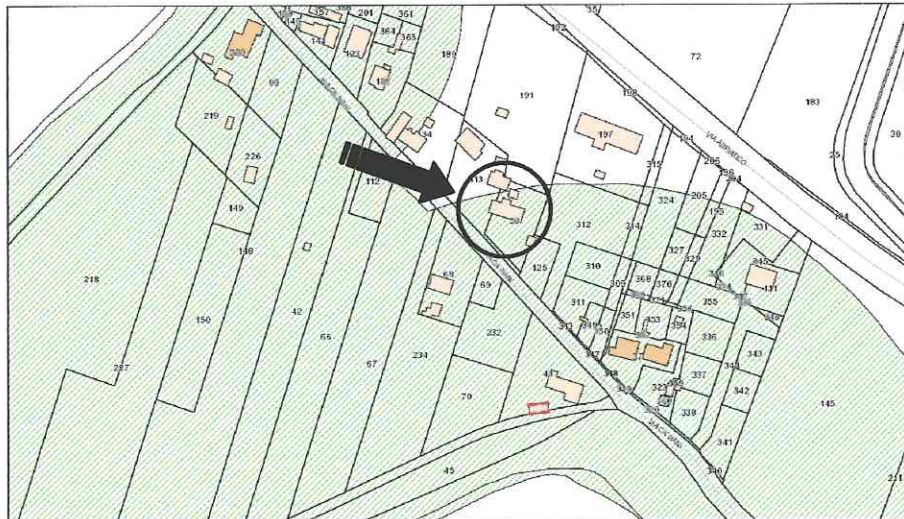
Estratto p.r.g. vigente

VINCOLI PAESAGGISTICI:

Dal punto di vista paesaggistico - ambientale l'edificio "B" sub.11-12-13 ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del art.142 comma c) del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004, (aree soggette a vincolo ambientale ex legge 1497/39) "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali" e s.m.i.

L'edificio "A" (sub.9-10) non è soggetto a suddetto vincolo in quanto esterno all'area di demarcazione.





Estratto aree di tutela ambientale paesaggistica

NORME DI ATTUAZIONE RIGUARDANTI L'ASSETTO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO DEL BACINO:

Si rende noto che l'area interessata è destinata dal Piano di assetto idrologico del bacino del fiume Sile e della pianura tra Piave e Livenza approvato con DCR n.48 del 27/06/2007, 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.

VALUTAZIONE DELL'ATTUALE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE:

GENERALITÀ:

Per quanto chiarito precedentemente, 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 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.

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.

Il valore venale delle aree, corrisponde a quello di mercato delle medesime, nell'ipotesi della loro disponibilità e, in subordine, a quello di terreni nella zona con identica potenzialità edificatoria, dato di difficilissimo reperimento, raramente riportato dalle mercuriali dei valori immobiliari e quasi mai comparabile per la diversa suscettività edilizia.

Per questo motivo, nella procedura estimale utilizzata, si ricorre ad un metodo basato sul valore di trasformazione delle aree medesime.

Tale metodologia consente di ottenere il valore del terreno, partendo da quello di vendita del prodotto finito a nuovo, più facilmente reperibile sul mercato, anche tramite le quotazioni riportate su listini e mercuriali.

DETERMINAZIONE DEL VALORE:

Per la valutazione dell'area viene utilizzata la tabella delle quotazioni medie indicative del capoluogo di provincia di Venezia.

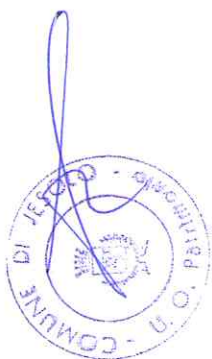
Le percentuali d'incidenza del costo-valore dell'area sulle quotazioni di mercato delle abitazioni nuove, indicate nella tabella dei capoluoghi, rappresentano la parte della quotazione che è attribuibile a:

- costo di acquisto dell'area;
- oneri fiscali relativi all'acquisto e all'ottenimento del permesso di costruire;
- oneri finanziari sul costo iniziale dell'area dalla data di acquisto a quella di ultimazione della costruzione (in genere i due anni teorici);
- utile proporzionale del costruttore-venditore.

Le percentuali sono riferite al momento finale della nuova costruzione.

L'individuazione dell'incidenza dell'area nuda (o costo netto prima dell'inizio della costruzione) si effettua moltiplicando la percentuale dell'incidenza indicata nella tabella per il coefficiente teorico 0,65, quale che sia l'ubicazione dell'area.

La percentuale di incidenza per la periferia di Venezia è del 36%, sicuramente troppo elevata per la zona in cui è situata l'area. Viste le caratteristiche rurali dell'area e la discreta distanza dal Lido, per similitudine, si prende come riferimento la percentuale riferita alla periferia di Treviso, pari a 27%.



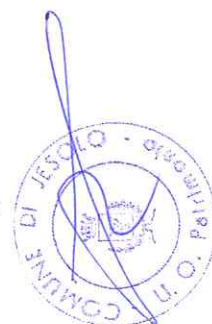
primavera 2012 – compravendite						locazioni di abitazioni		primavera 2012 – compravendite						locazioni di abitazioni	
città	zona	ab. nuove	ab. recenti	negozi	i.a. %	libere	proroghe	città	zona	ab. nuove	ab. recenti	negozi	i.a. %	libere	proroghe
Taranto	centro z.m.	3100	2600	2800	27	110	100	Varese	centro	3700	2850	5600	40	136	120
	semicentro	2500	2000	2300	20	94	84		semicentro	2900	2400	3100	29	110	96
	periferia	1900	1650	1600	15	80	70		periferia	2200	1850	2000	24	90	84
Teramo	centro	2700	2000	3700	28	80	70	Venezia	sest. cent.	9100	7000	18500	68	290	258
	semicentro	2100	1700	2200	20	64	54		Lido-semicentro	5600	4400	7400	45	200	180
	periferia	1700	1400	1600	15	48	42		periferia t.f.	4200	3500	3600	36	148	120
Terni	centro	2600	1900	4000	25	90	84	Verbania	centri	3600	2500	3700	30	100	92
	semicentro	1800	1500	2000	21	76	70		P&I semicentri	2200	1900	2500	25	80	74
	periferia	1600	1200	1300	19	62	58		periferie	1800	1500	1600	22	70	66
Torino	centro	4750	3900	6100	50	150	130	Vercelli	centro	2100	1300	2300	30	82	78
	semicentro	3200	2800	3000	36	110	96		semicentro	1300	1000	1300	22	50	44
	periferia	2600	2100	2300	26	90	80		periferia	1150	750	900	18	38	34
Trapani	centro	2200	1700	2500	24	66	56	Verona	centro	6500	4600	9000	46	156	136
	semicentro	1500	1200	1700	16	48	42		semicentro	4000	3100	5000	25	124	114
	periferia	1100	1000	1100	11	36	34		periferia	2500	2000	2800	20	98	88
Trento	centro	4700	3800	5500	35	160	142	Vibo Valentia	centro	1750	1500	4300	20	70	60
	semicentro	3800	2700	3300	30	128	108		semicentro	1500	1300	1900	17	60	50
	periferia	2700	2200	2100	24	100	92		periferia	1300	1000	1400	12	38	32
Treviso	centro	5400	4200	8500	39	166	150	Vicenza	centro	4200	3300	7500	38	144	130
	semicentro	3500	2500	4500	35	126	110		semicentro	2900	2300	3800	28	110	100
	periferia	2300	1800	3000	27	100	90		periferia	2100	1800	2200	20	94	84

Estratto rivista "Consulente Immobiliare" del Sole 24 ore

Rilevando che la quotazione del valore delle abitazioni recenti per la periferia del capoluogo di Venezia di €/mq. 3500, non può essere assimilabile al caso in questione, visto quanto esposto nelle precedenti descrizioni, si è provveduto ad eseguire una analisi del mercato immobiliare attraverso il reperimento di valori unitari di mercato di beni di caratteristiche simili a quelle del cespite da stimare.

