

Settore finanziario e sociale
Unità organizzativa Patrimonio

PROT. N. 76257 DEL 12/11/2020

**PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO
DELL'ALLOGGIO (COD. CORERA4) SITO A JESOLO IN VIA CORER 36**

OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA

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

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

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

UBICAZIONE

Il fabbricato nel quale è inserito l'alloggio, ricade nell'area censita catastalmente al mappale 427 del foglio 61, la quale confina a est con strada di accesso da via Corer, a nord e con il mapp. 428, a ovest con il mapp. 392 e a sud con i mapp. 394-33.

Trattasi di un condominio posizionato al centro di un lotto parzialmente recintato, situato in una zona solo parzialmente urbanizzata, retrostante rispetto al Lido, ma tuttavia a pochi minuti di distanza da servizi ed attrezzature pubbliche comunali.

DESCRIZIONE

L'alloggio è situato al piano secondo di un edificio di tre piani fuori terra, costituito da n. 5 unità immobiliari ad uso residenziale site ai piani terra, primo e secondo, mentre parte del piano terra è destinato a magazzini di pertinenza delle abitazioni.

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

Allo stato odierno presenta le seguenti caratteristiche: la muratura portante perimetrale e i setti trasversali interni sono in muratura e/o cemento armato non isolati, i solai intermedi sono in latero-cemento, le scale condominiali

sono in graniglia di cemento armato, non è dotato di impianto ascensore, la copertura è a falde inclinate non isolata, le murature esterne e interne sono intonacate al civile e in vari punti risultano degradate.

L'alloggio oggetto della presente stima è posizionato al piano secondo del condominio, con esposizione prevalente a sud, sud-ovest, ed è raggiungibile tramite il vano scala comune.

Presenta uno stato di conservazione pessimo con caratteristiche e finiture di tipo economico-popolare, più precisamente le tamponature interne sono in laterizio intonacato, pavimento in marmette granagliate stile veneziano, le finestre sono in legno con vetro semplice, impianti di tipo tradizionale: idrico, elettrico, gas, telefonico, fognario, (tipologia costruttiva dell'epoca di costruzione e attualmente non adeguati a normativa).

L'alloggio ha una superficie utile complessiva (calpestabile) di mq. 70,15, inoltre è dotato di due terrazze e di un magazzino sito al piano terra di mq. 8,05.

L'edificio è stato realizzato in forza al progetto presentato da I.A.C.P. di Venezia, ed approvato dalla Commissione Comunale Edilizia con autorizzazione n.17124 del 16/10/1962. Con presa d'atto n. P/11/50 del 09/11/2011 sono state legittimate alcune opere che già all'epoca di costruzione risultavano difformi al progetto di costruzione.

Attualmente l'abitazione risulta priva di certificato di agibilità.



Vista aerea della zona (fonte Google)

PROPRIETA'

L'abitazione è di proprietà del Comune di Jesolo, a seguito dell'acquisizione dal Demanio dello Stato, ai sensi della L. n.449/1997, in virtù dell'atto pubblico – amministrativo in data 21/01/2004, rogato dal Segretario comunale dott.ssa Giacomini Daniela, Rep.n. 4865.

DATI CATASTALI

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

Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
61	427	7	A/3	4	5,5 vani	€ 383,47

Intestati

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

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



Estratto di mappa catastale

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal punto di vista urbanistico l'area si trova nella "Sottozona E2-1 di valore agricolo produttivo" del PRG.



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

Art. 27 - Sottozona E2-1 di valore agricolo produttivo

Ricadono nella sottozona E2-1 le "aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva".

