



# Città di Jesolo

Provincia di Venezia

AREA TECNICA

UNITA' ORGANIZZATIVA PATRIMONIO

**PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DI UN AREA  
CON SOPRASTANTE FABBRICATO DI PROPRIETÀ COMUNALE,  
SITA IN VIA PIRAMI N.63 A JESOLO**

**PREMESSA:**

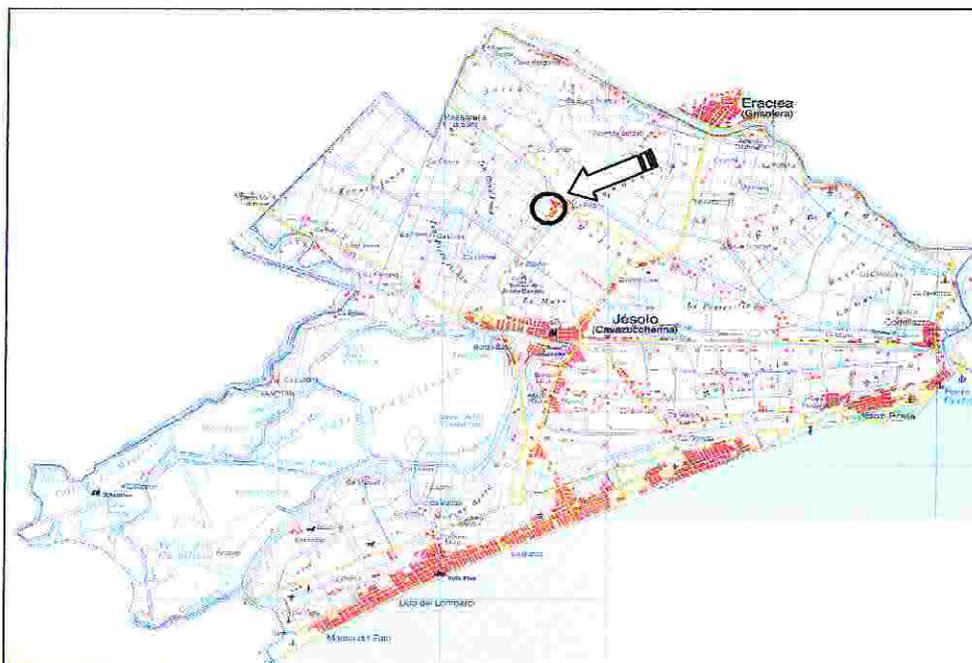
Il sottoscritto dott. Finotto Mario, Posizione Organizzativa dell'Ufficio Patrimonio e Sportello Ambiente del Comune di Jesolo, domiciliato per la carica presso il Municipio di Jesolo, Via S. Antonio n.11, è stato incaricato dal Dirigente dell'Area Tecnica del Comune di Jesolo, arch. Segatto Renato, 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 insiste un fabbricato, inserito 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 satellitare*

Il fabbricato oggetto della presente stima è sito a Jesolo in località Cà Pirami, in Via Pirami n.63, censito al N.C.E.U. e al N.C.T. al Foglio 22 Mappale 35 sub.3-4-5.

L'area è inserita in un contesto rurale (non turistico) lungo la strada secondaria che collega Jesolo a San Donà di Piave, in prossimità dell'incrocio tra via Tram e via Pirami, a circa 4 km. dal centro storico di Jesolo Paese e circa 9-10 km. dal Lido di Jesolo.

La zona non è servita dai principali servizi e attrezzature pubbliche per i quali si deve ricorrere a Jesolo Paese. Si segnala che nelle vicinanze esiste un'area di nuova urbanizzazione e sviluppo con lotti edificabili in vendita.

Trattasi di un fabbricato di proprietà comunale, ad un piano fuori terra, composto da tre abitazioni, situato in un lotto avente superficie di mq. 1112 (catastali), che confina a sud-est con via Pirami, a sud-ovest con canaletta demaniale, a nord-ovest con il map. con il map.40 e canaletta demaniale e a nord-est con il map.48.

L'area è situata ad una quota leggermente inferiore rispetto la strada, tuttavia il fabbricato è stato realizzato dal terreno per circa cm.70.

Si precisa che sul confine sud-ovest, tra la proprietà demaniale (canaletta demaniale largh. 2 m.) e la proprietà comunale è istituita servitù di passaggio della larghezza di m.1,00. L'attuale recinzione su tale lato è posta a circa m.4,00 dalla proprietà demaniale (a filo fabbricato), in quanto il R.D. n.368 del 08/05/1904 all'art.133 vieta in modo assoluto i lavori di realizzazione di fabbricati ad una distanza minore di m. da 4 a 10 (secondo l'importanza del corso d'acqua), rispetto ai corsi d'acqua, strade, argini ed altre opere di bonifica.

Si sottolinea che, tutte le opere da realizzare entro la fascia di 10 m. dal limite demaniale, dovranno essere oggetto di concessione da parte del Consorzio di Bonifica del Veneto Orientale.