In relazione a quanto su esposto si sono analizzati:

- 2) valori rilevati dall'Osservatorio dei valori immobiliari (2° semestre 2012), redatto a cura dell'Agenzia del Territorio, filiale di Venezia.
- 3) valori rilevati nella rivista "Consulente Immobiliare" n.896, pubblicata per il Sole 24 Ore, alla voce "Mercato e Investimenti", quotazioni dell'autunno 2012.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 2

Provincia: VENEZIA

Comune: JESOLO

Fascia/zona: Suburbana/ZONA AGRICOLA

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 2

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	OTTIMO	1200	1500	L			
Ville e Villini	OTTIMO	1200	1500	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

Estratto Osservatorio Agenzia del Territorio Venezia

Venezia prov.

Bibione	3.5/3.0/2.0	nq/nq/nq	166/nq/nq
Caorle	4.3/3.0/2.2	4.2/2.9/1.7	160/110/88
Dolo	2.6/1.9/1.8	2.1/1.7/1.4	nq/nq/nq
Jesolo Lido	5.8/4.2/2.7	5.5/3.5/2.0	170/120/90
Mestre	3.4/2.5/2.1	4.9/3.2/2.0	134/110/90
Mira	2.0/1.7/1.5	nq/nq/nq	nq/nq/nq
Mirano	2.8/2.0/1.6	nq/nq/nq	nq/nq/nq
Porto S.M.	2.5/2.1/2.1	nq/nq/nq	nq/nq/nq
Portogruaro	2.4/1.9/1.3	3.3/2.4/1.4	80/60/46
S.Donà di P.	2.1/1.6/1.3	2.3/1.8/1.4	70/54/46
Sottomarina di C.	4.1/2.8/2.6	nq/nq/nq	134/92/68
Spinea	2.6/2.1/1.8	2.2/1.9/1.5	nq/nq/nq
Stra	2.3/1.8/1.3	2.1/1.6/1.3	68/58/46

Estratto rivista "Consulente Immobiliare" del Sole 24 ore

Dalle analisi si evidenziano:

- 1) Il valore medio di mercato rilevato dall'Osservatorio dei valori immobiliari (2° semestre 2012), redatto a cura dell'Agenzia del Territorio - filiale di Venezia, per abitazioni civili in stato ottimo site in fascia suburbana - zona agricola di Jesolo è compreso tra €/mq.1200-1500.

Data la discreta distanza dalla zona del Lido, si ritiene di considerare il valore massimo proposto per la zona agricola, cioè €/mq. 1300.



- 2) Il valore medio di compravendita, riferito all'autunno 2012, di alloggi periferici nuovi o integralmente ristrutturati, rilevato dalla rivista "Consulente Immobiliare", per Jesolo Lido è pari a €/mq. 2.700.

Tale valore espresso per compravendite in aree periferiche di Jesolo Lido risulta troppo elevato, in quanto l'alloggio in oggetto è situato nella zona agricola (non turistica) distante circa 8-9 km. dal Lido e quindi con valori di mercato sicuramente inferiori, per cui si ritiene congruo considerare il valore riportato per le zone periferiche di San Donà di Piave pari a €/mq. 1300.

Suddetti valori, riferiti alla seconda metà del 2012, sono "figli" dell'attuale situazione economica e politica europea, che ha influito non positivamente, anche sul mercato immobiliare italiano, determinando una contrazione dei valori immobiliari e un aumento delle tempistiche di vendita anche nelle zone limitrofe alle coste.

Questo calo è stata confermato anche attraverso una breve analisi di mercato, svolta da codesto Ufficio presso le agenzie immobiliari del Comune di Jesolo, che rafforzano quanto precedentemente esposto.

Si ritiene, quindi, congruo utilizzare per la presente stima una quotazione di €/mq.1300.

Le Norme tecniche di attuazione in vigore prevedono che *"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"*.

Dato atto che la somma dei volumi degli edifici presenti nell'area è di mc.1255, il volume edificabile sarà il seguente:

capacità edificatoria = volume attuale + 20% = mc. 1255 + 20% = mc. 1506

Conseguentemente la superficie commerciale realizzabile sul lotto sarà calcolata dividendo il volume edificabile con l'altezza ipotetica del piano (3 m.).

Sup. commerciale realizzabile = mc. 1506 / m. 3 = mq. 502

Dato atto che abbiamo ricavato la superficie massima edificabile, viene calcolato il valore dell'area nuda in funzione del prezzo di cessione a nuovo.

L'individuazione dell'incidenza dell'area nuda si effettua moltiplicando la percentuale dell'incidenza, per il coefficiente teorico 0,65. (vedi pag.6)

percentuale incidenza x coeff. Teorico = 27 % x 0,65 = 17,55 %

Non viene considerato il valore di demolizione del fabbricato in quanto eseguito.

Per cui l'incidenza dell'area al momento di ultimazione della nuova costruzione è pari a:
€/mq. 1300 x 17,55 % = €/mq. 228,15



L'incidenza dell'area sul prezzo di cessione a mq (sup.commerciale) corrisponde a €/mq 228,15. Con il calcolo sottostante ricaviamo il valore dell'area (prima dell'inizio della costruzione):

€/mq. 228,15 x mq. 502,00 = € 114.531,30 arrotondato per eccesso € 115.000,00

CONCLUSIONI:

In conclusione applicando questo metodo estimativo, come sopra dimostrato, lo scrivente ritiene che il più attendibile valore dell'immobile oggetto della presente stima, corrisponde a:

€ 115.000,00 (centoquindicimila/00)

Si allegano:

- *visure catastali;*
- *schede catastali;*
- *certificato di destinazione urbanistica;*
- *planimetrie dello stato attuale.*

Jesolo, 01/08/2013

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





Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio
Servizi Catastali

Data: 01/08/2013 - Ora: 16.32.32
Visura n.: T199770 Pag: 1

Fine

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/08/2013

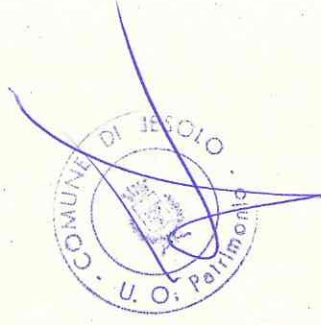
Dati della richiesta	Comune di JESOLO (Codice: C388)		
	Provincia di VENEZIA		
Catasto Terreni	Foglio: 33 Particella: 53		