Nelle sottozona E2-1, fatti salvi gli edifici individuati con scheda "B", e normati dalla scheda stessa e dall'art. 33 delle presenti norme, sono consentiti i seguenti interventi:

- 1) La manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione, come definiti dalle lettere a) b) c) d) dell'art. 36 delle presenti norme, degli edifici residenziali.*
- 2) La demolizione e ricostruzione in loco, per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità di edifici o parti di essi, nonché la ricostruzione delle parti crollate.*

3) *Per le case di abitazione esistenti, è ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di 800 mc. e nel rispetto integrale della tipologia originaria.*

4) *Per gli usi agrituristici, gli interventi avvengono nel rispetto degli artt. 6 e 7 della L.R. 18.04.1997, n. 9.*

5) *L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato solamente sull'edificio oggetto di ampliamento.*

6) *Per gli edifici esistenti la cui distanza dai cigli stradali o dai bordi di zone umide sia inferiore a quella prevista dalle norme vigenti, sono consentiti gli stessi interventi indicati nel presente articolo, purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente nella direzione dei cigli da cui ha origine la distanza di rispetto.*

7) *Per gli annessi rustici e gli allevamenti zootecnici intensivi esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 35 delle presenti norme.*

8) *La costruzione di nuovi annessi rustici e/o l'ampliamento di quelli esistenti, è ammessa in conformità a quanto previsto dagli artt. 44 e 45 della L.R.11/04 e ss.mm.ii.*

9) *La costruzione o l'ampliamento degli annessi rustici dovrà avvenire nel rispetto della qualità dell'ambiente, e con l'adozione di tutti gli accorgimenti (possibili piantumazioni, localizzazione dell'intervento) atti a limitare l'impatto sul territorio.*

Sono sempre ammessi gli annessi in piccoli appezzamenti secondo quanto stabilito dall'art. 39 delle presenti norme.

10) *La costruzione di nuovi allevamenti zootecnici intensivi, e/o l'ampliamento di quelli esistenti, è ammessa in conformità a quanto previsto dagli artt. 44 e 45 della L.R.11/04 e ss.mm.ii.*

11) *La costruzione degli allevamenti zootecnici intensivi dovrà avvenire nel rispetto della qualità dell'ambiente, e con l'adozione di tutti gli accorgimenti possibili (piantumazioni, localizzazione degli edifici) atti a limitare l'impatto sul territorio.*

La costruzione e/o l'ampliamento di serre fisse senza strutture murarie fuori terra è ammessa nei limiti previsti dall'art. 44, comma 6 della L.R. 11/04 e ss.mm.ii.

12) *La realizzazione di serre mobili è ammessa secondo i disposti previsti dall'art. 44, comma 6 della L.R. 11/04 e ss.mm.ii. Con la dismissione della serra mobile, qualora il materiale non sia più utilizzabile esso dovrà essere recuperato e recapitato o fatto recapitare alla pubblica discarica.*

13) *Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade o di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione è ammessa la ricostruzione del fabbricato stesso con il mantenimento della destinazione d'uso, in area agricola adiacente anche se inferiore alla superficie minima necessaria per nuove costruzioni.*

METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EPOCA DI RIFERIMENTO

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

CONSISTENZA RAGGUAGLIATA (VIRTUALIZZATA)

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

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

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

Le superfici di tali ultimi spazi (accessori e pertinenziali), infatti, concorrono alla formazione della superficie catastale complessiva dell'unità immobiliare attraverso coefficienti di ponderazione (minori o uguali all'unità) che, sebbene standardizzati, assumono il significato di rapporti mercantili intercorrenti tra le superfici delle

pertinenze e quelle dei locali aventi funzione principale, capaci di ragguagliare, sotto il profilo estimale, le prime rispetto alle seconde.

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

Tipo	Mq.	Coeff.	Mq/Ragg.
Sup. vani principali e locali accessori a diretto servizio. Porzione adibita ad alloggio. Superficie rilevata tramite misurazione su planimetria.	84,50	1,00	84,50
Sup. vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (non comunicanti), quali soffitte, cantine e simili. Locale adibito a magazzino. Superficie rilevata tramite misurazione su planimetria.	9,70	0,25	2,42
Superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare. Superficie rilevata tramite misurazione su planimetria.	7,30	0,30	2,19
TOTALE			89,11

INDAGINE DEI VALORI DI MERCATO

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

Osservatorio dei valori immobiliari dell’Agenzia del Territorio.

