

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
Prima Sezione Civile – Gruppo Esecuzioni Immobiliari

Procedura di esecuzione immobiliare n. 391/2021

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. 391/2021
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18/10/2022

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Sara PITINARI**

Custode giudiziario: **Avv. Domenico PIOVESANA**

Integrazione alla CTU già depositata e datata 14/10/2022

Perizia di stima immobiliare con metodo della trasformazione tramite
“Discounted Cash Flow Analysis” (analisi dei flussi di cassa scontati).

Lotto unico

Si tratta della quota di 1/1 della piena proprietà di **terreni edificabili** di superficie catastale di ha 30.92.40, facenti parte di un Piano Urbanistico Attuativo denominato “Orizzonte Verde” (ex Parco Pineta) di complessivi ha 60.76.95, in Comune di Jesolo (VE) – località Cortellazzo, oggetto di Convenzione Urbanistica datata 27/05/2013 rep. n. 92527 del Notaio Carlo Bordieri, con la quale il “Consorzio Parco Pineta” con sede a Vicenza (VI), è stato autorizzato dal Comune ad attuare il suddetto Piano con la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione Primaria, Secondaria e altri adempimenti di cui si rinvia alla Convenzione. Allo stato attuale i lavori di lottizzazione non sono ancora iniziati.

31 Luglio 2023

Esperto alla stima: Arch. Stefano Barbazza
Codice fiscale: BRBSFN63S27H823P
Studio in: Gall. Progresso 5 - 30027 S. Donà di Piave (VE)
Telefono: 0421332720
Email: stefano.barbazza@virgilio.it
Pec: stefano.barbazza@archiworldpec.it



Scheda informativa

Si tratta della quota di 1/1 della piena proprietà di **terreni edificabili** di superficie ha 30.92.40, facenti parte di un Piano Urbanistico Attuativo denominato "Orizzonte Verde" (ex Parco Pineta) di complessivi ha 60.76.95, in Comune di Jesolo (VE) – località Cortellazzo, oggetto di Convenzione Urbanistica datata 27/05/2013 rep. n. 92527 del Notaio Carlo Bordieri, con la quale il "Consorzio Parco Pineta" con sede a Vicenza (VI), è stato autorizzato dal Comune ad attuare il suddetto Piano con la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione Primaria, Secondaria e altri adempimenti di cui si rinvia alla Convenzione.

Allo stato attuale i lavori di lottizzazione non sono ancora iniziati.

Identificativi catastali:

Ufficio Provinciale di **Venezia** - Comune di **Jesolo** -

Catasto Terreni -

----► - Foglio 55 -

- **Mappale 105**, seminativo Classe 4, ha 1.45.00;
- **Mappale 271**, seminativo Classe 4, ha 1.00.10;
- **Mappale 363**, seminativo Classe 4, ha 0.55.50;
- **Mappale 364**, seminativo Classe 4, ha 0.55.29;
- **Mappale 365**, seminativo Classe 4, ha 0.55.35;
- **Mappale 423**, vigneto Classe 2, ha 1.45.31;
- **Mappale 424**, vigneto Classe 2, ha 2.01.69;
- **Mappale 525**, vigneto Classe 2, ha 0.00.71;
- **Mappale 527**, vigneto Classe 2, ha 0.00.63;
- **Mappale 528**, vigneto Classe 2, ha 0.01.19;
- **Mappale 530**, vigneto Classe 2, ha 0.47.54;
- **Mappale 532**, vigneto Classe 2, ha 0.47.54;
- **Mappale 533**, vigneto Classe 2, ha 0.47.54;
- **Mappale 534**, seminativo Classe 4, ha 1.02.53;
- **Mappale 535**, seminativo Classe 4, ha 1.05.87;

----► - Foglio 56 -

- **Mappale 8**, seminativo Classe 3, ha 5.51.90;
- **Mappale 18**, seminativo Classe 4, ha 3.89.50;
- **Mappale 22**, frutteto Classe U, ha 2.16.60;
- **Mappale 45**, vigneto Classe 1, ha 1.64.60;
- **Mappale 46**, seminativo Classe 3, ha 0.79.30;
- **Mappale 47**, seminativo Classe 4, ha 2.25.40;
- **Mappale 49**, area rurale, ha 0.01.30;
- **Mappale 57**, seminativo Classe 3, ha 3.38.02;
- **Mappale 59**, seminativo Classe 3, ha 0.01.19;
- **Mappale 61**, seminativo Classe 3, ha 0.08.10;

Catasto Fabbricati – Via Cavetta Marina -

----► - Foglio 56 – Mappale 58 -

* **Subalterno 1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 13 vani – Superficie Catastale**



totale 356 mq - escluse aree scoperte 356 mq, Piani T-1-2, Rendita Catastale euro 772,10;
* **Subalterno 2, Categoria C/6** (stalla-fienile), Classe 1, Consistenza 134 mq, Superficie
Catastale 127 mq, Piani T-1, Rendita Catastale euro 207,62;

alle suddette unità immobiliari segue e compete il bene comune non censibile identificato
catastalmente con il **Subalterno 3**, quale scoperto comune ai Subalterni 1 e 2.

Al Catasto Terreni il Mappale 58 sul quale insiste il fabbricato pignorato risulta Ente
Urbano di mq 470.

Si segnala che il suddetto fabbricato dovrà essere demolito per dare attuazione al P.U.A..
La superficie catastale complessiva pignorata è di ha 30.92.40, compresa quella del
Mappale 58 che attualmente risulta Ente Urbano di mq 470, sul quale insiste il sopra
citato fabbricato fatiscente che dovrà essere demolito.