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito
1	33	53		-	ENTE URBANO	ha are ca 15 40		Dominicale	Agrario
Tipo mappale del 10/09/2003 n. 12096 -1/2003 in atti dal 10/09/2003 (protocollo n. 615)									
Notifica				Partita		1			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali





Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/08/2013

Data: 01/08/2013 - Ora: 16.35.21

Visura n.: T200931 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di JESOLO (Codice: C388)	
Catasto Fabbricati	Provincia di VENEZIA	
	Foglio: 33 Particella: 53 Sub.: 8	

Bene comune non censibile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		33	53	8							
Indirizzo											
VIA PIAVE VECCHIO piano: T;											
Notifica											
-											
								Partita	A	Mod.58	123

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali





Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/08/2013

Data: 01/08/2013 - Ora: 16.37.52

Fine

Visura n.: T201996 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di JESOLO (Codice: C388)	
	Provincia di VENEZIA	
Catasto Fabbricati	Foglio: 33 Particella: 53 Sub.: 9	

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		33	53	9			A/3	2	7,5 vani	Euro 379,60 L. 735.000	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/12/2001 n. 8753. 1/2001 in atti dal 01/12/2001 (protocollo n. 326432) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo											
VIA PIAVE VECCHIO n. 66 piano: T;											
Notifica											
-											
Annotazioni											
classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)											
INTESTATO											
-											

N.	COMUNE DI JESOLO	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			00608720272*	(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali





Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio
Servizi Catastali

Data: 01/08/2013 - Ora: 16.39.18
Visura n.: T202646 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/08/2013

Fine

Dati della richiesta	Comune di JESOLO (Codice: C388)
	Provincia di VENEZIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 33 Particella: 53 Sub.: 10

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		33	53	10			C/6	5	21 m ²	Euro 62,90 L. 121.800	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/12/2001 n. 8753 .1/2001 in atti dal 01/12/2001 (protocollo n. 326432) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo VIA PIAVE VECCHIO n. 66 piano: T;											
Notifica - Partita - Mod.58 123											
Annotazioni classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)											

INTESTATO

N. 1	COMUNE DI JESOLO	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE 00608720272*	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1000/1000
------	------------------	-----------------	-----------------------------	---

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/08/2013

Data: 01/08/2013 - Ora: 16.40.51

Fine

Visura n.: T203279 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di JESOLO (Codice: C388)
	Provincia di VENEZIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 33 Particella: 53 Sub.: 11

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		33	53	11			A/3	2	4,5 vani	Euro 227,76 L. 441.000	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/12/2001 n. 8753 .1/2001 in atti dal 01/12/2001 (protocollo n. 326432) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo VIA PIAVE VECCHIO n. 65/I piano: T;											
Notifica -											
Annotazioni classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)											

INTESTATO

N.	COMUNE DI JESOLO	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali





Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio
Servizi Catastali

Data: 01/08/2013 - Ora: 16.42.01

Fine

Visura n.: T203760 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/08/2013

Dati della richiesta	Comune di JESOLO (Codice: C388)
	Provincia di VENEZIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 33 Particella: 53 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	Rendita	
1		33	53	12			A/3	2	4,5 vani	Euro 227,76 L. 441.000	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/12/2001 n. 8753 .1/2001 in atti dal 01/12/2001 (protocollo n. 326432) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo											
VIA PIAVE VECCHIO n. 65/2 piano: T;											
Notifica											
- Partita - Mod.58 123											
Annotazioni											
classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)											

INTESTATO

N.	COMUNE DI JESOLO	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1000/1000
		CODICE FISCALE	
		00608720272*	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali





Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio
 Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/08/2013

Data: 01/08/2013 - Ora: 16.42.53
 Visura n.: T204147 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di JESOLO (Codice: C388)	
	Provincia di VENEZIA	
Catasto Fabbricati	Foglio: 33 Particella: 53 Sub.: 13	

Unità immobiliare

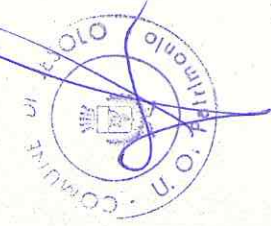
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		33	53	13			A/3	2	4,5 vani	Euro 227,76 L. 441.000	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/12/2001 n. 8753 .1/2001 in atti dal 01/12/2001 (protocollo n. 326432) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo											
VIA PIAVE VECCHIO n. 65/3 piano: T;											
Notifica											
classamento proposto con decori i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)											
Annotazioni											
-											
Partita - Mod.58 123											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI JESOLO		00608720272*	(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

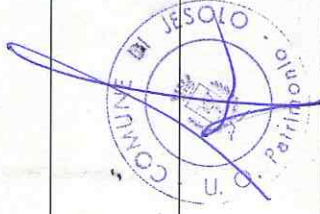
Visura telematica esente per fini istituzionali



* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/03/2013



Dati della richiesta	Comune di JESOLO (Codice: C388)		
Catasto Terreni	Provincia di VENEZIA Foglio: 33 Particella: 53		

Area di enti urbani e promiscui dal 10/09/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	33	53	-	ENTE URBANO	15 40		Dominicale	Agrario	Tipo mappale del 10/09/2003 n. 12096 .1/2003 in atti dal 10/09/2003 (protocollo n. 615)
Notifica				Partita	1				

Area di enti urbani e promiscui dal 29/11/1985

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	33	53	-	ENTE URBANO	15 40		Dominicale	Agrario	Tabella di variazione del 29/11/1985 n. 18685 in atti dal 24/05/1986
Notifica				Partita	1				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 2 particella 91 - foglio 39 particella 296 - foglio 39 particella 297 - foglio 47 particella 141

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	33	53	-	FABB RURALE	15 40		Dominicale	Agrario	Impianto meccanografico del 26/06/1975



Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA

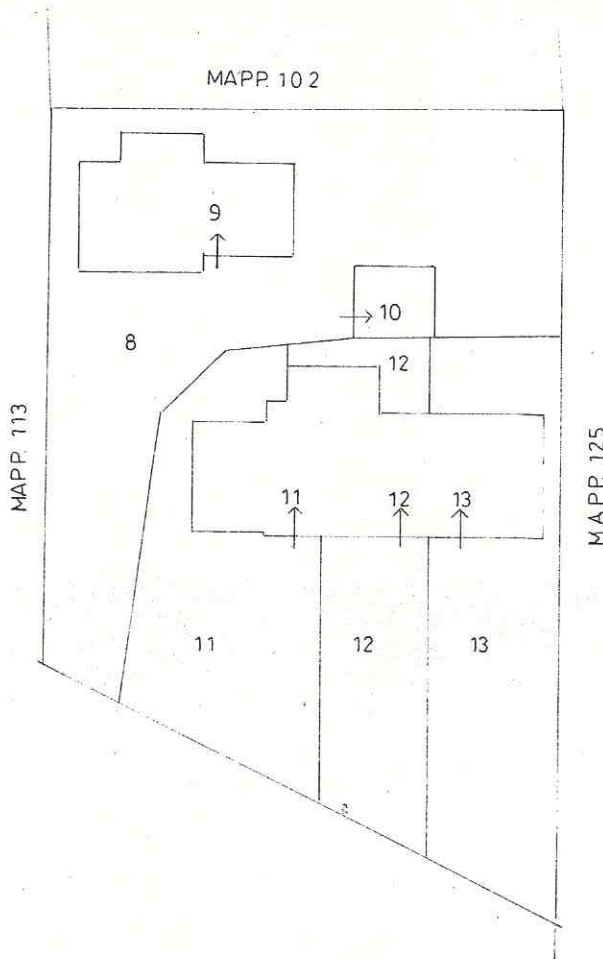
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Comune JESOLO	Sezione	Foglio 33	Numero 53	Tipo mappale n. del
------------------	---------	--------------	--------------	------------------------

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 5 00



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

Protocollo
Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.
Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot.

