

Settore finanziario e sociale
Unità organizzativa Patrimonio

PROT. N. 30985 DEL 29/04/2021

**PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO
DI UN'AREA SITA A LATO DELL'XI VICOLO DI VIA AQUILEIA**



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.

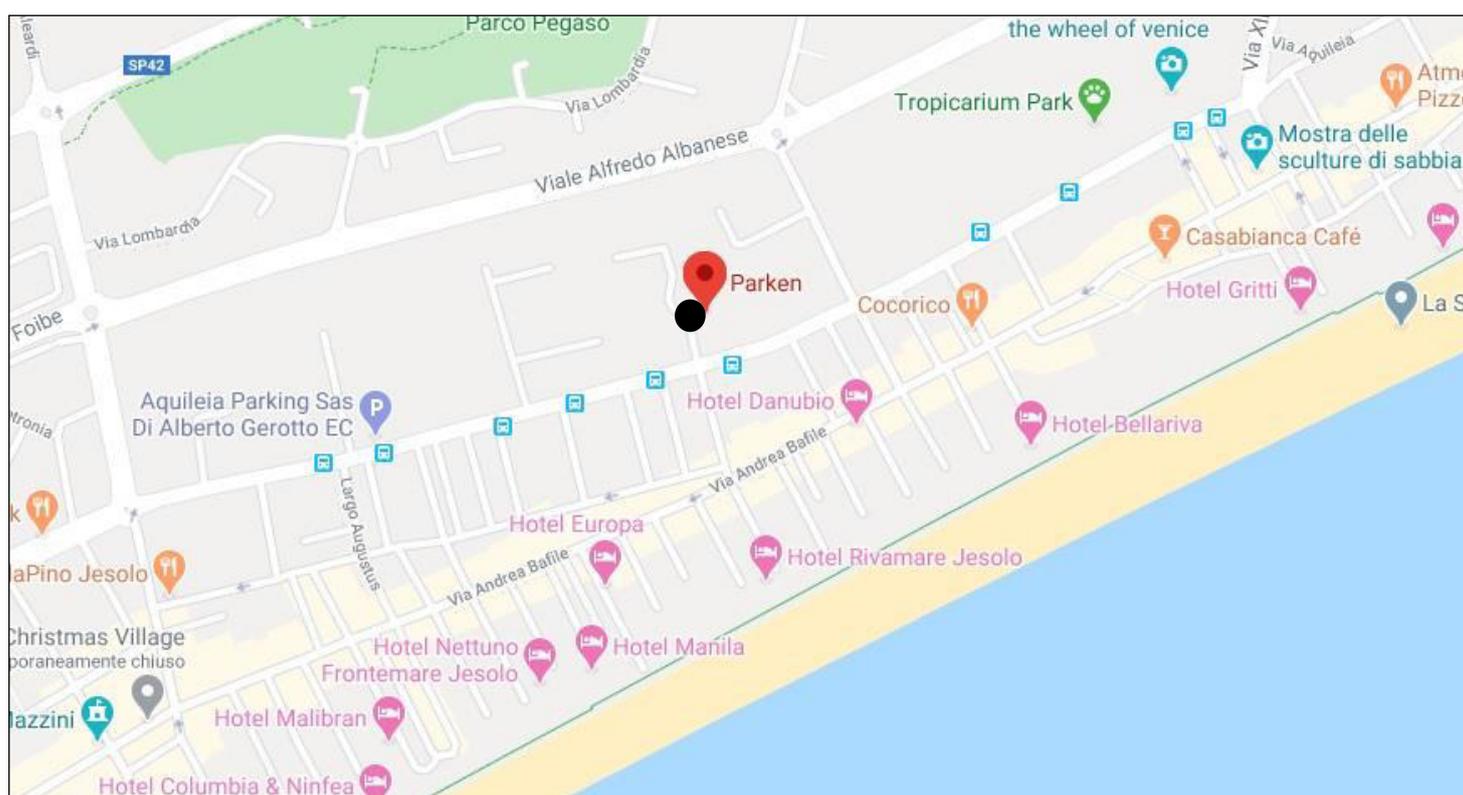
Ai sensi del regolamento di gestione del patrimonio immobiliare comunale approvato con delibera di consiglio comunale n. 77 del 13/07/2009 e successivamente modificato con delibere consiliari n. 36 del 15/04/2010 e n. 46 del 31/05/2018, si rende necessario determinare il valore di mercato di un'area di proprietà comunale sita a lato dell'XI vicolo di via Aquileia allo scopo di procedere alla sua alienazione.