Società eseguita:

[redacted] con sede legale in [redacted]
n. [redacted] - CAP [redacted] - Numero REA [redacted] - Codice Fiscale e P. IVA
[redacted]. Procedure in corso: scioglimento e liquidazione - Liquidatore: Signor
[redacted]

Quota proprietà:

Quota di 1/1 della piena proprietà

1) Indicazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene con indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca o trascritto pignoramento sul bene pignorato

Lo scrivente non ha effettuato verifica delle ispezioni ipotecarie dalla data in cui la CTU
è stata redatta (14/10/2022).

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di **Venezia** - Territorio Servizio di Pubblicità
Immobiliare:

ISCRIZIONI

- In data 24/06/2013 ai nn. **R.G. 17598 e R.P. 2478** - **Ipoteca Volontaria** per la
complessiva somma di euro 3.000.000,00 (Capitale euro 2.000.000,00), derivante da
Concessione a garanzia di apertura di credito, Atto Notarile Pubblico datato 20/06/2013
rep. n. 54117 e racc. n. 16336 del Notaio Vito Guglielmi di Arzignano (VI), a favore di

[redacted] - con
sede a [redacted] - Codice Fiscale [redacted] contro la società [redacted]
[redacted] relativamente ai seguenti immobili:

* Catasto Fabbricati - Foglio 56 - Mappale 58 Subalterni 1 - 2 e 3;

* Catasto Terreni - Foglio 55 - Mappali 105 - 271 - 363 - 364 - 365 - 423 - 424 - 525
- 527 - 528 - 530 - 532 - 533 - 534 - 535;

* Catasto Terreni - Foglio 56 - Mappali 58 - 8 - 18 - 22 - 45 - 46 - 47 - 49 - 57 - 59 e
61;

per la quota di 1/1 della piena proprietà.

- In data 24/06/2013 ai nn. **R.G. 17581 e R.P. 2470** - **Ipoteca Volontaria** per la
complessiva somma di euro 9.000.000,00 (Capitale euro 6.000.000,00), derivante da
Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, Atto Notarile Pubblico datato 20/06/2013
rep. n. 54116 e racc. n. 16335 del Notaio Vito Guglielmi di Arzignano (VI), a favore di



Sommario

1. GENERALITÀ DELLA SOCIETÀ ESECUTATA	Pg 08
2. COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567.....	Pg 08
3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	Pg 08
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	Pg 09
5. CONFINI.....	Pg 12
6. ATTI DI PROVENIENZA E CONVENZIONE URBANISTICA ...	Pg 13
7. STATO DI POSSESSO	Pg 15
8. DESTINAZIONE URBANISTICA	Pg 15
9. REGOLARITÀ EDILIZIA.....	Pg 27
10. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	Pg 28
11. DESCRIZIONE DEI BENI.....	Pg 30
12. CONSISTENZA DEI BENI.....	Pg 44
13. SPESE FISSE E DI GESTIONE.....	Pg 44
14. VALUTAZIONE DEI BENI	Pg 45
15. REGIME FISCALE DELLA CESSIONE.....	Pg 68
16. VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA INDIVISA	Pg. 68
17. CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Pg 68
18. ALLEGATI.....	Pg 68
19. SCHEMA IDENTIFICATIVO PER L'ASTA.....	Pg 68

PREMESSA

* In data 23/02/2022 l'Ill.mo Signor Giudice Dott.ssa Martina Gasparini ha nominato il sottoscritto Arch. Stefano Barbazza, con studio in San Donà di Piave (VE), Galleria Progresso n. 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al n. 1784 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Venezia al n. 11, perito stimatore degli immobili di cui alla Esecuzione Immobiliare in epigrafe, come da quesiti successivamente elencati;

* in data 01/03/2022 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari ha provveduto alla notifica della suddetta nomina tramite pec;

* in data 01/03/2022 il sottoscritto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, ha depositato il giuramento di rito per via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, veda allegato A1;

* in data 12/06/2022 ha depositato per via telematica richiesta di proroga del termine per il completamento della perizia di stima, concessa dall'Illustrissimo Signor Giudice in data 13/06/2022, si veda allegato A2;

* **in data 22/11/2022 l'Ill.mo Signor G.E. Dott.ssa Martina Gasparini ha invitato lo scrivente a redigere un'integrazione alla CTU già depositata, che tenesse conto specificamente degli elementi indicati nelle note del creditore precedente e della debitrice, depositate in data 18/11/2022 e 21/11/2022;**

* **successivamente il G.E. Dott.ssa Martina Gasparini è stato sostituito dalla Dott.ssa Sara Pitinari;**

* **lo scrivente non ha effettuato verifica delle ispezioni ipotecarie dalla data in cui la CTU è stata redatta (14/10/2022);**



* in adempimento all'incarico ricevuto, lo scrivente ha eseguito le necessarie visure presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio e Pubblicità Immobiliare, presso il Comune di Jesolo (VE) e ha effettuato sopralluoghi allo scopo di esaminare gli immobili oggetto di stima;

* in base agli accertamenti compiuti, il Consulente ha redatto la presente relazione.

QUESITI

Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati

Preliminarmente l'esperto è invitato a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pagina 1, indicando le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.

I quesiti a cui rispondere ai fini dei beni pignorati sono:

- 1) l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
- 2) l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
- 3) provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
- 4) provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
- 5) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
- 6) indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

1. per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
- atti di asservimento urbanistici
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- altri pesi e limiti d'uso



2. per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

- iscrizioni

- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

7) indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

8) fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, della eventuale garanzia per vizi occulti, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

- **8bis.** Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

9) nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;

10) alleghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.

11) dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;

12) predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:

1. lotto;
2. diritto reale staggito
3. quota di proprietà
4. identificativo catastale
5. valore attribuito.

13) Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato** e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.

L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.

Al momento del deposito della relazione di stima, sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il professionista delegato alla vendita.