13.07.2000
data
Quadrifoglio
firma e timbro
VENETIA

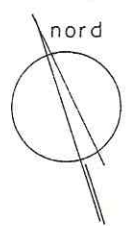


Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile	
Comune JESOLO	C.T. Sez. Fgl. 33 Mapp. 53
Via/piazza PIAVE VECCHIO n. 65/66	C.E.U. Sez. Fgl. 33 Mapp. 53
ESTRATTO DI MAPPA scala 1: 2 000	Tipo mappale n. del



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

Protocollo

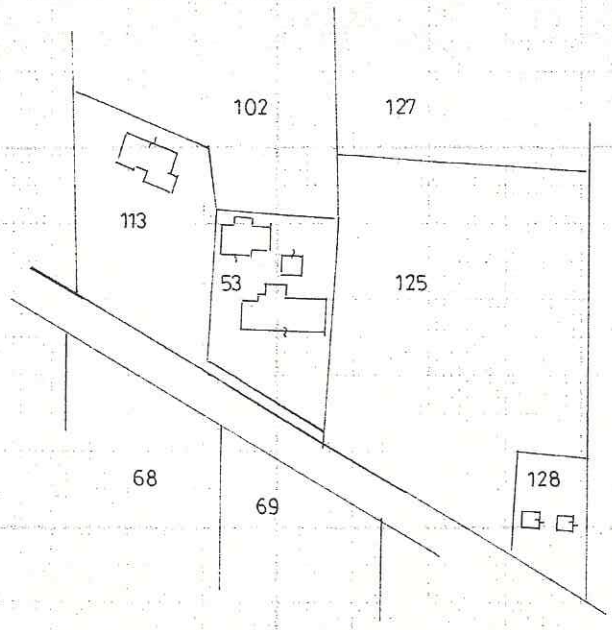
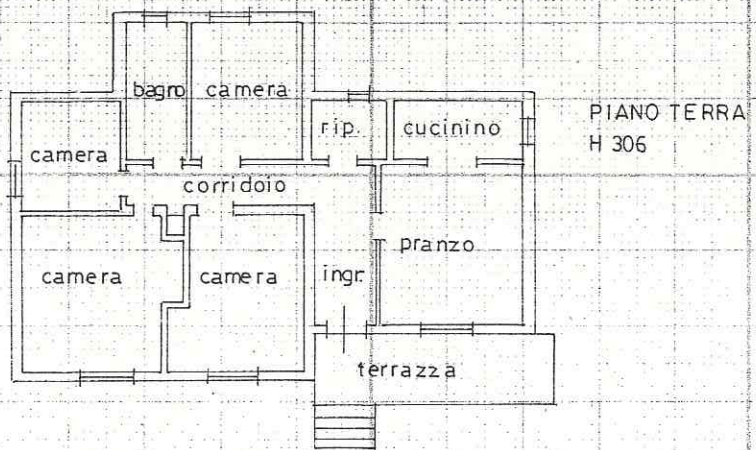
Sostituisce il presente mod. EP/1 prot.
Annullato e sostituito dal mod EP/1 prot.



Primo cartello redigibile - 2000 della Serie - P.V.



Planimetria di u.i.u. in Comune di JESOLO via PIAVE VECCHIO civ. 66



ESTRATTO DI MAPPA 1:2000
COMUNE DI JESOLO
FOGLIO 33 MAPP. 53



Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
LAPANJE ANNA

RISERVATO ALL'UFFICIO

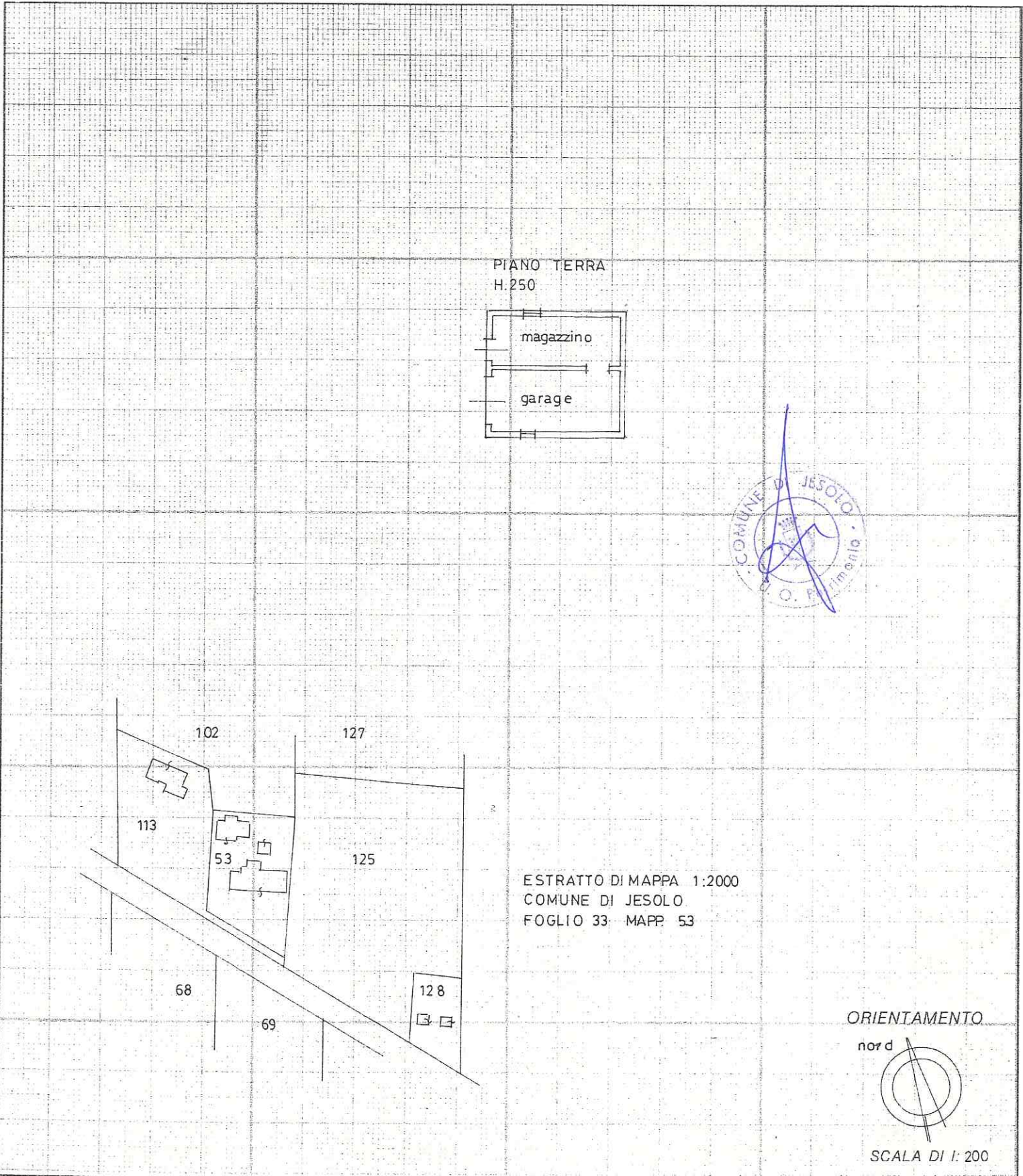
Identificativi catastali
F. 33
n. 53 sub. 9