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



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2							
Provincia: VENEZIA							
Comune: JESOLO							
Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE							
Codice di zona: R1							
Microzona catastale n.: 0							
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			

Dato che la particella è situata nella zona extraurbana / rurale retrostante il Lido Est e che il fabbricato è destinato ad uso residenziale, si farà riferimento alle quotazioni previste per le abitazioni civili in stato ottimo (l'unico disponibile).

Considerato l'ubicazione dell'immobile si ritiene di utilizzare per la presente stima una quotazione media di €/mq 1.350,00.

Borsino Immobiliare.

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

	Abitazioni in stabili di 1° fascia	Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona	
☆☆☆			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 1.200,00	Euro 1.380,00	Euro 1.560,00	
	Abitazioni in stabili di fascia media	Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona	
☆☆			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 1.010,00	Euro 1.163,50	Euro 1.317,00	
	Abitazioni in stabili di 2° fascia	Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona	
☆			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 900,00	Euro 1.045,00	Euro 1.190,00	
	Ville & Villini	Quotazioni di Ville e Porzioni di villa	
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 1.010,00	Euro 1.163,50	Euro 1.317,00	

Si prendono come riferimento le quotazioni previste per le abitazioni in stabili di seconda fascia. Considerato le caratteristiche e lo stato degli immobili si ritiene di utilizzare per la presente stima una quotazione media di €/mq 1.045,00

Si calcola quindi la media aritmetica tra i valori individuati nelle predette pubblicazioni.
 $\text{€/mq } 1.350,00 + \text{€/mq } 1.045,00 = \text{€/mq } 2.395,00 / 2 = \text{€/mq } 1.197,50$

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

VALUTAZIONE DELL’IMMOBILE

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

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

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

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

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

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

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

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

Coefficiente globale unico: $0,85 \times 0,90 \times 0,85 \times 0,85 = 0,55$

Si procede quindi a correggere la quotazione media precedentemente rilevata:

Valore unitario ponderato: €/mq $1.197,50 \times 0,55 =$ €/mq 658,62

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

€/mq $658,62 \times$ mq 89,11 = € 58.689,63

CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi ed al termine del processo valutativo, con riferimento all'attualità, il sottoscritto tecnico estimatore ritiene che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, sia pari a € 58.689,63 in cifra arrotondata € **58.700,00** (euro cinquantottomilasettecento/00).

Asseverazione del tecnico incaricato

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

Nota al documento

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

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

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

Jesolo 12/11/2020



Posizione Organizzativa Patrimonio
Dott. pianif. Mario Finotto

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

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista edificio da est



Vista edificio da sud-est



Vista edificio da nord-est



Vista edificio da nord-ovest

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/11/2020

Dati della richiesta	Comune di JESOLO (Codice: C388)
	Provincia di VENEZIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 61 Particella: 427 Sub.: 7

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		61	427	7			A/3	4	5,5 vani	Totale: 90 m² Totale escluse aree scoperte** : 88 m²	Euro 383,47	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIA CORER piano: T-2;								
Annotazioni				Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)								

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI JESOLO con sede in JESOLO	00608720272*	(1) Proprieta` per 1/1

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C388 - Sezione - Foglio 61 - Particella 427

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
IESOLO			61	147		n. 158327	02/08/2011
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° ci	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
12						SOPPRESSO	
13						SOPPRESSO	
14						SOPPRESSO	
15						SOPPRESSO	
16						SOPPRESSO	

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
IESOLO			61	427		n. 158327	02/08/2011
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° ci	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	via corer		T			B.C.N.C.- AREA ESTERNA COMUNE AI SUB.4-5-6-7-8	
2	via corer		T-1-2			B.C.N.C.- VANO SCALA COMUNE AI SUB.4-5-6-7-8	
3	via corer		T			B.C.N.C.- DISIMPEGNO E MAGAZZINO COMUNI AI SUB.4-5 6-7-8	
4	via corer		T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	
5	via corer		T-1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	
6	via corer		T-1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	
7	via corer		T-2			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	
8	via corer		T-2			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	

Protocollo _____ data _____

IL TECNICO **Arch. SEGATTO RENATO**
 IN QUALITA' DI ARCHITETTO DIPENDENTE DELLA PUBBLI
 Codice Fiscale: **SGTRNT59C30H823Y**

IL DIRIGENTE III° SETTORE
Arch. Renato Segatto
 firma e timbro

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Segatto Renato
Iscritto all'albo:
Architetto Dipendente Pubblico
Prov. N.