Beni in Comune di JESOLO (VE)
località Cortellazzo

LOTTO UNICO

Si tratta della quota di 1/1 della piena proprietà di **terreni edificabili** di superficie catastale ha 30.92.40 (mq 309.240), facenti parte di un Piano Urbanistico Attuativo denominato "Orizzonte Verde" (ex Parco Pineta) di complessivi ha 60.76.95, in Comune di Jesolo (VE) – località Cortellazzo, oggetto di Convenzione Urbanistica datata 27/05/2013 rep. n. 92527 del Notaio Carlo Bordieri, con la quale il "Consorzio Parco Pineta" con sede a Vicenza (VI), è stato autorizzato dal Comune ad attuare il suddetto Piano con la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione Primaria, Secondaria e altri adempimenti di cui si rinvia alla Convenzione.

Allo stato attuale i lavori di lottizzazione non sono ancora iniziati.

In allegato A3 si riportano gli estratti mappa catastali con individuati i Mappali oggetto di pignoramento e in allegato A4 la vista aerea.

1) Generalità della società eseguita

██ con sede legale in **████████████████████** Via **████████████████████**
n. **██████████** - CAP **██████████** - Numero REA **██████████** - Codice Fiscale e P. IVA
██ Procedure in corso: scioglimento e liquidazione - Liquidatore: Signor
██ in allegato A5 si riporta la visura camerale.

2) Completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

Documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa ?

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. è risultata completa.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa ?

Esaminati gli atti, la trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.

3) Individuazione dei beni e suddivisione in lotti

I terreni in esame fanno parte di un Piano Urbanistico Attuativo dell' Ambito di Progettazione Unitaria n. 34 denominato "Orizzonte Verde" ex "Parco Pineta" (Zona Territoriale Omogenea di Piano Regolatore Generale C2.1-14 e D4-12, extra ambito F4-51), non suddiviso in unità minime di intervento. I proprietari si sono riuniti nel



“Consorzio Parco Pineta” per dare esecuzione ai lavori di urbanizzazione Primaria, Secondaria e agli obblighi della Convenzione sottoscritta in data 27/05/2013.

Per le caratteristiche del Piano Urbanistico Attuativo, con ambito di progettazione unitaria, e per la sua esecuzione ad opera dei proprietari riuniti nel “Consorzio Parco Pineta”, lo scrivente ritiene che non sia praticabile la vendita per corpi separati, pertanto elabora la presente stima come Lotto Unico.

4) Identificazione catastale del bene

Presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di **Venezia** – Territorio e Servizi Catastali, i beni sono identificati come segue:

Intestato: [redacted] sede [redacted] – Proprietà 1/1 -

CATASTO TERRENI

----► Comune di Jesolo - Foglio 55 -

- 1) - **Mappale 105**, seminativo Classe 4, ha 1.45.00, Reddito Dominicale euro 82,37 – Reddito Agrario euro 44,93; in allegato **B1** si riporta la visura catastale;
- 2) - **Mappale 271**, seminativo Classe 4, ha 1.00.10, Reddito Dominicale euro 56,87, Reddito Agrario euro 31,02; in allegato **B2** si riporta la visura catastale;
- 3) - **Mappale 363**, seminativo Classe 4, ha 0.55.50, Reddito Dominicale euro 31,53, Reddito Agrario euro 17,20; in allegato **B3** si riporta la visura catastale;
- 4) - **Mappale 364**, seminativo Classe 4, ha 0.55.29, Reddito Dominicale euro 31,41, Reddito Agrario euro 17,13; in allegato **B4** si riporta la visura catastale;
- 5) - **Mappale 365**, seminativo Classe 4, ha 0.55.35, Reddito Dominicale euro 31,44, Reddito Agrario euro 17,15; in allegato **B5** si riporta la visura catastale;
- 6) - **Mappale 423**, vigneto Classe 2, ha 1.45.31, Reddito Dominicale euro 112,57, Reddito Agrario euro 56,28; in allegato **B6** si riporta la visura catastale;
- 7) - **Mappale 424**, vigneto Classe 2, ha 2.01.69, Reddito Dominicale euro 156,25, Reddito Agrario euro 78,12; in allegato **B7** si riporta la visura catastale;
- 8) - **Mappale 525**, vigneto Classe 2, ha 0.00.71, Reddito Dominicale euro 0,55, Reddito Agrario euro 0,28; in allegato **B8** si riporta la visura catastale;
- 9) - **Mappale 527**, vigneto Classe 2, ha 0.00.63, Reddito Dominicale euro 0,49, Reddito Agrario euro 0,24; in allegato **B9** si riporta la visura catastale;



- 10) - **Mappale 528**, vigneto Classe 2, ha 0.01.19, Reddito Dominicale euro 0,92, Reddito Agrario euro 0,46; in allegato **B10** si riporta la visura catastale;
- 11) - **Mappale 530**, vigneto Classe 2, ha 0.47.54, Reddito Dominicale euro 36,83, Reddito Agrario euro 18,41; in allegato **B11** si riporta la visura catastale;
- 12) - **Mappale 532**, vigneto Classe 2, ha 0.47.54, Reddito Dominicale euro 36,83, Reddito Agrario euro 18,41; in allegato **B12** si riporta la visura catastale;
- 13) - **Mappale 533**, vigneto Classe 2, ha 0.47.54, Reddito Dominicale euro 36,83, Reddito Agrario euro 18,41; in allegato **B13** si riporta la visura catastale;
- 14) - **Mappale 534**, seminativo Classe 4, ha 1.02.53, Reddito Dominicale euro 58,25, Reddito Agrario euro 31,77; in allegato **B14** si riporta la visura catastale;
- 15) - **Mappale 535**, seminativo Classe 4, ha 1.05.87, Reddito Dominicale euro 60,15, Reddito Agrario euro 32,81; in allegato **B15** si riporta la visura catastale;