Tale fascia di rispetto non influenzata la potenzialità edificatoria dell'area, tuttavia condiziona, dal punto di vista delle distanze, l'eventuale ampliamento del fabbricato e il pieno godimento dello scoperto di proprietà.

### DESCRIZIONE FABBRICATO



L'immobile di proprietà comunale è stato presumibilmente edificato a metà anni '50 come scuola e nel 1979-1980 è stato ristrutturato e adibito a n.3 abitazioni in forza alle concessioni edilizie n.508/79 e 747/80. Tuttavia si riscontrano delle piccole difformità per quanto riguarda le forometrie dell'edificio, ma dato il pessimo stato dello stesso e la conseguente necessità di demolizione o ristrutturazione totale, si ritiene che non vadano ad inficiare il valore ricavato con la presente stima.

In data 28/02/2013 è stato rilasciato certificato di inagibilità n. B/2013/6466 per l'intero edificio, causa un ammaloramento degli elementi portanti della copertura che potrebbero causarne il crollo anche in presenza di nevicate non eccezionali.

I tre alloggi hanno caratteristiche costruttive simili, ma diversi come disposizioni e superfici e sono composti dai seguenti vani:

- sub.3: cucina-pranzo, disimpegno, due camere e bagno, per una superficie utile complessiva (calpestabile) di mq. 55,68;
- sub.4: pranzo-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e bagno, per una superficie utile complessiva (calpestabile) di mq. 78,47;
- sub.5: cucina-pranzo, disimpegno, due camere, w.c. e un ripostiglio accessibile esternamente, per una superficie utile complessiva (calpestabile) di mq. 67,19.

La superficie utile dell'intero edificio è di mq. 201,34, mentre il volume complessivo è di circa mc. 917,00.

Il fabbricato rappresenta un esempio tipico dell'edilizia scolastica pubblica degli anni '50-'60. Dall'inizio degli anni '80 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 di klinker, i portoncini d'ingresso sono in alluminio anodizzato, le porte interne sono tamburate in legno dipinto, le finestre sono in legno dipinto con vetro semplice e tapparelle in p.v.c., gli impianti sono di tipo tradizionale: idrico (acqua calda sanitaria era asseverata tramite boiler), elettrico, telefonico, fognario, (attualmente non adeguati a normativa), l'impianto termico non esiste, tutti gli alloggi sono controsoffittati con pannelli in legno truciolato dipinti, la copertura del fabbricato è in coppi con grondaie in lamiera e risulta evidentemente depressa causa ammaloramento degli elementi portanti, l'edificio non è dotato di isolamenti.

#### **DATI CATASTALI:**

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

Al N.C.E.U. Foglio 22 mappale 35:

- sub.3 - abitazione di tipo economico, Cat. A/3, cl. 1, vani 4, RC € 173,53;
- sub.4 - abitazione di tipo economico, Cat. A/3, cl. 1, vani 5, RC € 216,91;
- sub.5 - abitazione di tipo economico, Cat. A/3, cl. 1, vani 4, RC € 173,53.

Al N.C.T. Foglio 22 mappale 35, ente urbano , superficie mq.1112.

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.2.2\_36" "di nuova espansione residenziale" del PRG vigente. Di seguito si riporta un estratto delle Norme tecniche di attuazione:

##### *Art. 14 - Zona di nuova espansione residenziale "C 2.2"*

*Trattasi di aree di espansione a prevalenza residenziale.*

*L'edificazione è subordinata alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo. L'organizzazione urbanistica delle destinazioni di zona riportate dal P.R.G. (scala 1:2000) ha valore vincolante, potranno essere previste delle variazioni compatibili con la definizione del progetto esecutivo.*

*Destinazioni d'uso ammesse:*

- *residenziale*
- *Commerciale, Direzionale, Artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose e comunque di carattere incompatibile con la residenza.*



*Al fine di favorire l'integrazione delle diverse tipologie di abitazioni, si deve provvedere in fase di formazione e approvazione dello strumento urbanistico attuativo all'individuazione di una quota minima del 40% della superficie edificabile da destinare all'edilizia residenziale pubblica secondo quanto previsto dal Regolamento approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 96 del 26.07.2006 e successive modifiche.*

*In questa zona gli edifici esistenti con la relativa area di pertinenza possono far parte della lottizzazione con adeguamento degli indici; nel caso di esclusione dallo S.U.A. sono ammessi gli interventi previsti nelle zone C1 per gli edifici esistenti.*

*La densità territoriale di fabbricazione è pari a 0,6 mc/mq, salvo quanto previsto dall'allegata tabella che stabilisce indici specifici per particolari ambiti.*

*Limite di altezza: 3 piani f.t.*

Z.T.O.	Num.	Oss.	Norma puntuale
C2.2	25 26 36 37 67		Essendo queste aree classificate come "scadenti" dalla Carta delle penalità edificatorie, il loro impegno per scopi edificatori è subordinato all'adozione di particolari accorgimenti tecnici che riguardino, in particolare, la scelta del tipo di fondazione e la precisa definizione della capacità portante dei terreni di fondazione. Risultano sempre necessarie indagini preliminari approfondite.