Sono stati effettuati sopralluoghi 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

L'immobile è censito catastalmente al mappale 1133 del foglio 71 e confina a nord con il mappale 321, a est con il mappale 838 (parcheggio pubblico), a sud con il mappale 623 e a ovest con il mappale 1134 (XI vicolo di via Aquileia).

L'area oggetto della presente perizia di stima è situata nella zona centrale del Lido in pieno centro abitato, in una zona a prevalente carattere residenziale turistico e commerciale della località balneare, a circa 300 m dall'arenile. La zona è servita dai principali servizi, collegamenti ed attrezzature pubbliche.



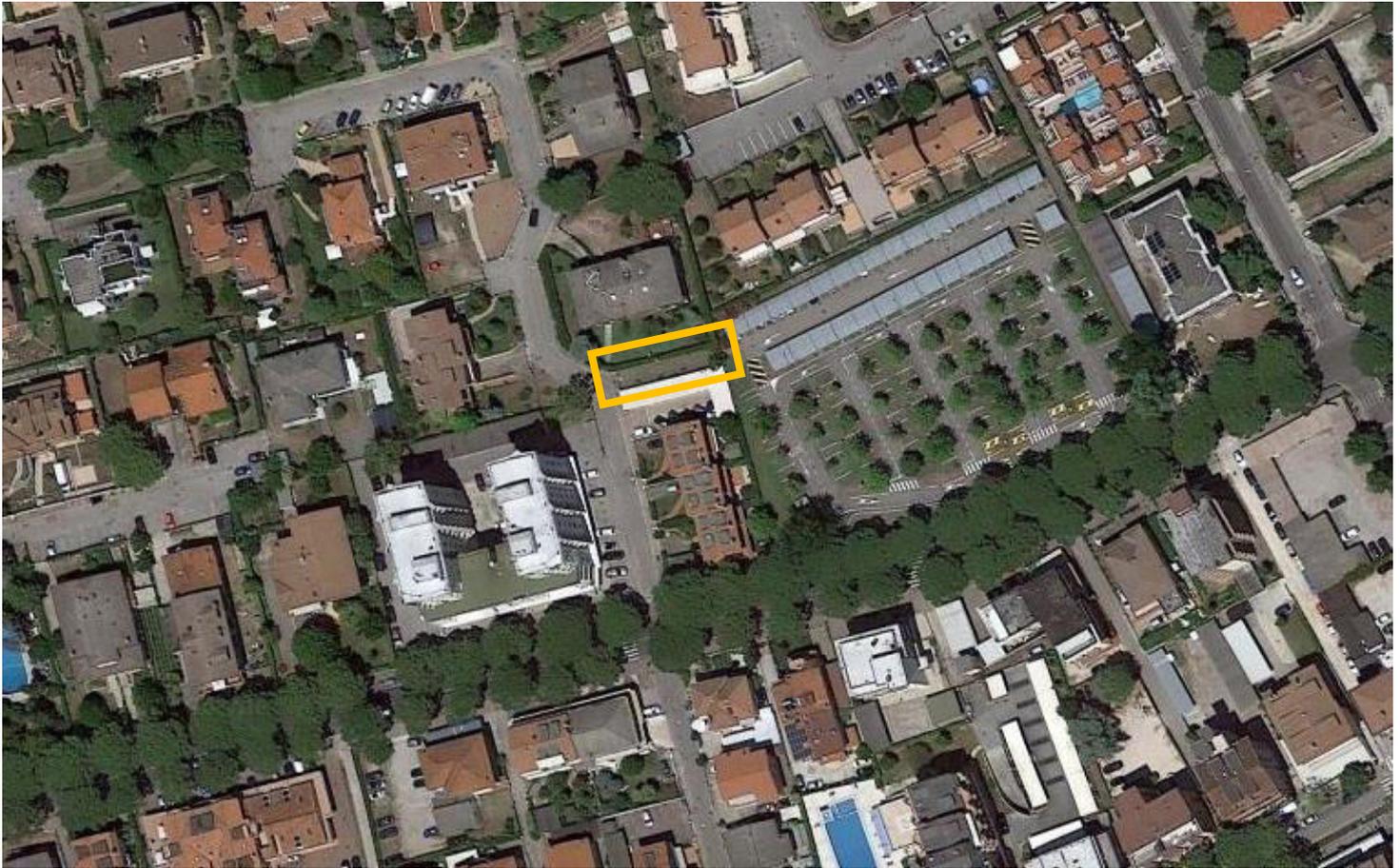
Ubicazione in zona (fonte Google)

DESCRIZIONE

L'area ha giacenza piana e forma rettangolare, ha una superficie catastale di mq 107,00, lunghezza di circa m 24,00 e larghezza di circa m 4,50.