----► **Comune di Jesolo - Foglio 56 -**

- 16) - **Mappale 8**, seminativo Classe 3, ha 5.51.90, Reddito Dominicale euro 342,04, Reddito Agrario euro 185,04; in allegato **B16** si riporta la visura catastale;
- 17) - **Mappale 18**, seminativo Classe 4, ha 3.89.50, Reddito Dominicale euro 221,28, Reddito Agrario euro 120,70; in allegato **B17** si riporta la visura catastale;
- 18) - **Mappale 22**, frutteto Classe U, ha 2.16.60, Reddito Dominicale euro 391,53, Reddito Agrario euro 178,98; in allegato **B18** si riporta la visura catastale;
- 19) - **Mappale 45**, vigneto Classe 1, ha 1.64.60, Reddito Dominicale euro 182,77, Reddito Agrario euro 80,76; in allegato **B19** si riporta la visura catastale;
- 20) - **Mappale 46**, seminativo Classe 3, ha 0.79.30, Reddito Dominicale euro 49,15, Reddito Agrario euro 26,62; in allegato **B20** si riporta la visura catastale;
- 21) - **Mappale 47**, seminativo Classe 4, ha 2.25.40, Reddito Dominicale euro 128,05, Reddito Agrario euro 69,85; in allegato **B21** si riporta la visura catastale;
- 22) - **Mappale 49**, area rurale, ha 0.01.30, Reddito Dominicale euro --, Reddito Agrario euro --; in allegato **B22** si riporta la visura catastale;
- 23) - **Mappale 57**, seminativo Classe 3, ha 3.38.02, Reddito Dominicale euro 209,49, Reddito Agrario euro 113,47; in allegato **B23** si riporta la visura catastale;
- 24) - **Mappale 59**, seminativo Classe 3, ha 0.01.19, Reddito Dominicale euro 0,74, Reddito Agrario euro 0,40; in allegato **B24** si riporta la visura catastale;
- 25) - **Mappale 61**, seminativo Classe 3, ha 0.08.10, Reddito Dominicale euro 5,02,



Reddito Agrario euro 2,72; in allegato **B25** si riporta la visura catastale;

CATASTO FABBRICATI

----► Comune di Jesolo – Via Cavetta Marina –

Foglio 56 – Mappale 58 -

* **Subalterno 1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 13 vani – Superficie Catastale totale 356 mq - escluse aree scoperte 356 mq, Piani T-1-2, Rendita Catastale euro 772,10;** in allegato **B26** si riporta la visura catastale e in allegato **B27** la planimetria catastale del 30/03/2007 prot. n. VE0110925;

* **Subalterno 2, Categoria C/6 (stalla-fienile), Classe 1, Consistenza 134 mq, Superficie Catastale 127 mq, Piani T-1, Rendita Catastale euro 207,62;** in allegato **B28** si riporta la visura catastale e in allegato **B29** la planimetria catastale del 30/03/2007 prot. n. VE0110925;

alle suddette unità immobiliari segue e compete il bene comune non censibile identificato catastalmente con il **Subalterno 3**, quale scoperto comune ai Subalterni 1 e 2, si veda in allegato **B30** l'elaborato planimetrico datato 30/03/2007 prot. n. VE0110925.

Al Catasto Terreni il Mappale 58 sul quale insiste il fabbricato pignorato risulta Ente Urbano di mq 470, si veda in allegato **B31** la visura catastale.

Si segnala che il suddetto fabbricato dovrà essere demolito per dare attuazione al P.U.A..

Conformità catastale

Per quanto riguarda l'edificio identificato al Foglio 56, Mappale 58 Subalterni 1 e 2, si tratta di un vecchio fabbricato colonico, in avanzato stato di degrado, pericolante, con la copertura parzialmente crollata e con i serramenti divelti. Essendo l'immobile non agibile, non è possibile accertarne la conformità catastale.

Relativamente ai terreni, lo scrivente evidenzia il fatto che servirà presentare presso l'Ufficio Catastale di Venezia il cambio coltura per alcuni Mappali, da vigneto o frutteto a seminativo, in quanto la "qualità" in visura non corrisponde allo stato attuale.

La superficie catastale complessiva pignorata è di ha 30.92.40, compresa quella del Mappale 58 che attualmente risulta Ente Urbano di mq 470, sul quale insiste il sopra citato fabbricato fatiscente che dovrà essere demolito. Di seguito si riporta sinteticamente in forma tabellare il riepilogo dei dati catastali:



Tabella n. 1 - CATASTO TERRENI									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					Allegati
n.	CATASTO			Qualità	Superficie	Reddito			
	Fg.	Part.	Proprietà			Classe	Ha are ca	Dominicale	
1	55	105	1/1	Seminativo	4	1.45.00	82,37	44,93	B1
2	55	271	1/1	Seminativo	4	1.00.10	56,87	31,02	B2
3	55	363	1/1	Seminativo	4	0.55.50	31,53	17,20	B3
4	55	364	1/1	Seminativo	4	0.55.29	31,41	17,13	B4
5	55	365	1/1	Seminativo	4	0.55.35	31,44	17,15	B5
6	55	423	1/1	Seminativo	2	1.45.31	112,57	56,28	B6
7	55	424	1/1	Seminativo	2	2.01.69	156,25	78,12	B7
8	55	525	1/1	Seminativo	2	0.00.71	0,55	0,28	B8
9	55	527	1/1	Seminativo	2	0.00.63	0,49	0,24	B9
10	55	528	1/1	Seminativo	2	0.01.19	0,92	0,46	B10
11	55	530	1/1	Seminativo	2	0.47.54	36,83	18,41	B11
12	55	532	1/1	Seminativo	2	0.47.54	36,83	18,41	B12
13	55	533	1/1	Seminativo	2	0.47.54	36,83	18,41	B13
14	55	534	1/1	Seminativo	4	1.02.53	58,25	31,77	B14
15	55	535	1/1	Seminativo	4	1.05.87	60,15	32,81	B15
SOMMA PARZIALE - 1						11.11.79			
16	56	8	1/1	Seminativo	3	5.51.90	342,04	185,04	B16
17	56	18	1/1	Seminativo	4	3.89.50	221,28	120,70	B17
18	56	22	1/1	Frutteto	U	2.16.60	391,53	178,98	B18
19	56	45	1/1	Vigneto	1	1.64.60	182,77	80,76	B19
20	56	46	1/1	Seminativo	3	0.79.30	49,15	26,62	B20
21	56	47	1/1	Seminativo	4	2.25.40	128,05	69,85	B21
22	56	49	1/1	Area rurale		0.01.30	-	-	B22
23	56	57	1/1	Seminativo	3	3.38.02	209,49	113,47	B23
24	56	59	1/1	Seminativo	3	0.01.19	0,74	0,40	B24
25	56	61	1/1	Seminativo	3	0.08.10	5,20	2,72	B25
SOMMA PARZIALE - 2						19.75.91			
TOTALE - 1						30.87.70			
CATASTO TERRENI									
26	56	58	1/1	Ente Urbano		0.04.70	Edificio colonico da demolire		B31
TOTALE - 2						30.92.40			

La superficie catastale totale dei terreni e fabbricato pignorati, tra coperta e scoperta, è di **ha 30.92.40.**

5) Confini

Il Piano Urbanistico Attuativo "Orizzonte Verde", di cui fanno parte i terreni pignorati, considerato in corpo unico, confina da nord, girando in senso orario, con:

- canale consorziale Cortellazzo;



- Mappali 60, 53, 62 del Foglio 56;
- strada vicinale Cavetta;
- Mappale 1 del Foglio 56;
- beni al Foglio 47;
- Via Oriente;
- beni al Foglio 92;
- beni al Foglio 93;
- beni al Foglio 94;
- beni al Foglio 95;
- Mappali 262, 210, 249, 99, tutti del Foglio 55 e Viale Cigno Bianco;
- canaletta Soncin, canaletta consorziale e canaletta Soncin ancora.

6) Atti di provenienza – Convenzione Urbanistica

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono pervenuti in proprietà alla società [REDACTED] in forza dei seguenti atti notarili:

- Atto di Fusione di società per incorporazione datato 16/11/2010 rep. n. 51056/14839 del Notaio Vito Guglielmi di Arzignano (VI), trascritto a Venezia in data 30/11/2010 ai nn. R.G. 39423 e R.P. 23923, si veda in allegato **E1** la Nota di Trascrizione.
- Atto di Compravendita datato 15/02/2008 rep. n. 47005 e racc. n. 12751 del Notaio Vito Guglielmi di Arzignano (VI), trascritto a Venezia in data 03/03/2008 ai nn. R.G. 7724 e R.P. 4549, si veda in allegato **E2** la Nota di Trascrizione.
- Atto di Compravendita datato 03/05/2007 rep. n. 80183 e racc. n. 20392 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Venezia in data 17/05/2007 ai nn. R.G. 11703 e R.P. 20562, si veda in allegato **E3** la Nota di Trascrizione.
- Atto di Compravendita datato 30/03/2007 rep. n. 80042 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Venezia in data 19/04/2007 ai nn. R.G. 16194 e R.P. 9207.
- Atto di Compravendita datato 19/10/2006 rep. n. 78649/19603 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Venezia in data 07/11/2006 ai nn. R.G. 47998 e R.P. 27255, si veda in allegato **E4** la Nota di Trascrizione.
- Atto di Compravendita datato 19/10/2006 rep. n. 78648/19602 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Venezia in data 07/11/2006 ai nn. R.G. 47997 e



R.P. 27254, si veda in allegato **E5** la Nota di Trascrizione.

- Atto di Compravendita datato 19/10/2006 rep. n. 78647/19601 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Venezia in data 07/11/2006 ai nn. R.G. 47996 e

R.P. 27253, si veda in allegato **E6** la Nota di Trascrizione.

- Atto di Compravendita datato 19/10/2006 rep. n. 78646/19600 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Venezia in data 07/11/2006 ai nn. R.G. 47994 e

R.P. 27251, si veda in allegato **E7** la Nota di Trascrizione.

- Atto di Compravendita datato 19/10/2006 rep. n. 78645/19599 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Venezia in data 07/11/2006 ai nn. R.G. 47993 e

R.P. 27250, si veda in allegato **E8** la Nota di Trascrizione.

- Atto di Compravendita datato 19/10/2006 rep. n. 78644/19598 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV) e trascritto a Venezia in data 07/11/2006 ai nn. R.G. 47992 e

R.P. 27249, si veda in allegato **E9** la Nota di Trascrizione.

- Atto di Compravendita datato 19/10/2006 rep. n. 78643/19597 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV) trascritto a Venezia in data 07/11/2006 ai nn. R.G. 47991 e R.P. 27248, si veda in allegato **E10** la Nota di Trascrizione.

- Atto di Compravendita datato 19/10/2006 rep. n. 78642/19596 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV) trascritto a Venezia in data 07/11/2006 ai nn. R.G. 47990 e R.P. 27247, si veda in allegato **E11** la Nota di Trascrizione.

- Atto di Compravendita datato 19/10/2006 rep. n. 78641/19595 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV) trascritto a Venezia in data 07/11/2006 ai nn. R.G. 47989 e R.P. 27246, si veda in allegato **E12** la Nota di Trascrizione.