Iscritto all'albo dei GEOMETRI
della provincia di VENEZIA n. 1753
data 13.01.2000 Firma Anna Lapanje



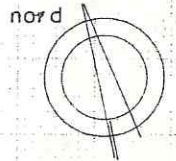


Planimetria di u.i.u. in Comune di.....JESOLO..... via PIAVE.....VECCHIO..... civ. 66.....



ESTRATTO DI MAPPA 1:2000
COMUNE DI JESOLO
FOGLIO 33 MAPP. 53

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali
F. 33.....
n. 53..... sub. 10.....

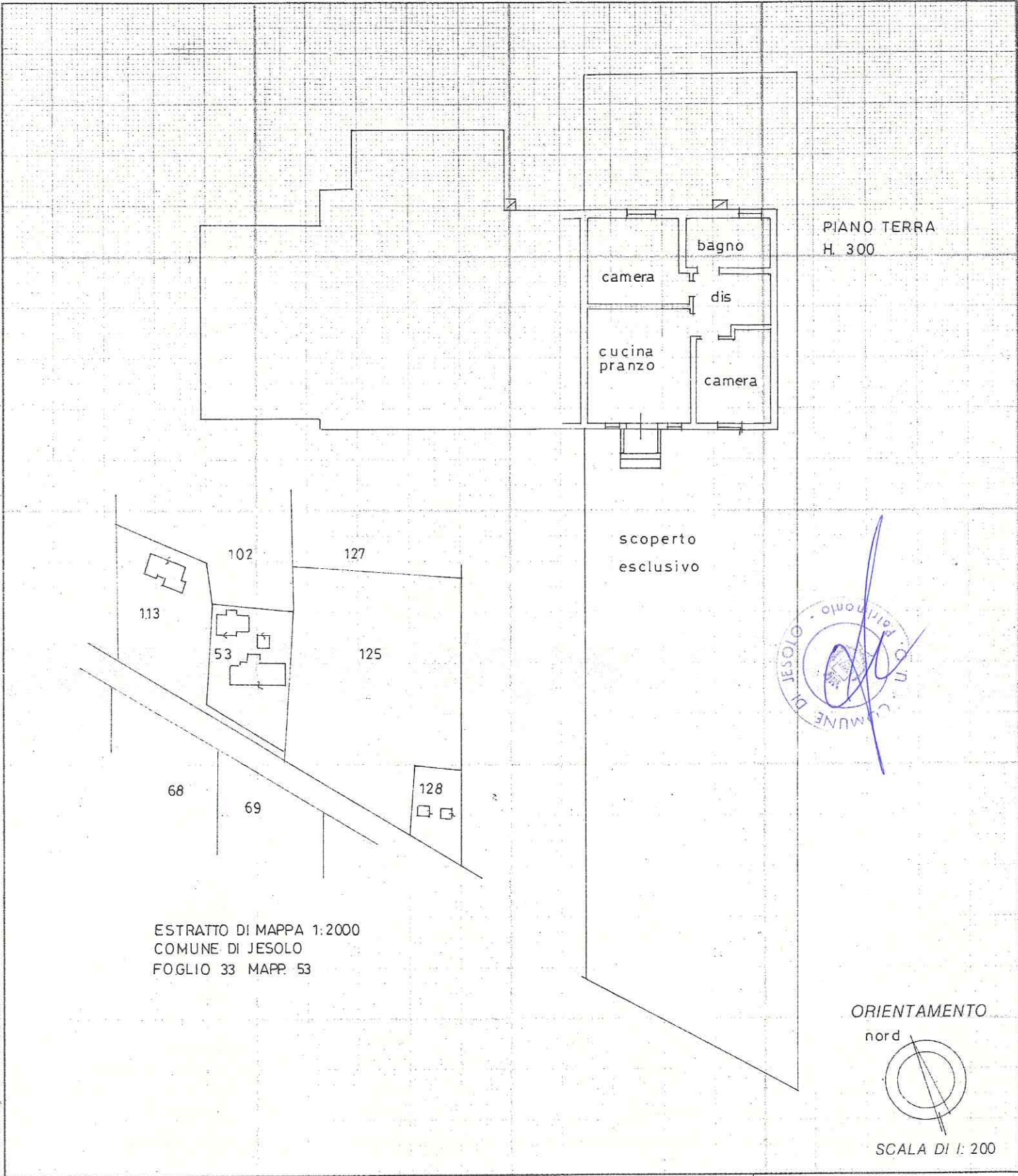
Compilata dal **GEOMETRA**
(Titolo, cognome e nome)
LAPANJE ANNA
Iscritto all'albo de **GEOMETRI**
della provincia di **VENEZIA** n. 1753
data **13.01.2000** Firma *Anna Lapanje*



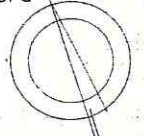
RISERVATO ALL'UFFICIO



Planimetria di u.i.u. in Comune di JESOLO via PIAVE VECCHIO civ. 65/3



ORIENTAMENTO
nord



SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal **GEOMETRA**
(Titolo, cognome e nome)
LAPANJE ANNA