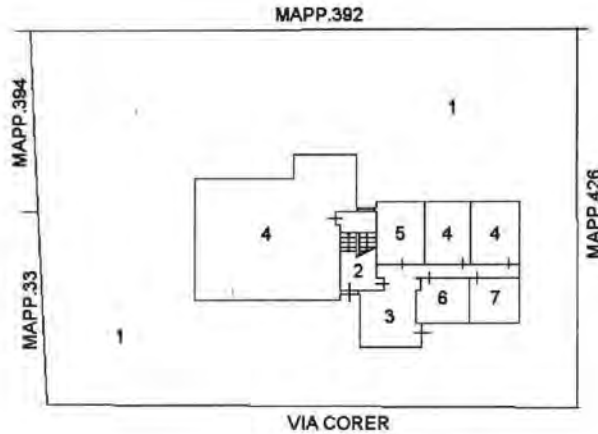
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

Comune di Iesolo
Sezione: Foglio: 61 Particella: 427

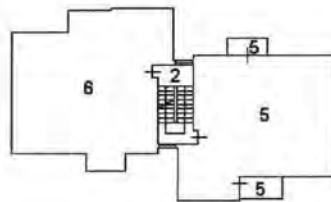
Protocollo n. del
Tipo Mappale n. 158327 del 02/08/2011

Dimostrazione grafica dei subalterni

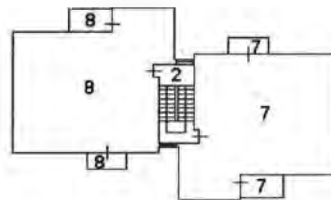
Scala 1 : 500



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

IL DIRIGENTE III SETTORE
Arch. Renato Segatto



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Iesolo
Via Corer _____ civ. _____

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 61
Particella: 427
Subalterno: 7

Compilata da:
Segatto Renato
Iscritto all'albo:
Architetto Dipendente Pubblico
Prov. _____ N. _____

Scheda n. 1 Scala 1:200

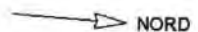


PIANO TERRA H=m.2,10



PIANO SECONDO - H=m.2,74

IL DIRIGENTE II° SETTORE
Arch. Renato Segatto



Settore tecnico
Unità organizzativa Urbanistica e Cartografico
Pianificazione e Ufficio Espropriazioni

prot.n. (protocollo generato automaticamente dal sistema)
anteatto 2020/66336
raccoglitore: CDU 2020
Dirigente: arch. Ivo Rinaldi
Responsabile del procedimento: arch. Daniela Vitale
Referente pratica: arch. Federica Fregonese
Numero di rif.: 220
e-mail: federica.fregonese@comune.jesolo.ve.it
telefono: 0421 359 275

Spettabile
U.O. PATRIMONIO

SEDE

JESOLO, lì 10/11/2020

INVIATA A MEZZO POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA

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

Vista la domanda presentata dalla Ditta in indirizzo in data 20/10/2020, n. 66336 di protocollo, finalizzata ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica per gli immobili così censiti al Catasto Terreni:

- Foglio n. **61**
- Mappale n. **427**

Visti gli atti d'ufficio e in particolare:

- la Variante Generale al P.R.G., approvata con delibera della Giunta Regionale n. 1979 del 19 luglio 2002, pubblicata nel B.U.R. Veneto n. 79 del 13.08.2002, e con delibera di Giunta Regionale n.1145 del 18 aprile 2003, pubblicata nel B.U.R. Veneto n.47 del 13.05.2003;
- la Variante di adeguamento al Piano di Area della Laguna ed Area Veneziana e di adeguamento alla L.R. 5 marzo 1985 n. 24 e varianti puntuali ai sensi della L.R. 61/85, approvata con delibera della Giunta Regionale n. 2652 del 04 agosto 2000 pubblicata nel B.U.R. Veneto n. 79 del 05.09.2000;
- dalla Variante puntuale al P.R.G. ai sensi del comma 1 bis dell'art. 48 della L.R. 23.04.2004, n. 11 e successive modifiche ed integrazioni per l'aggiornamento della cartografia e delle norme tecniche di attuazione, approvata con delibera di C. C. n. 56 in data 10 aprile 2007;
- la Variante parziale al P.R.G. per l'individuazione di lotti di completamento – settore residenziale – approvata con modifiche d'ufficio dalla Giunta Regione Veneto con delibera n. 812 del 08.04.2008 pubblicata sul B.U.R. Veneto n. 34 del 22.04.2008;
- la Variante parziale al P.R.G. – Settore residenziale approvata con deliberazione di Giunta Regionale n. 3313 del 3 novembre 2009, pubblicata sul B.U.R. Veneto n. 96 del 24 novembre 2009 e con deliberazione di Giunta Regionale n. 1334 dell' 11 maggio 2010, pubblicata sul B.U.R. Veneto n. 45 del 1 giugno 2010;
- il Piano delle Acque approvato con delibera di C.C. n. 70 del 12 settembre 2019;
- il Piano di Assetto del Territorio approvato in Conferenza dei Servizi del 4 marzo 2020, ratificato con deliberazione della Giunta Regionale Veneto n. 368 del 24 marzo 2020 pubblicata sul B.U.R. n. 49 del 10 aprile 2020;

Settore tecnico
Unità organizzativa Urbanistica e Cartografico
Pianificazione e Ufficio Espropriazioni

- "Art. 2 Elementi Costitutivi del PAT - Comma 5": "Le indicazioni grafiche contenute nella tav. 4 - Carta della trasformabilità: azioni strategiche, valori e tutele non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al PI e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori, né essere considerate ai fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità.";
- Il Piano Regolatore Vigente, ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis della L.R. 23.04.2004, n. 11, per le parti compatibili con il PAT, diventa piano degli interventi (P.I.);

SI CERTIFICA

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

- Foglio n. **61**
- Mappale n. **427**

sono normate dai seguenti articoli:

- PAI - Pai Piave - Art. 12 (P1)
- PAI - Pai Sile - Art. 13 (P1)
- P.R.G. - Art. 27 - Sottozona E2-1 di valore agricolo produttivo
- P.A.T. - Art. 6 - Commi 3,4,5,6 - AREE A REGIME DI VINCOLO DAL PGBTTR
- P.A.T. - Art. 6 - Commi 23,24,25 - AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO - Prescrizioni
- P.A.T. - Art. 7 - Comma 24 - CLASSIFICAZIONE SISMICA
- P.A.T. - Art. 8 - Commi 9,11 - ALLINEAMENTO DI DUNE E PALEODUNE
- P.A.T. - Art. 13 - Commi 5,6,7,8 (Prescrizioni) - CLASSE DI COMPATIBILITÀ II - Sottoclasse C
- P.A.T. - Art. 14 - Commi 1,2,3,4,6,7,8,9,10,11 - AREE ESONDABILI
- P.A.T. - Art. 22 - Commi 21,22,23,24,25,26 - QUANTITÀ MASSIMA DEL CONSUMO DI SUOLO - Terreni all'esterno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata in adeguamento alla LR 14/2017

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

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



*Il Responsabile U.O. Urbanistica Cartografico
Arch. Daniela Vitale*

(Percorso file: G:\4. CDU - ATTESTAZIONI\CDU 2020\220_PATRIMONIO.docx)

Settore tecnico
Unità organizzativa Urbanistica e Cartografico
Pianificazione e Ufficio Espropriazioni

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

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

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

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

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



E=800

550

I Particella: 427