- Atto di Compravendita datato 19/10/2006 rep. n. 78640/19594 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV) trascritto a Venezia in data 07/11/2006 ai nn. R.G. 47988 e R.P. 27245, si veda in allegato **E13** la Nota di Trascrizione.

- Atto di Compravendita datato 19/10/2006 rep. n. 78639/19593 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV) trascritto a Venezia in data 07/11/2006 ai nn. R.G. 47987 e R.P. 27244, si veda in allegato **E14** la Nota di Trascrizione.



A miglior chiarimento si veda la Certificazione Notarile datata gennaio 2022 e redatta dal Dott. Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE), depositata nel fascicolo telematico della procedura medesima.

CONVENZIONE URBANISTICA

- Convenzione Urbanistica datata 27/05/2013 rep. n. 92527 e racc. n. 39698 del Notaio Carlo Bordieri di Jesolo, trascritta a Venezia in data 07/06/2013 ai nn. R.G. 16036 e R.P. 10863, si veda in allegato **E15** la copia del documento e la relativa Nota di Trascrizione.

7) Stato di possesso

I terreni sono attualmente utilizzati a fini agricoli in attesa dello sviluppo edificatorio del Piano Urbanistico Attuativo "Orizzonte Verde"; sono coltivati dal Signor [REDACTED] di [REDACTED] sulla base di un "accordo per la manutenzione del bene" stipulato tra il custode giudiziario della procedura esecutiva, Avv.to Domenico Piovesana, e il Signor [REDACTED] si veda allegato **E17**.

Lo scrivente nel 2022 effettuava un'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate, da cui aveva accertato che non sussistevano Contratti di affitto, si veda in allegato **E16** la comunicazione del suddetto ufficio.

8) Destinazione Urbanistica

Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 11/2004, la pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il Piano Regolatore Comunale che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel piano di assetto del territorio (P.A.T.) e in disposizioni operative, contenute nel piano degli interventi (P.I.).

PREMESSO che:

- il Comune di Jesolo è dotato di piano regolatore generale, approvato dalla giunta regionale veneta in data 04/08/1977 con delibera n. 3425, mentre la strumentazione urbanistica ora vigente per l'intero territorio risulta quella successivamente approvata con provvedimenti della giunta regionale n. 2652 del 04/08/2000, n. 1979 del 19/07/2002, n. 1145 del 18/04/2003 e n. 812 del 08/04/2008, con provvedimento di consiglio comunale n. 56 del 10/04/2007 e con gli ulteriori provvedimenti della giunta regionale n. 3313 del



03/11/2009 e n. 1334 dell' 11/05/2010;

- in allegato al PRG del Comune di Jesolo, con numerazione della tavola 15.5, è stato approvato lo Schema Direttore per la pianificazione attuativa dell'ambito di progettazione unitaria n. 34, denominato "Parco Pineta";

- con Delibera di Giunta Comunale n. 52 del 04/023/2010 è stato adottato il PUA relativo all'ambito del PRG;

- con Delibera di Consiglio Comunale n. 104 del 04/11/2010, è stata approvata la Variante al PRG ai sensi del comma 1 dell'art. 48 della LR 23/04/2004 n. 11 per la modifica del citato Schema Direttore – Parco Pineta tav. 15.5 del PRGC.

- il Comune di Jesolo è dotato di piano di assetto del territorio (P.A.T.), approvato in Conferenza dei Servizi del 04/03/2020 e successiva ratifica con deliberazione della Giunta Regionale Veneto n. 368 del 24/03/2020, pubblicata sul B.U.R. n. 49 del 10/04/2020;

- il piano regolatore generale (PRG), ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis della legge regionale n. 11 del 23/04/2004, per le parti compatibili con il piano di assetto del territorio, è diventato piano degli interventi (PI);

- con deliberazione di consiglio comunale n. 27 del 25/03/2021 è stata approvata la variante n. 1 alle N.T.A. al P.I. ai sensi dell'art. 48 ter, comma 4 della legge regionale n. 11 del 23/04/2004 per l'adeguamento al nuovo regolamento edilizio (R.E.T.);

- con deliberazione di consiglio comunale n. 93 del 16/09/2021 è stata adottata la variante n. 4 al P.I. ai sensi dell'art. 18 della legge regionale n. 11 del 23/04/2004 per recepimento accordi di pianificazione ex art 6 della legge regionale n. 11 del 23/04/2004;

- con deliberazione di consiglio comunale n. 104 del 28/10/2021 è stata approvata la variante n. 2 alle N.T.A. al P.I. ai sensi dell'art. 18 della legge regionale n. 11 del 23/04/2004;

- con deliberazione di consiglio comunale n. 128 del 15/12/2021 è stata adottata la variante n. 5 al P.I. ai sensi dell'art. 18 della legge regionale n. 11 del 23/04/2004 per recepimento di accordo di pianificazione ex art. 6 della legge regionale n. 11 del



23/04/2004;

- con deliberazione di consiglio comunale n. 8 del 10/02/2022 è stata approvata la variante n. 3 al P.I. ai sensi dell'art. 18 della legge regionale n. 11 del 23/04/2004, dell'art. 5 della legge regionale n. 14 del Atto di Giunta Comunale n. 124 del 03/05/2022 [pagina 3 di 15] Comune di Jesolo 06/06/2017, dell'art. 4 della legge regionale n. 14 del 04/04/2019 e dell'art. 7 della legge regionale n. 4 del 16/03/2015;

- con deliberazione di consiglio comunale n. 19 del 24/03/2022 è stata adottata la variante n. 6 alle N.T.A. al P.I. ai sensi dell'art. 18 della legge regionale n. 11 del 23/04/2004;

i terreni edificabili oggetto di pignoramento fanno parte di un Piano Urbanistico Attuativo dell'ambito di progettazione unitaria n. 34, denominato "Orizzonte Verde" (ex Parco Pineta), approvato con Delibera della Giunta Comunale n. 209 in data 16 ottobre 2012 e successiva n. 85 in data 26 marzo 2013. Per l'attuazione del piano è stato costituito dai proprietari delle aree il "Consorzio Parco Pineta" e sottoscritta la Convenzione con il Comune di Jesolo in data 27/05/2013 per la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione Primaria, Secondaria e altri adempimenti di cui si rinvia alla Convenzione.