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
F. 33
n. 53 sub. 13

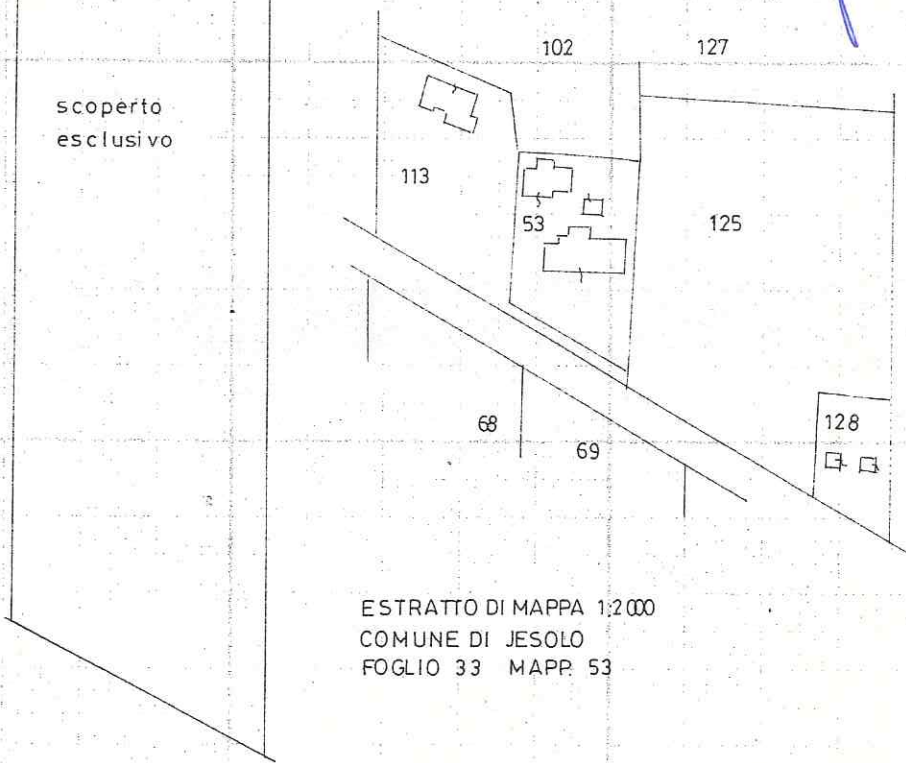
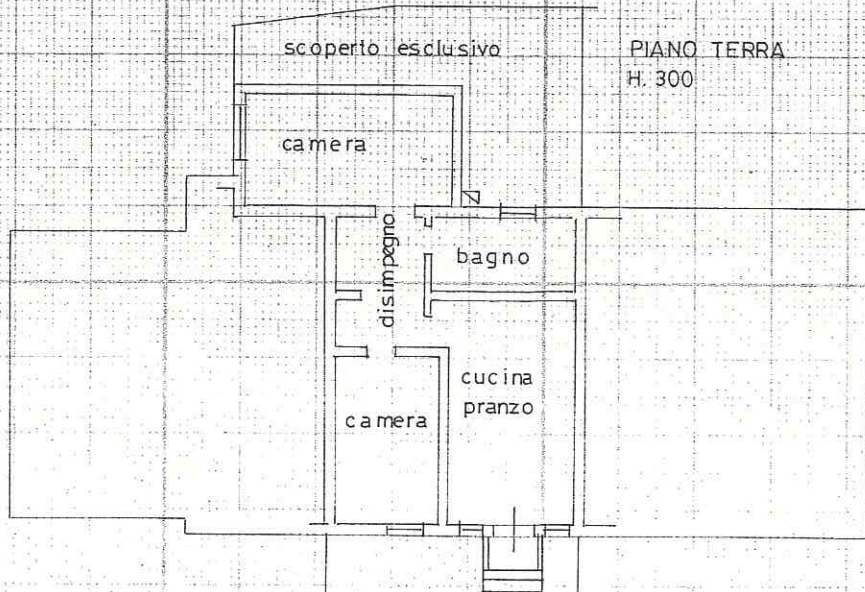
Iscritto all'albo de **GEOMETRI**
della provincia di **VENEZIA** n. 753
data 13.01.2000 Firma *Anna Lapanje*



Roma - Istituto Fotografico e Zonografico Stato - 197

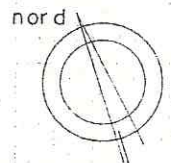


Planimetria di u.i.u. in Comune di JESOLO via PIAVE VECCHIO civ. 65/2



ESTRATTO DI MAPPA 1:2000
COMUNE DI JESOLO
FOGLIO 33 MAPP. 53

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
LAPANJE ANNA

RISERVATO ALL'UFFICIO

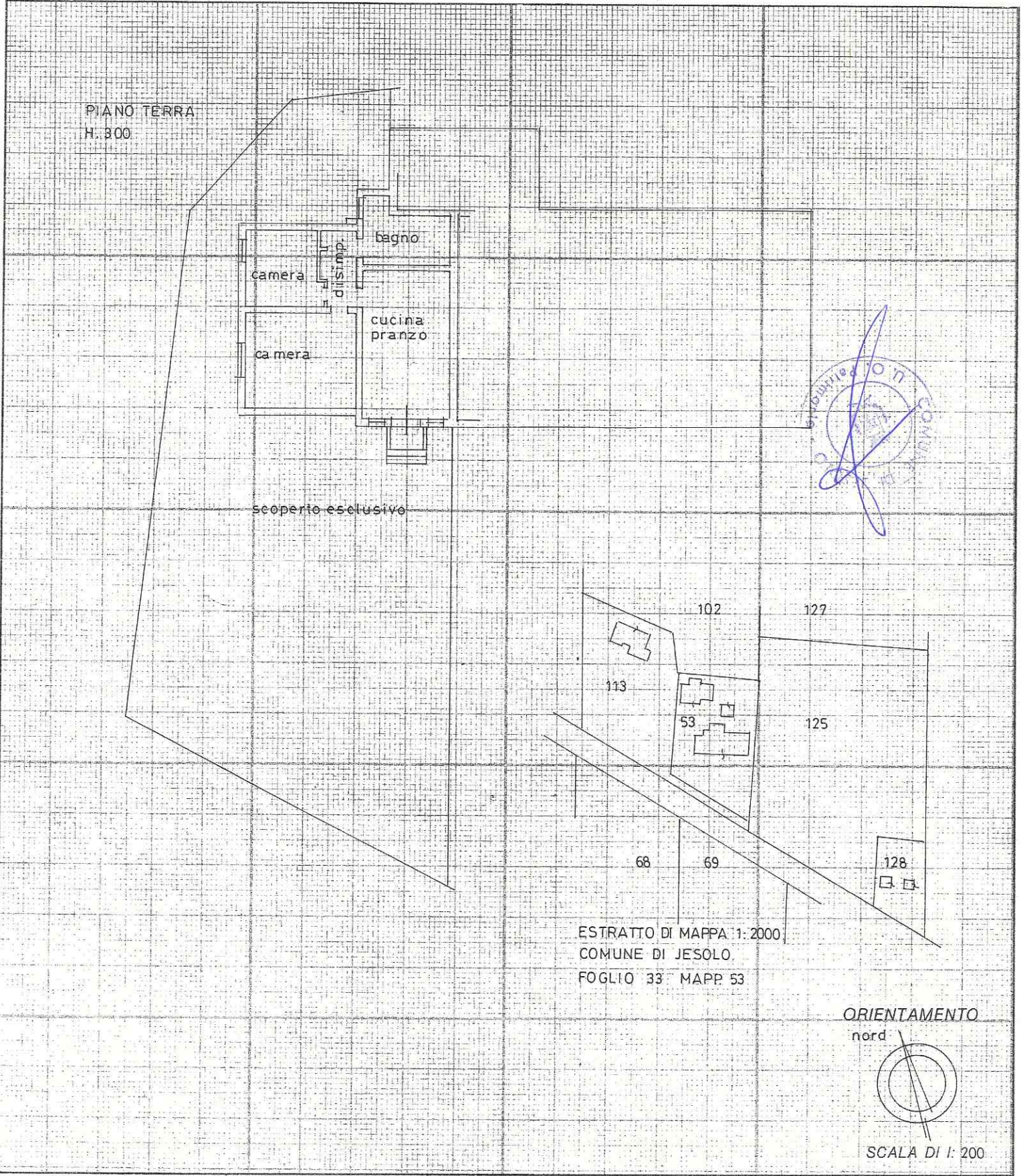
Identificativi catastali
F. 33
n. 53 sub. 12