L'area risulta parzialmente recintata (lati nord, est e sud). Attualmente l'accesso avviene direttamente dall'XI vicolo di via Aquileia (lato ovest) in quanto il cancello pedonale presente sul lato est (a confine con il parcheggio pubblico) è stato definitivamente chiuso.

L'area è in buono stato di manutenzione e allo stato attuale è destinata a spazio residuale verde. È parzialmente attraversata da un marciapiede realizzato con masselli auto bloccanti in quanto precedentemente collegava il parcheggio comunale "Volta" con l'XI vicolo di via Aquileia. Sono in oltre presenti alcune essenze arboree. Trattandosi di un'area residuale posta in fondo all'accesso stradale, che non interferisce con la viabilità, l'utilità pubblica della stessa è pressoché nulla per il Comune.



Vista aerea della zona (fonte Google)

PROPRIETA'

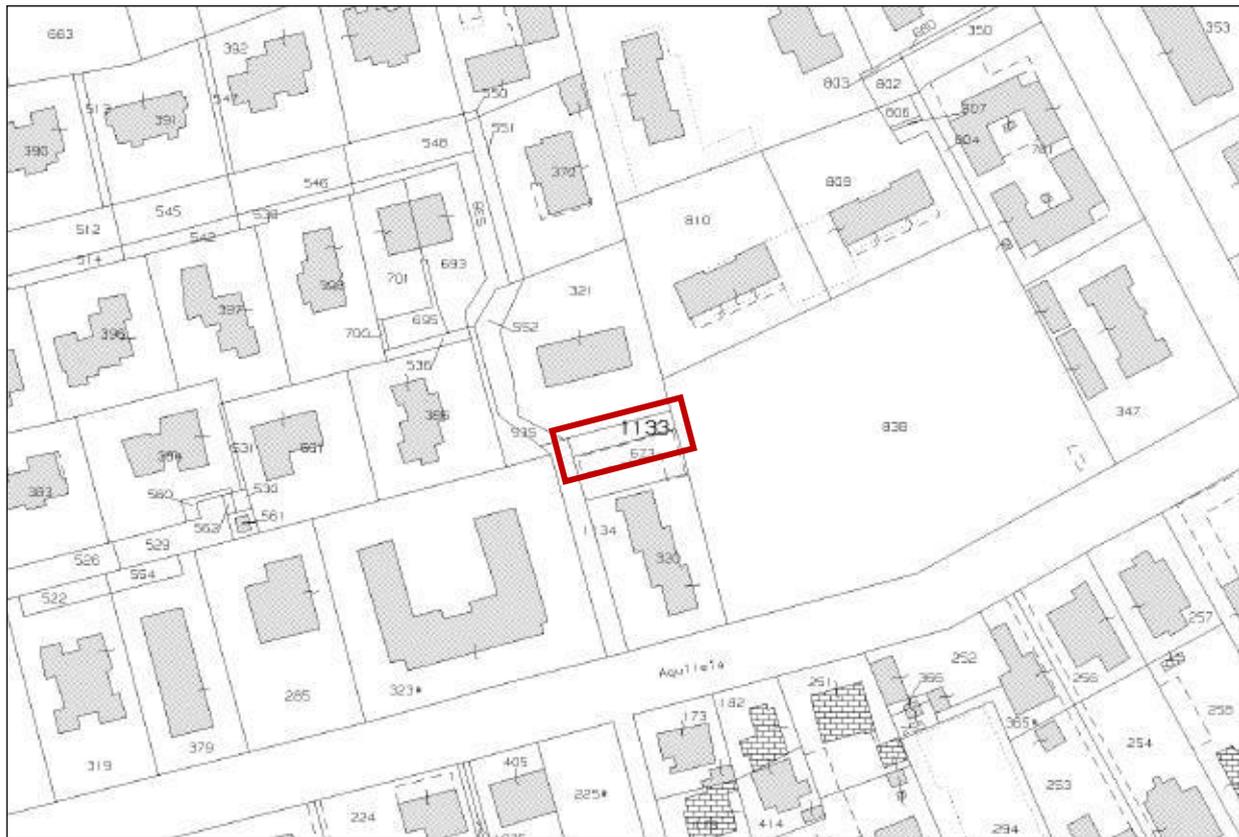
L'area è di proprietà del Comune di Jesolo in forza all'atto pubblico del 18/09/1990 Voltura in atti dal 09/08/1997 Repertorio n.: 46391 Rogante: Bordieri Carlo Sede: Jesolo Registrazione: n: 1569 del 04/10/1990 (n. 4592.1/1990) L'immobile rientra nel patrimonio disponibile del comune di Jesolo, in quanto inserito nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari triennio 2020-2022 approvato con delibera di consiglio comunale n. 44 del 16/07/2020, ai sensi dell'art. 58 del d.l. n. 112 del 25/06/2008 convertito con modificazioni dalla l. n. 133 del 06/08/2008.