Gli immobili oggetto della presente relazione sono classificati, nella vigente strumentazione urbanistica del Comune di Jesolo, come segue:

P.R.G. – Norme Tecniche di Attuazione

- Art. 13 - Zona per residenze turistiche "C 2.1"

Trattasi di aree di espansione per la realizzazione di strutture residenziali a carattere turistico.

L'organizzazione dovrà essere improntata secondo caratteristiche tipiche del villaggio turistico con la creazione di aree a verde, per lo sport e il benessere, le attrezzature di supporto e l'organizzazione delle volumetrie residenziali con tipologie omogenee.

Sono vietati sottotetti, recinzioni verso le aree di uso comune. Devono inoltre essere rispettate le indicazioni fornite dai sussidi operativi.

L'edificazione è subordinata alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo.



La densità territoriale di fabbricazione è pari a 0,333 mq/mq; sono consentiti un numero massimo di piani compreso il piano terra pari a 3.

Zona per residenze turistiche all'interno del Parco Pineta "C2.1 - 14"

Trattasi di aree di espansione per la realizzazione di strutture residenziali a carattere turistico.

L'organizzazione dovrà essere improntata secondo caratteristiche analoghe della pineta esistente posta a sud, con la prescrizione che l'edificazione dovrà essere coerente con quanto previsto dallo Schema Direttore TAV 15.5 che illustra la trama infrastrutturale e il sistema connettivo, l'ubicazione degli spazi collettivi e le aree da edificare e i tipi edilizi compatibili.

L'edificazione è subordinata alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo. Sono vietate le recinzioni verso le aree di uso comune.

Devono inoltre essere rispettate le indicazioni fornite dai sussidi operativi in modo particolare quanto previsto dal Capitolo 11.

La densità territoriale di fabbricazione è pari a 0,20 mq/mq; la ditta lottizzante dovrà cedere all'Amministrazione Comunale dei lotti edificabili per una cubatura massima di mq 5.000, che saranno successivamente cedute ai proprietari delle z.t.o. F3.3 n. 111-112, in modo proporzionale alla dimensione delle aree, in cambio della relativa cessione delle aree F3.3 di pineta vincolata, all'Amministrazione Comunale.

Sono consentiti un numero massimo di piani compreso il piano terra pari a 3 e un minimo di due (al fine di contenere la superficie coperta). Altezza massima metri 10. La realizzazione e la cessione dell'area del parcheggio F4 n. 51 è a carico delle ditte lottizzanti.

La costruzione di impianti sportivi nelle aree poste in prossimità della via Cigno Bianco, opportunamente inserite nel contesto del paesaggio circostante, costituiscono aree di interesse pubblico e vanno cedute al Comune.

Gli impianti coperti non possono superare i 2.500 mq.



- Art. 23 - Zona turistica per impianti di svago "D4"

Area riservata alla creazione di impianti e stabilimenti di carattere turistico riservati allo svago, al gioco, e allo sport.

Gli interventi sia di nuova costruzione, che di modifica degli impianti esistenti, sono subordinati alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale relativa alla modalità di realizzazione e di gestione dell'opera.

Il progetto organizzativo delle aree deve essere unitario, non eseguibile per stralci, e comprensivo di quelle opere eventualmente previste dal P.R.G. (piste ciclabili, pedonali, per l'equitazione, verde pubblico, ecc.).

Le succitate opere dovranno essere realizzate in accordo con l'Amministrazione Comunale e mantenute sempre in idoneo stato.

Per la parte dei terreni non ceduti all'Amministrazione Comunale, in conto oneri, si dovrà soddisfare la seguente condizione: che sia istituito un vincolo di indivisibilità dell'area da trascriversi sui registri immobiliari, fino alla eventuale variazione dello strumento urbanistico della zona.

Area per il Parco della Pineta D4 - 12

L'area è destinata alla realizzazione di attrazioni turistiche di tipo ricreativo e didattico-culturale incentrate sull'ambiente .

È prevista la realizzazione di uno specchio d'acqua alimentato dal Canale Cavetta, al fine di ricreare delle zone umide in grado di ospitare le specie ornitiche presenti nel territorio circostante.

Il fabbricato vetusto ubicato in prossimità del Canale, deve essere messo a disposizione dell'Amministrazione Comunale per un utilizzo pubblico (sede staccata del Museo Civico di Storia Naturale di Jesolo).

Il progetto dell'intera area dovrà essere sviluppato in accordo con gli Uffici del Genio Civile della Regione Veneto. In tale sede sarà valutata la possibilità di accesso di piccole imbarcazioni (già presenti nel tratto antistante del Canale) e una possibile azione di rinaturalizzazione delle sponde esistenti del Cavetta.



Tutte le aree dovranno essere piantumate e conservate in coerenza con quanto previsto dal Capitolo 11 dei Sussidi Operativi.

Vi è ammessa la costituzione di attrezzature per il divertimento, in particolare parchi giochi per bambini, inseriti in coerenza con il tema del parco. Tutta l'area dovrà essere servita da percorsi pedonabili e ciclabili, attrezzati con punti di sosta quali panchine, pergole, tettoie, punti di osservazione degli animali.

Nell'allestimento del parco, particolare attenzione dovrà essere riservata al tema della pesca, in riferimento alla tradizione del luogo.