Iscritto all'Albo de GEOMETRI
della provincia di VENEZIA n. 1753
data 13.01.2000 Firma [Signature]





Pianimetria di u.i.u. in Comune di JESOLO..... via PIAVE VECCHIO..... civ. 65/1



ESTRATTO DI MAPPA 1:2000
COMUNE DI JESOLO
FOGLIO 33 MAPP 53



Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione

Identificativi catastali
 F. 33
 n. 53 sub. 11

Compilata dal GEOMETRA
 (Titolo, cognome e nome)
LAPANJE ANNA

Iscritto all'albo de GEOMETRI
 della provincia di VENEZIA n. 1753
 data 13.01.2000 Firma [Signature]



RISERVATO ALL'UFFICIO



AREA TECNICA

Unità Organizzativa Urbanistica e Cartografico

PROT. N. 13/ 46318 10-19-URBA

da citare integralmente nella risposta

Responsabile del procedimento arch. Daniela Vitale
Referente pratica Martina Varaschin - tel. 0421 359 267
E-mail martina.varaschin@comune.jesolo.ve.it
rif. Pianificazione dest_urb rif_p_138_PATRIMONIO
anteatto 13/45948

Spettabile

U.O. PATRIMONIO

SEDE

JESOLO, lì 29/07/2013

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 26/07/2013, n. 45948 di protocollo finalizzata ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica per gli immobili così censiti al Catasto Terreni:

- Foglio n. 33
- Mappali n. 53

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;



SI CERTIFICA

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

- Foglio n. 33
- Mappali n. 53

sono normate dai seguenti articoli:

Art. 12 - Zona di completamento "C 1"

Trattasi di aree a prevalenza residenziali parzialmente edificate.

Sui fabbricati esistenti 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.

E' 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.

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.

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.

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 3 piani f.t. per edifici plurifamiliari, se non diversamente prescritto nelle norme particolari dei singoli lotti.

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.

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.



AREA TECNICA

Unità Organizzativa Urbanistica e Cartografico

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:

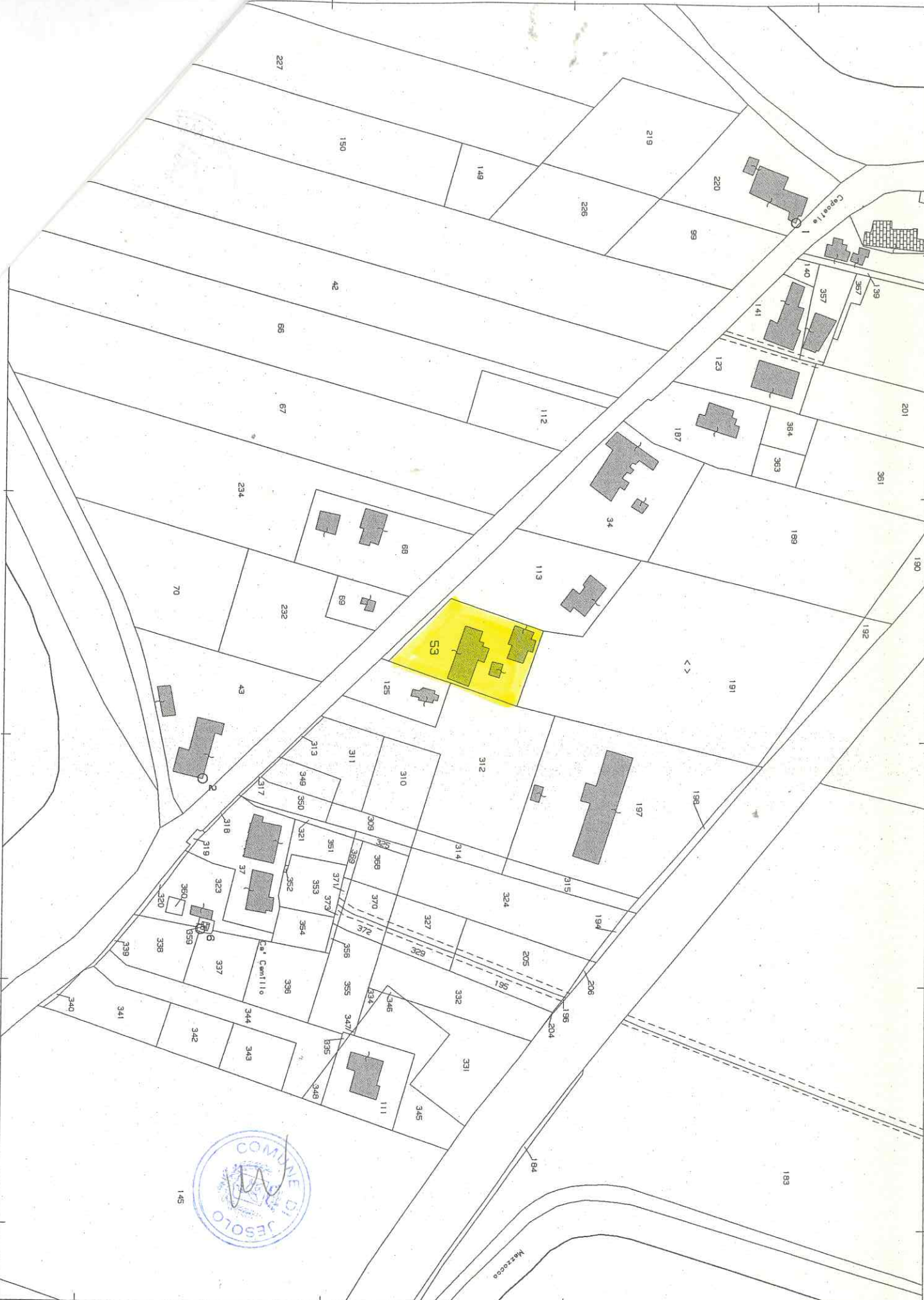
Art. 13 AZIONI ED INTERVENTI AMMISSIBILI NELLE AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITÀ MODERATA - P1