DATI CATASTALI

L'area risulta censita al Catasto Terreni (N.C.T.) come segue:

Foglio	Mappale	Qualità Classe	Superficie (mq)	Reddito
71	1133	Seminativo 4	107	Dom.€ 0,51/ Agr.€ 0,33

Intestati
COMUNE DI IESOLO



Estratto di mappa catastale

principali e delle pertinenze.

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

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

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

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

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

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

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

METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Per quanto chiarito precedentemente, si tratta di determinare il più probabile valore dell'area, 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 quanto analizzato, trattandosi di un'area senza possibilità edificatoria dovuta alle dimensioni esigue del bene, e stanti le difficoltà nel reperire informazioni per un confronto di mercato con altri beni simili compravenduti di

recente, come prevede la disciplina estimativa, si ricaverà il valore dell'area in base ad un'aliquota percentuale da stabilire secondo il merito, sul valore commerciale dei fabbricati limitrofi.

Trattandosi di un'area a verde parzialmente attraversata da un marciapiede e quindi attualmente non destinata a parcheggio, per ottenere il valore di mercato del bene si dovrà poi detrarre dal valore precedentemente ricavato i costi delle opere necessarie alla realizzazione del parcheggio e dell'area di manovra.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Il bene è inserito in una zona turistica a circa 300 m dalla spiaggia, in un'area densamente edificata servita quasi esclusivamente da parcheggi a pagamento. La mancanza di parcheggi gratuiti e l'alta presenza di aree a parcheggio chiuse o custodite (parcheggio Volta, parcheggio Casa Bianca e parcheggio Aquileia), sia comunali che private, evidenziano un elevato interesse verso questo segmento di mercato. Tuttavia le dimensioni dell'area escludono la possibilità di una messa a rendita degli eventuali parcheggi ricavabili. Per quanto precedentemente espresso si ipotizza un utilizzo dell'area come parcheggio privato a favore di qualche fabbricato residenziale presente in zona. Una volta individuata la più probabile destinazione del bene in stima, deve quindi essere individuato il valore a mq dei fabbricati limitrofi che sarà successivamente moltiplicato per la superficie ponderata.

I dati si ricavano dalle informazioni riportate nelle pubblicazioni specializzate e della generica conoscenza del mercato dello scrivente.

I valori analizzati fanno riferimento a quelli rilevati dall'Osservatorio dei valori immobiliari (2° semestre 2020), redatto a cura dell'Agenzia del Territorio.

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: VENEZIA

Comune: JESOLO

Fascia/zona: Suburbana/LIDO OVEST

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2250	2800	L			
Abitazioni civili	Ottimo	2900	3700	L			
Box	NORMALE	1500	2500	L			

Dato che la particella è situata nella zona suburbana del Lido Ovest (zona centrale del lido) e che i fabbricati limitrofi hanno prevalente destinazione residenziale, si farà riferimento alle quotazioni previste per le abitazioni civili in stato normale. Si ritiene di utilizzare per la presente stima una quotazione intermedia di €/mq 2.525.

Da un'analisi della disciplina estimativa sono stati presi a riferimento i seguenti criteri di ponderazione delle superfici che possono caratterizzare la particella:

- 20% Posti auto scoperti (dimensioni tipo m.2,50 x 5,00=12,50 mq);
- 5 % Cortili e spazi di manovra.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, e alle influenze ed ulteriori elementi che caratterizzano l'unità immobiliare in trattazione.

Date le caratteristiche già evidenziate nelle premesse, si ritiene che nell'area potranno esser ricavati 4 posti auto scoperti mentre la restante superficie potrà essere utilizzata come cortile / spazio di manovra.