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



*Estratto p.r.g. vigente*





## DETERMINAZIONE DEL VALORE:

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

Le percentuali di 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 d'incidenza per la periferia di Venezia è del 36%, sicuramente troppo elevata per la zona in cui è situata l'area in cessione. 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 un'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			

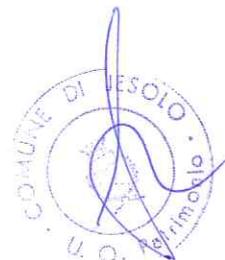
- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- 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 9-10 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 stato 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 per superficie lorda (commerciale).**

*Le Norme tecniche di attuazione in vigore prevedono che "in questa zona gli edifici esistenti con la relativa area di pertinenza possono far parte della lottizzazione con adeguamento degli indici; nel caso di esclusione dallo S.U.A. sono ammessi gli interventi previsti nelle zone C1 per gli edifici esistenti."*

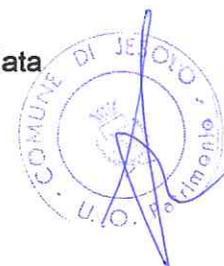
L'area in oggetto essendo, esclusa dal S.U.A. potranno essere ammessi interventi previsti nelle zone C1 : *"per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., l'ampliamento delle singole unità immobiliari fino ad un limite max del 20% del relativo volume esistente"*.

Dato atto che il volume complessivo dell'edificio è di circa mc. 910,00, il volume edificabile sarà il seguente:

capacità edificatoria = volume attuale + 20% = mc. 910,00 + 20% = mc. 1092,00

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. 1092 / m. 3 = mq. 364,00



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 eseguo.

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. 364,00 = € 83.046,60 arrotondato in eccesso a € 85.000,00

#### 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:**

**€ 85.000,00 (ottantacinquemila/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: 16.45.51  
Visura n.: T205373 Pag: 1

Fine

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 01/08/2013

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di JESOLO ( Codice: C388)</b>	
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di VENEZIA</b>	
	<b>Foglio: 22 Particella: 35</b>	

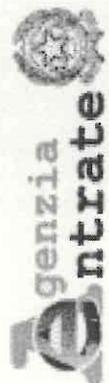
#### Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	
1	22	35		-	ENTE URBANO	11 12		Dominicale Agrario
Notifica						Partita	1	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 02/05/2005 n . 1598 .1/2005 in atti dal 02/05/2005 (protocollo n . VE0112376)
Annotazioni	per allineamento mappe							

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali





Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 15/05/2013 - Ora: 10.07.08

Segue

## Visura storica per immobile

Visura n.: T56585 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/05/2013

Dati della richiesta	Comune di JESOLO ( Codice: C388)
Catasto Fabbricati	Provincia di VENEZIA Foglio: 22 Particella: 35 Sub.: 5

### INTESTATO

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

### 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		22	35	5			A/3	1	4 vani	Euro 173,53 L. 336.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo Notifica											
, VIA PIRAMI n. 63 piano: T;											
Partita 123 Mod.58 -											

### Situazione dell'unità immobiliare dal 16/01/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		22	35	5			A/3	1	4 vani	L. 512	VARIAZIONE del 16/01/1986 n. 243 .1/1986 in atti dal 08/11/1999 VAR DELLA DESTINAZ , FRZ , AMPLIAMENTO
Indirizzo Notifica											
, VIA PIRAMI n. 63 piano: T;											
Partita 123 Mod.58 -											

### Situazione degli intestati dal 16/01/1986

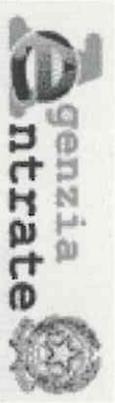
N.	COMUNE DI JESOLO	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		VARIAZIONE del 16/01/1986 n. 243 .1/1986 in atti dal 08/11/1999 Registrazione: VAR DELLA DESTINAZ, FRZ, AMPLIAMENTO	00608720272	(1) Proprieta' per 1000/1000

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 22 particella 35 subalterno 2
- foglio 22 particella 35 subalterno 3

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/05/2013

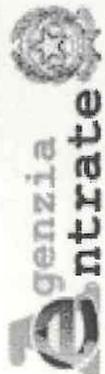
Data: 15/05/2013 - Ora: 10.07.08

Visura n.: T56585 Pag: 2

Fine

Unità immobiliari n. 1

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 15/05/2013

Data: 15/05/2013 - Ora: 10.04.33

Visura n.: T54945 Pag: 1

Segue

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di JESOLO ( Codice: C388)	
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di VENEZIA	
	Foglio: 22 Particella: 35 Sub.: 3	

## INTESTATO

1	COMUNE DI JESOLO	00608720272*	(1) Proprietà per 1000/1000
---	------------------	--------------	-----------------------------

### Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona	Classe	Consistenza		Rendita
1		22	35	3		A/3	1 4 vani	Euro 173,53 L. 336.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo - VIA PIRAMI n. 63 piano: T;									
Notifica - Partita 123 Mod.58 -									

### Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 16/01/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona	Classe	Consistenza		Rendita
1		22	35	3		A/3	1 4 vani	L. 512	VARIAZIONE del 16/01/1986 n. 243. 1/1986 in atti dal 08/11/1999 VAR DELLA DESTINAZ, FRZ, AMPLIAMENTO
Indirizzo - VIA PIRAMI n. 63 piano: T;									
Notifica - Partita 123 Mod.58 -									

### Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 16/01/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona	Classe	Consistenza		Rendita
1		22	35	3					VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 16/01/1986 n. 243/1986 in atti dal 28/04/1989 AMP
Indirizzo - VIA PIRAMI piano: T interno: 2;									



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/05/2013

Data: 15/05/2013 - Ora: 10.04.33  
Visura n.: T54945 Pag: 2

Fine

Notifica	-	Partita	123	Mod.58	-
Annotazioni	da verificare				

### Situazione degli intestati relativa ad atto del 16/01/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	1	COMUNE DI IESOLO	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA			VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 16/01/1986 n. 243/1986 in atti dal 28/04/1989 Registrazione: AMP			00608720272	(1) Proprieta' per 1000/1000

### Situazione dell'unita immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

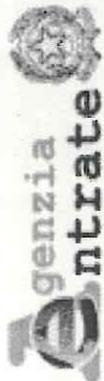
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		22	35	1			B/5	2	399 m <sup>3</sup>	L. 758	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA PIRAMI piano: T;									
Notifica		Partita		123		Mod.58		-			

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	1	COMUNE DI IESOLO	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA			Impianto meccanografico del 30/06/1987			00608720272	fino al 16/01/1986

Unita immobiliari n. 1

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 15/05/2013

Data: 15/05/2013 - Ora: 10.06.06

Segue

Visura n.: T55954 Pag: 1

<b>Dati della richiesta:</b>	Comune di JESOLO ( Codice: C388)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di VENEZIA Foglio: 22 Particella: 35 Sub.: 4

## INTESTATO

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

## 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		22	35	4			A/3	1	5 vani	Euro 216,91 L. 420.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo Notifica											
VIA PIRAMI n. 63 piano: T;											
Partita 123 Mod.58 -											

## Situazione dell'unità immobiliare dal 16/01/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		22	35	4			A/3	1	5 vani	L. 640	VARIAZIONE del 16/01/1986 n. 243 .1/1986 in atti dal 08/11/1999 VAR DELLA DESTINAZ , FRZ , AMPLIAMENTO
Indirizzo Notifica											
, VIA PIRAMI n. 63 piano: T;											
Partita 123 Mod.58											

## Situazione degli intestati dal 16/01/1986

N.		COMUNE DI IESOLO		DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
1							(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 16/01/1986 n. 243.1/1986 in atti dal 08/11/1999 Registrazione: VAR DELLA DESTINAZ, FRZ, AMPLIAMENTO		CODICE FISCALE		(1) Proprieta' per 1000/1000	
				00608720272			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 22 particella 35 subalerno 2
- foglio 22 particella 35 subalerno 3



Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/05/2013

Data: 15/05/2013 - Ora: 10.06.06

Visura n.: T55954 Pag: 2

Fine

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire  
50

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

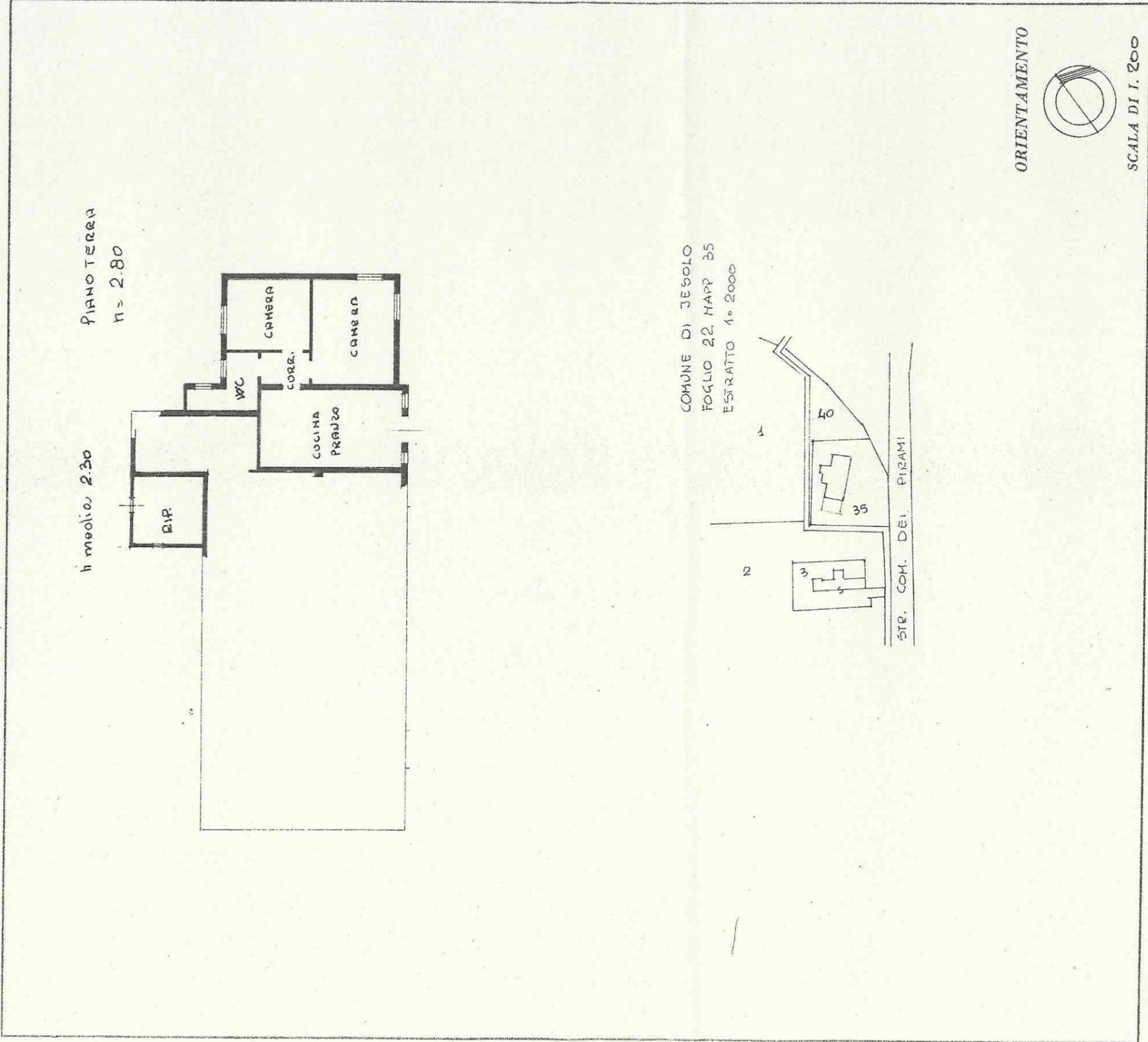
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 682)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di JESOLO