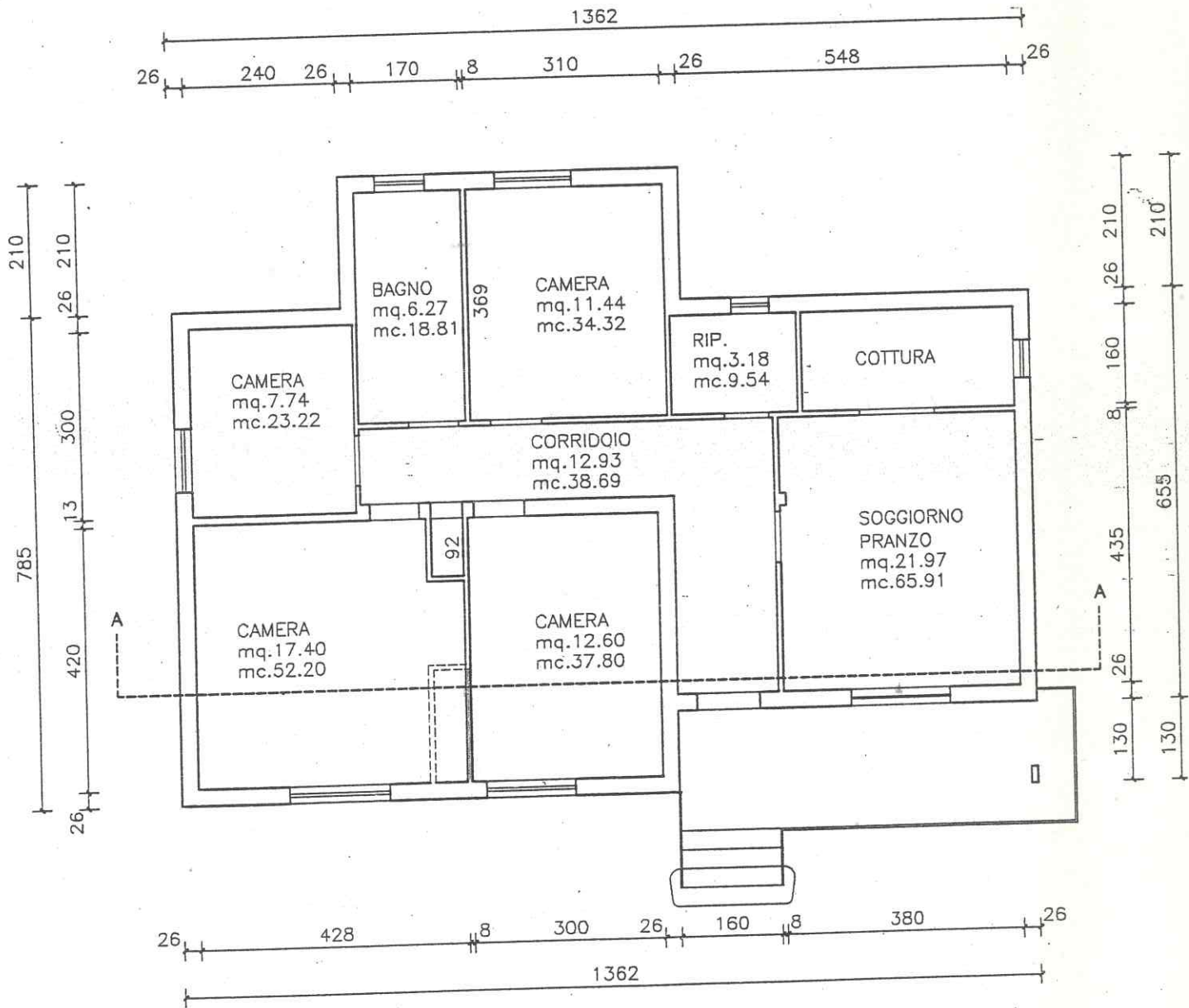
Nelle aree classificate a pericolosità moderata - P1 spetta agli strumenti urbanistici comunali e provinciali ed ai piani di settore regionali prevedere e disciplinare, nel rispetto dei criteri e indicazioni generali del presente piano, l'uso del territorio, le nuove costruzioni, i mutamenti di destinazione 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



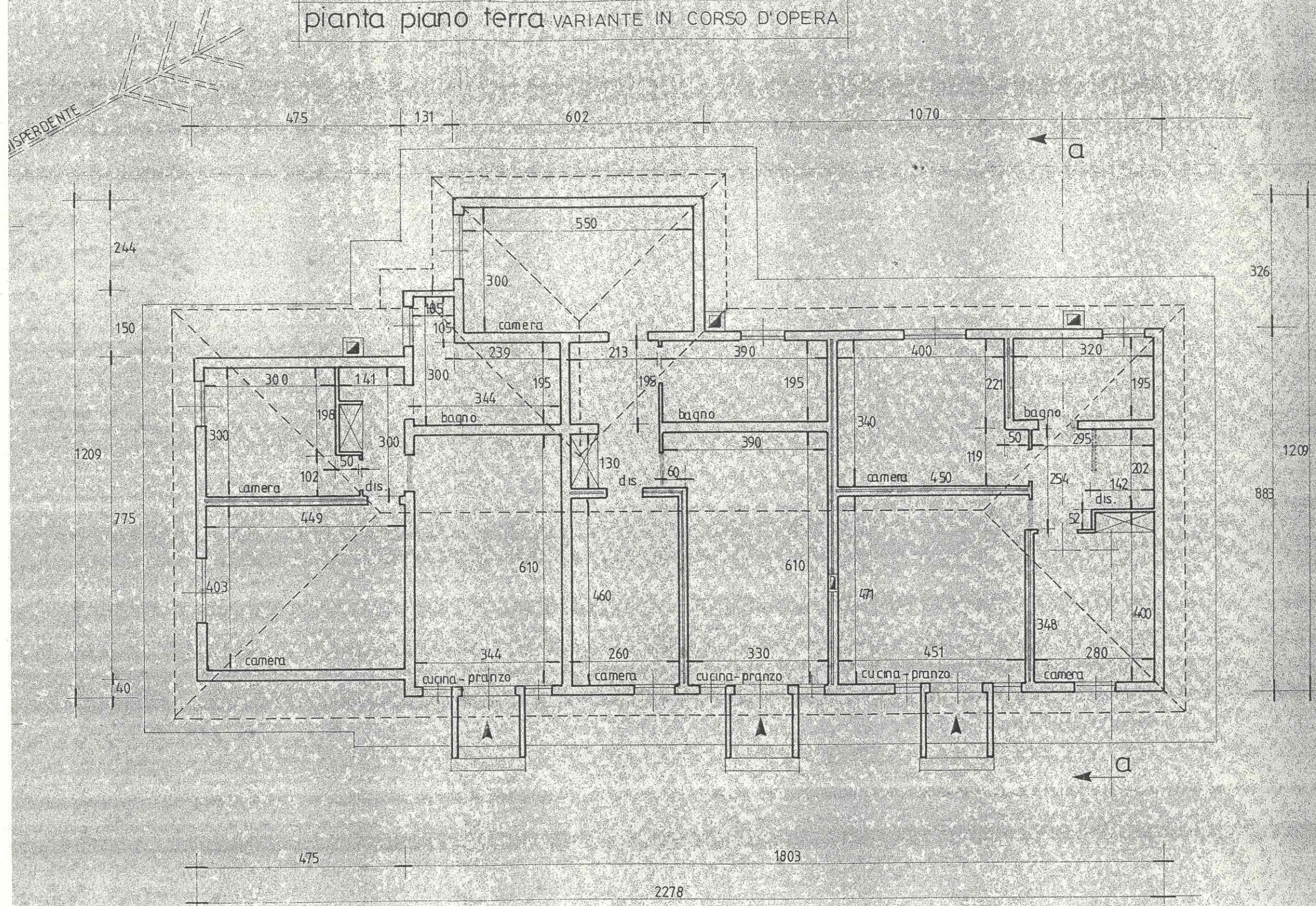


PIANTA PIANO TERRA STATO DI MODIFICA





pianta piano terra VARIANTE IN CORSO D'OPERA



- DEMOLIZIONE
- RICOSTRUZIONE