Sup. mappale	mq 107,00
Sup. a parcheggio	m 2,50 x 5,00 = mq 12,50 x n. 4 = mq 50,00
Sup. a cortile / spazi di manovra	mq 107,00 – 50,00 = mq 57,00

Per il calcolo del valore del posto auto, tenuto conto della centralità della zona e della limitata presenza di posti auto nel periodo estivo, viene presa a riferimento l'aliquota del 20% come proposta dalla disciplina in materia. Per il calcolo del restante parte d'area ad uso cortile / spazio di manovra (mq. 57,00), viene presa a riferimento l'aliquota del 5%.

Si procede come segue alla determinazione del valore della particella in oggetto:

Valore parcheggio	€/mq 2.525,00 x 20% = 505,00 x mq 50,00 = € 25.250,00
Valore porzione cortile/spazio manovra	€/mq 2.525,00 x 5% = 126,25 x mq 57,00 = € 7.196,25
Totale =	(€ 25.250,00 + € 7.196,25) = € 32.446,25

Il predetto valore sarà quindi diminuito del costo di realizzo necessario per realizzare un parcheggio con relativa area di manovra. Facendo riferimento ai più recenti progetti approvati dal Comune aventi ad oggetto la realizzazione di asfaltature è stato individuato, nel caso in questione, un costo di realizzo pari a 40,00 €/mq.

Costo realizzo parcheggio e area manovra	€/mq 40,00 x mq 107,00 = € 4.280,00
Valore di mercato del bene =	€ 32.446,25 - € 4.280,00 = € 28.166,25

CONCLUSIONI

Per quanto sopra espresso si ritiene che il più attendibile valore dell'area oggetto di stima, individuata catastalmente al fg. 71 map. 1133, sia di € 28.166,25, arrotondato a € **28.000,00 (euro ventottomila/00)**.

Nota al documento

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

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

Si allegano documentazione fotografica, visura catastale, certificato di destinazione urbanistica.



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



Foto accesso area da nord-ovest



Foto accesso area da sud-ovest



Foto stato area da ovest



Foto stato area da est

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/04/2021

Dati della richiesta	Comune di JESOLO (Codice: C388)
	Provincia di VENEZIA
Catasto Terreni	Foglio: 71 Particella: 1133

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	71	1133		-	SEMINATIVO 4	01 07	A115	Euro 0,51	Euro 0,33	FRAZIONAMENTO del 17/07/2020 protocollo n. VE0062805 in atti dal 17/07/2020 presentato il 17/07/2020 (n. 62805.1/2020)
Notifica				Partita						

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI IESOLO CON SEDE IN IESOLO	00608720272*	(1) Proprieta` per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

Prot.n. (protocollo generato automaticamente dal sistema)

anteatto GE/2020/66730

raccogliatore: CDU 2020

Dirigente: arch. Ivo Rinaldi

Responsabile del procedimento: arch. Daniela Vitale

Referente pratica: dott. Mirco Carbonera

Numero di rif.: 223

e-mail: mirco.carbonera@comune.jesolo.ve.it

telefono: 0421 359 256

Spettabile

U.O. PATRIMONIO

SEDE

JESOLO, lì 27/10/2020

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 22/10/2020, n. 66730 di protocollo del 22/10/2020 finalizzata ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica per gli immobili così censiti al Catasto Terreni:

- Foglio n. **71**
- Mappale n. **1133**

Visti gli atti d'ufficio e in particolare:

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

deliberazione della Giunta Regionale Veneto n. 368 del 24 marzo 2020 pubblicata sul B.U.R. n. 49 del 10 aprile 2020;

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

SI CERTIFICA

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

- Foglio n. 71
- Mappale n. 1133

sono normate dai seguenti articoli:

- PAI - Pai Piave - Art. 12 (P1)
- PAI - Pai Sile - Art. 13 (P1)
- P.R.G. - Art. 08 -Zona residenziale esistente B 1.2
- 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 22 - IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA A USO PUBBLICO
- P.A.T. - Art. 7 - Comma 24 - CLASSIFICAZIONE SISMICA
- 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 – QUANTITA' MASSIMA DEL CONSUMO DI SUOLO - Terreni all'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata in adeguamento alla LR 14/2017

Si rilascia la presente certificazione esente bollo, per gli usi consentiti dalla Legge.