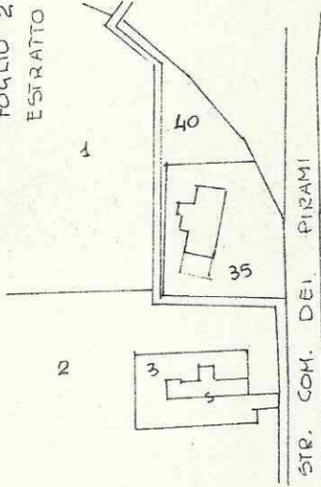
Via PIRAMI 63

Ditta COMUNE DI JESOLO P. IVA 00608720272

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA - SCHEDA N. 3



COMUNE DI JESOLO  
FOGLIO 22 MAPP. 35  
ESTRATTO 1° 2000



LA PRESENTE SCHEDA SOSTITUISCE LA PRECEDENTE AL FOG. 22 MAPP. 35 SUB. 2

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

PROVIENE DA FOG. 22 MAPP. 35  
sub 2

ASSUME: FOG. 22 mapp. 35 sub 5  
per ampliamento

Compilata dal geom. LUIGI ZAMMONER

(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
tecnico comunale

Iscritto all'Albo de

della Provincia di VS

DATA 11.1.1986

Firma: Luigi Zammoner



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire  
50

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

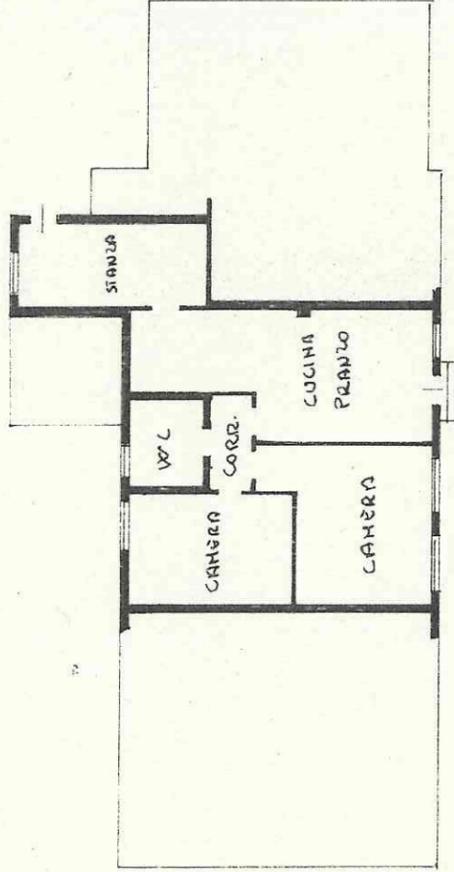
Via PIRAMI 63

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di JESOLO

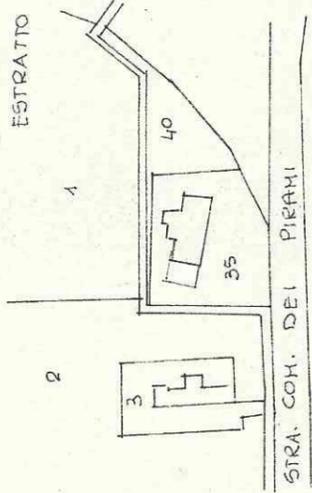
Ditta COMUNE DI JESOLO P.IVA 00608720272

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA - SCHEDA N.º 2

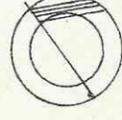
PIANO TERRA  
h = 2.80



COMUNE DI JESOLO  
FOGLIO 22 MAPP. 35  
ESTRATTO 1.º 2000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1.º 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N.º

PROVIENE DA FOG. 22 MAPP. 35 sub. 1

ASSUME : FOG. 22 MAPP. 35 sub. 4  
per ampliamento e frazion.

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

Iscritto all'Albo de

della Provincia di VE

DATA 11.1.1986

Firma: Luigi Zannoner



LA PRESUNTE SCHEDA SOSTITUISCE LA PRECEDENTE AL FOG. 22 MAPP. 35 SUB 1

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire  
50

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 952)

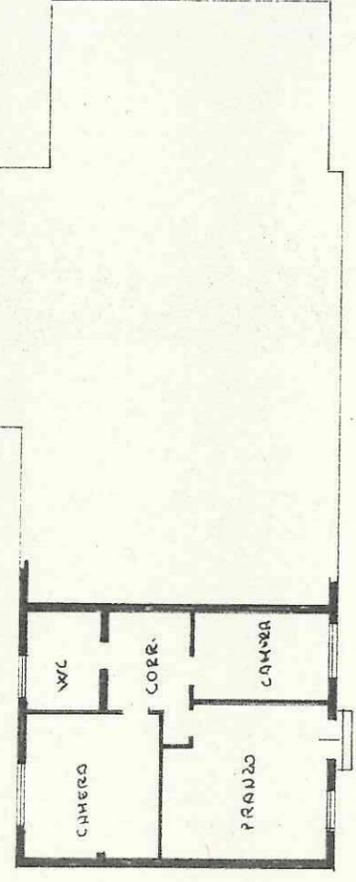
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di JESOLO Via PIRAMI n. 63

Ditta COMUNE DI JESOLO P. IVA 00608720272

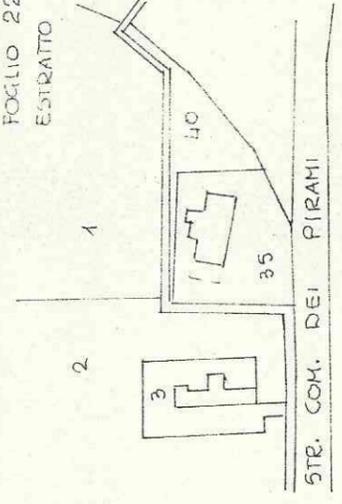
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA SCHEDE N. 1

PIANO TERRA

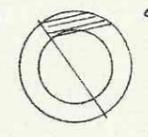
h = 2.80



COMUNE DI JESOLO  
FOGLIO 22 MAPP. 35  
ESTRATTO 1:2000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

PROVIENE DA Fog. 22 Mapp. 35 sub. 1  
ASSUME: Fog. 22 Mapp. 35 sub. 3  
per Ampliamento e frazionam.

Compilata dal Geom. LUIGI ZANNONER  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Tecnico Comunale

Iscritto all'Albo de

della Provincia di VE

DATA 11.1.1986

Firma: Luigi Zannoner



LA PRESENTE SCHEDE SOSTITUISCE LA PRECEDENTE AL Fog. 22 MAPP. 35 sub. 1



# Città di Jesolo

Provincia di Venezia

## AREA TECNICA

Unità Organizzativa Urbanistica e Cartografico

**PROT. N. 13/ 46342 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](mailto:martina.varaschin@comune.jesolo.ve.it)  
rif. Pianificazione dest\_urb rif\_p\_139\_PATRIMONIO  
anteatto 13/45943

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. 45943 di protocollo finalizzata ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica per gli immobili così censiti al Catasto Terreni:

- Foglio n. **22**
- Mappali n. **35**

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. 22
- Mappali n. 35

sono normate dai seguenti articoli:

### **Art. 14 - Zona di nuova espansione residenziale "C 2.2"**

Trattasi di aree di espansione a prevalenza residenziale.

L'edificazione è subordinata alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo. L'organizzazione urbanistica delle destinazioni di zona riportate dal P.R.G. (scala 1:2000) ha valore vincolante, potranno essere previste delle variazioni compatibili con la definizione del progetto esecutivo.

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenziale
- Commerciale, Direzionale, Artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose e comunque di carattere incompatibile con la residenza.

Al fine di favorire l'integrazione delle diverse tipologie di abitazioni, si deve provvedere in fase di formazione e approvazione dello strumento urbanistico attuativo all'individuazione di una quota minima del 40% della superficie edificabile da destinare all'edilizia residenziale pubblica secondo quanto previsto dal Regolamento approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 96 del 26.07.2006 e successive modifiche.

In questa zona gli edifici esistenti con la relativa area di pertinenza possono far parte della lottizzazione con adeguamento degli indici; nel caso di esclusione dallo S.U.A. sono ammessi gli interventi previsti nelle zone C1 per gli edifici esistenti.

La densità territoriale di fabbricazione è pari a 0,6 mc/mq, salvo quanto previsto dall'allegata tabella che stabilisce indici specifici per particolari ambiti.

Limite di altezza: 3 piani f.t.

Z.T.O.	Num.	Oss.	Norma puntuale
C2.2	25 26 36 37 67		Essendo queste aree classificate come "scadenti" dalla Carta delle penalità edificatorie, il loro impegno per scopi edificatori è subordinato all'adozione di particolari accorgimenti tecnici che riguardino, in particolare, la scelta del tipo di fondazione e la precisa definizione della capacità portante dei terreni di fondazione. Risultano sempre necessarie indagini preliminari approfondite.

#### 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:**



# Città di Jesolo

Provincia di Venezia

## AREA TECNICA

Unità Organizzativa Urbanistica e Cartografico

**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**

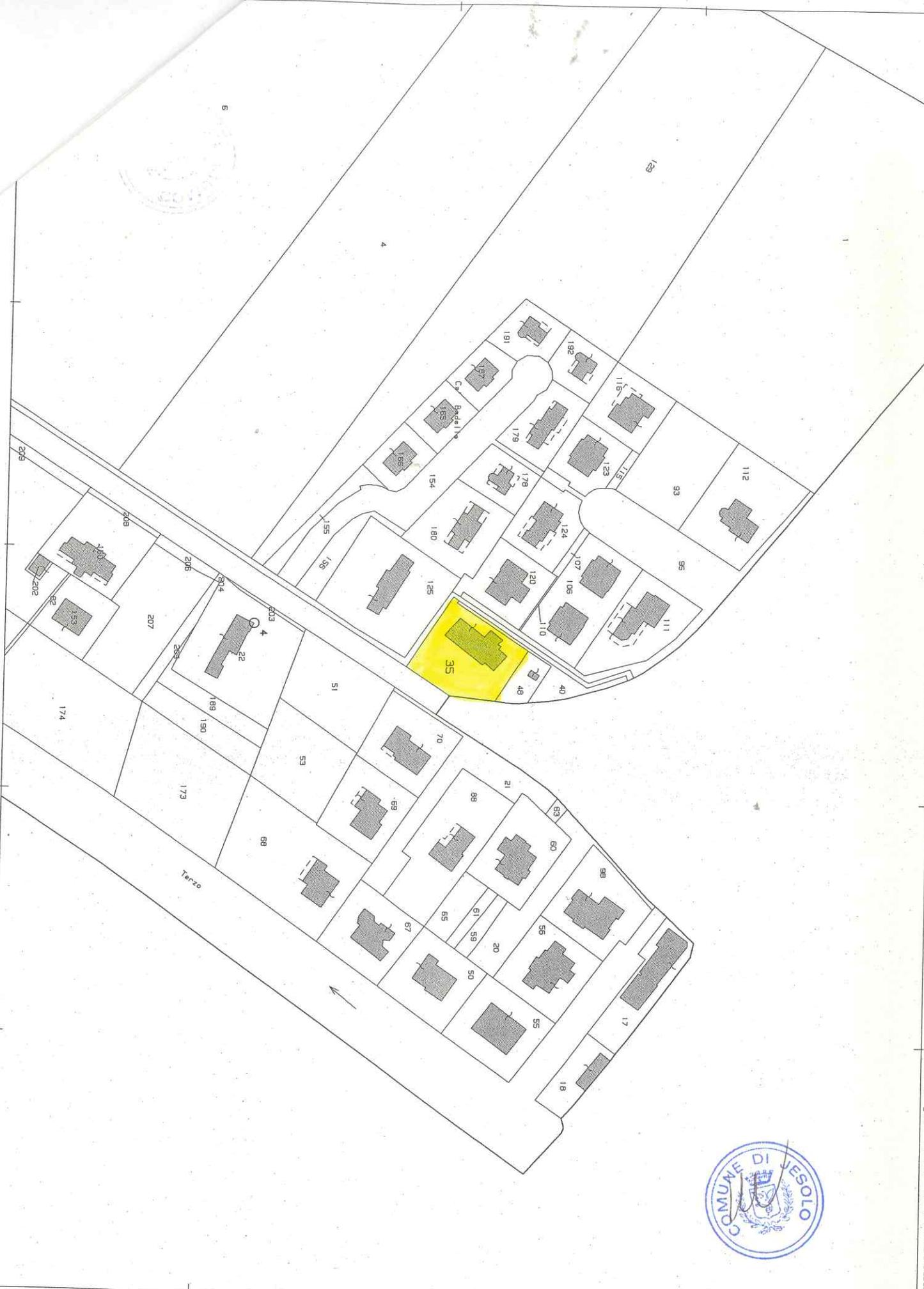
Nelle aree classificate a pericolosità moderata - P1 spetta agli strumenti urbanistici comunali e provinciali ed ai piani di settore regionali prevedere e disciplinare, nel rispetto dei criteri e indicazioni generali del presente piano, l'uso del territorio, le nuove costruzioni, i mutamenti di destinazione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