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

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

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

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

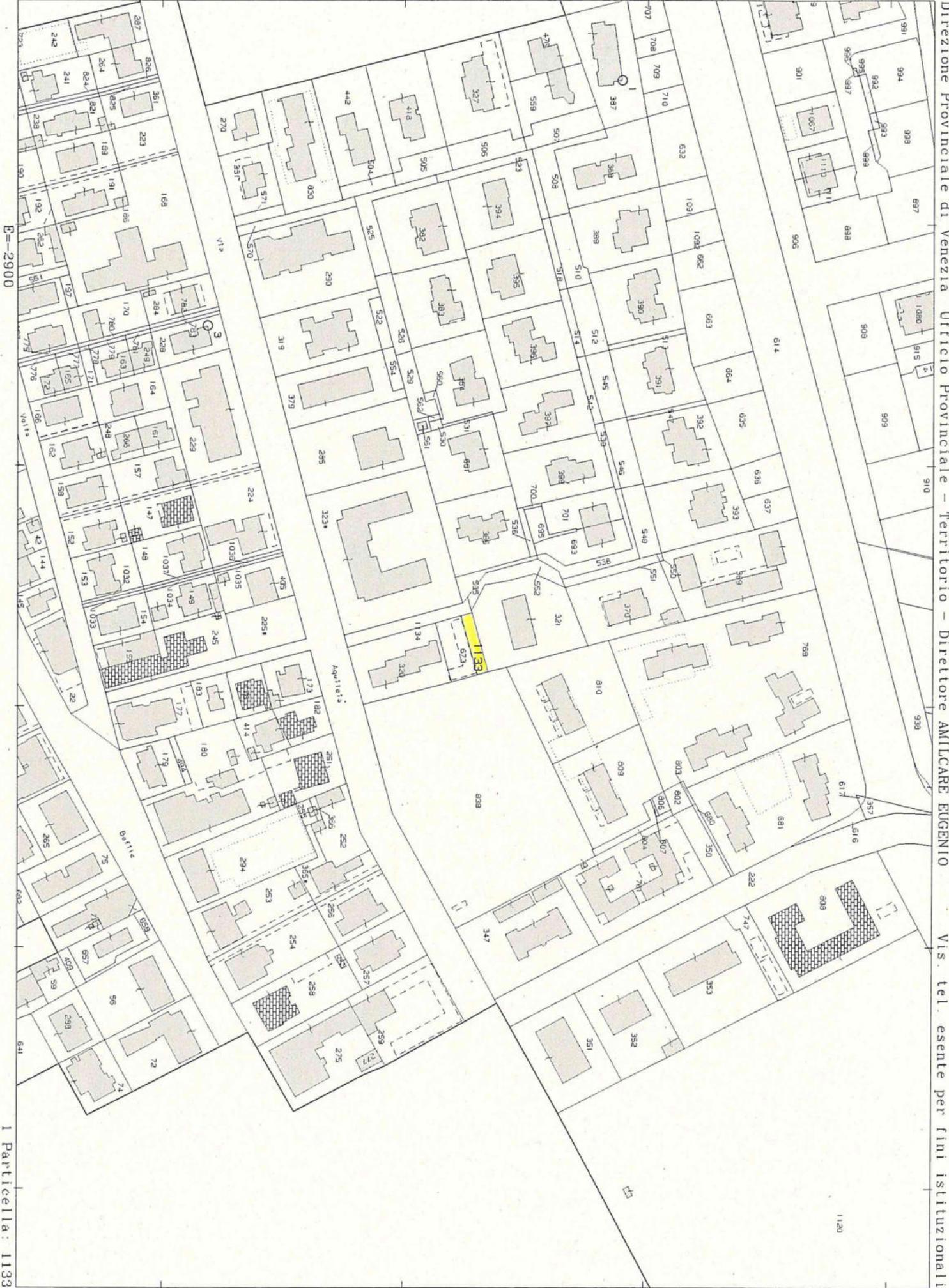
Il presente documento, se stampato su supporto cartaceo, riproduce in copia l'originale informatico firmato digitalmente predisposto dal comune di Jesolo e conservato nei propri server, ai sensi degli artt. 3-bis, commi 4-bis, 4-ter e 23 del d.lgs 07/03/2005 n. 82 "Codice dell'amministrazione digitale"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

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

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

N=-50600

E=-2900



Comune: JESOLO
Foglio: 71

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

30-Lug-2020 11:46:6
Prot. n. T117869/2020

Particella: 1133