1:000



MAP. 40

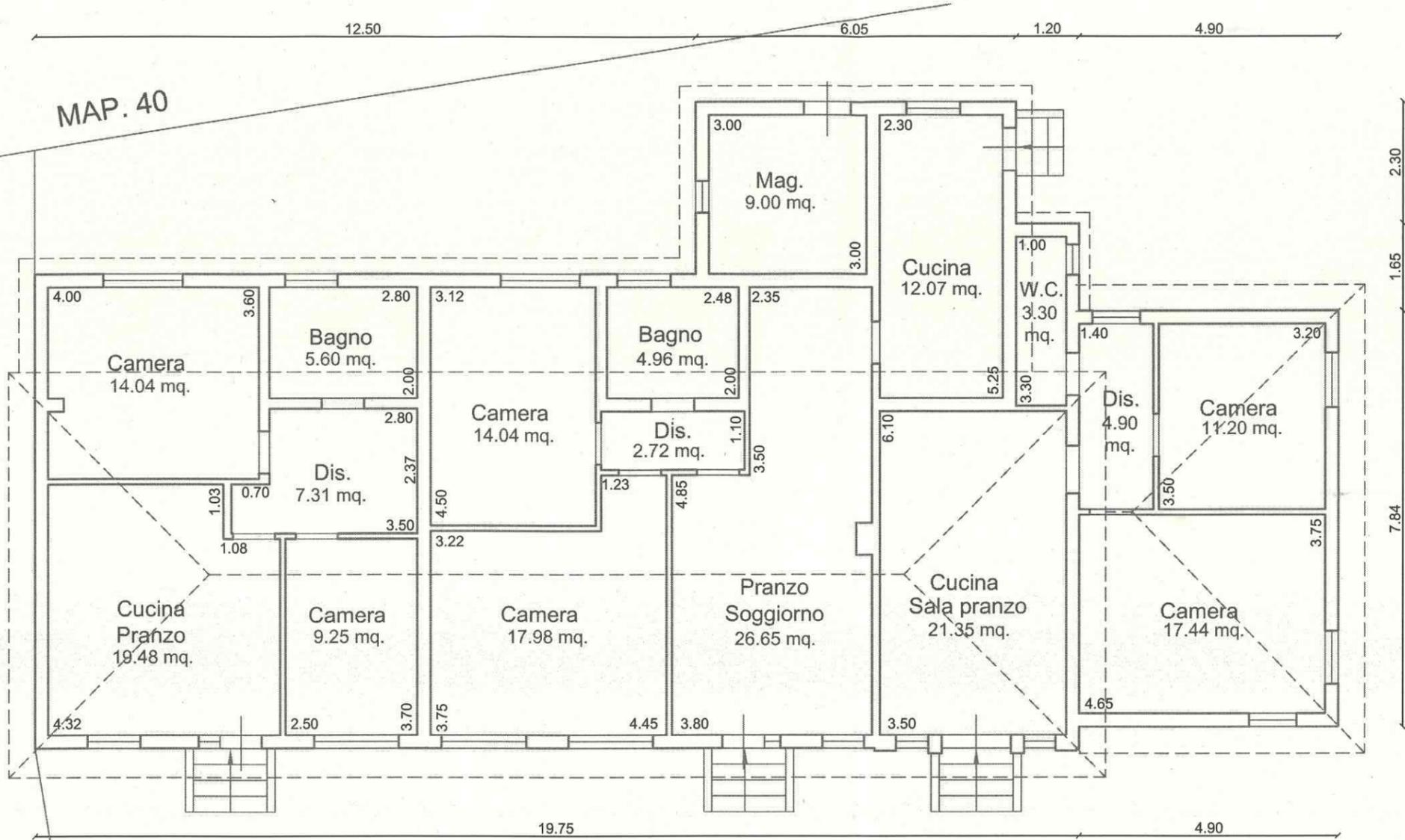
MAP. 40

recinzione esistente

recinzione esistente

CANALETTA DEMANIALE

VIA PIRAMI



FG. 22 MAP.35

PIANTA PIANO TERRA 1:100