È consentita la realizzazione dei servizi per l'organizzazione del parco, quali uffici, locali di ristoro, magazzini, depositi, locali per impianti tecnologici, spogliatoi e bagni, servizi igienici, ecc. per una Superficie Complessiva max di 3.333,33 mq Altezza max m. 7,00. È ammessa la residenza di servizio per il personale direttivo e di custodia.

Il progetto esecutivo è subordinato ad uno strumento urbanistico attuativo con allegata la convenzione con l'Amministrazione Comunale che dovrà definire le modalità di gestione del parco e le parti in cessione all'Amministrazione Comunale.

La sabbia di scavo, qualora risultasse compatibile con quella dell'arenile, dovrà essere messa a disposizione dell'Amministrazione Comunale o del Magistrato Alle Acque per il ripascimento della spiaggia.

- Art. 105 – Strumenti Urbanistici Attuativi Vigenti

Le aree su cui insistono strumenti urbanistici attuativi approvati sono disciplinati dalle norme in essi contenute. In caso di decadenza, revoca o varianti allo strumento urbanistico attuativo che incidono su criteri informativi, perimetro e quantità dello stesso, si dovrà fare riferimento alla normativa di zona del P.R.G.

Per la conversione in Superficie Complessiva dello jus aedificandi attribuito come Volume nella pianificazione attuativa vigente o in itinere, ovvero negli accordi di pianificazione / programma, si utilizza l'altezza virtuale di 3 m

Volume : 3 = Superficie Complessiva

* * *



A miglior chiarimento sulla normativa urbanistica si rinvia al documento “Norme Tecniche di Attuazione” presente nella documentazione di corredo al P.U.A., si veda allegato C1.

In allegato D1 si riporta il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), Pratica n. 150/2023 prot. n. 51345 del 06/07/2023, che lo scrivente ha ritenuto opportuno richiedere in sede di integrazione alla CTU.

In allegato D2 si riporta lo stralcio mappa del Piano degli interventi relativo al compendio immobiliare di cui fanno parte i terreni pignorati e gli Articoli 13, 23 e 105 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) sopra pertinenti.

* * *

CONVENZIONE per PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Ai fini dell’attuazione del Piano Urbanistico “Orizzonte Verde” (ex Parco Pineta) i proprietari delle aree di cui fanno parte i terreni pignorati si sono riuniti in un consorzio, denominato “Consorzio Parco Pineta” con sede a Vicenza, Via Vecchia Ferriera n. 51, codice fiscale 03751690276, costituito ai sensi dell’art. 18 ex Legge Regionale 27/06/1985 n. 61, con atto in data 09/02/2007 rep. n. 79608 e racc. n. 20134 del notaio dott. Giacomo Pecorelli di Treviso, registrato a Treviso in data 19/02/2007 al n. 745 atti pubblici, presidente sig. [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Il Consorzio Parco Pineta ha presentato al Comune di Jesolo istanza per l’attuazione del Piano Urbanistico relativo alle aree classificate in Z.T.O. del PRG come C2.1 – n. 14; D4 – 12; F4 – 41 e 50 e sedi stradali rientranti in ambito di progettazione unitaria (APU) n. 34.

Con Delibera di Giunta Comunale n. 290 del 16/10/2012 è stato approvato il PUA dell’Ambito di Progettazione Unitaria n. 34 denominato “Orizzonte Verde” ex “Parco Pineta”, si veda allegato E15.

Con Delibera di Giunta Comunale n. 85 del 15/04/2013 Urbanistica ad oggetto: Piano Urbanistico “Orizzonte Verde” – Presa d’atto delle modifiche a seguito della DCC n. 290 del 16/10/2012, si veda allegato E15.



In data 27/05/2013 è stata sottoscritta la Convenzione, ai sensi dell'art. 19 della LR 11/2004, relativa al Piano Urbanistico Attuativo "Orizzonte Verde" con atto rep. n. 92527 e racc. n. 29698 del Notaio Carlo Bordieri di Jesolo, si veda allegato **E15**.

ART. 1) - ATTUAZIONE DEL PIANO

Il "Consorzio Parco Pineta" (Ditta Lottizzante) con la sottoscrizione della Convenzione di cui sopra, si impegnava ad eseguire il Piano Urbanistico Attuativo, secondo gli elaborati di progetto approvati (allegati alla DGC n. 290 del 16/10/2012 e allegati alla DGC n. 85 del 15/04/2013), assumendo in modo esplicito e formale tutti gli obblighi in essa previsti.

ART. 2) DICHIARAZIONE DI PROPRIETÀ

Il presidente del "Consorzio Parco Pineta" dichiarava in nome e per conto dei consorziati che la Ditta Lottizzante deteneva l'86,10% delle aree inserite nell'Ambito di Piano soggetto a progettazione unitaria; se riferite alla superficie catastale ricadente nel comparto la percentuale è dell' 87%.

ART. 3) CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Ditta Lottizzante si impegnava a cedere e a trasferire in proprietà al Comune le aree destinate a:

- strade, marciapiedi ed altri spazi pedonali;
- parcheggi (ivi compresa l'area F4.51 extra-ambito);
- verde pubblico;
- area sportiva "Cigno Bianco", area che potrà essere ceduta anticipatamente su semplice richiesta dell'Amministrazione.

ART. 4) ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Ditta Lottizzante si impegnava a realizzare, a totali proprie cure e spese, le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- | | |
|--|----------------|
| - rete acque meteoriche e fognatura nera | € 3.450.000,00 |
| - rete elettrica media e bassa tensione | € 1.100.000,00 |
| - rete acquedotto | € 1.460.000,00 |
| - rete gas a media pressione | € 930.000,00 |



- rete telefono e fibra ottica	€ 510.000,00
- illuminazione pubblica	€ 1.290.000,00
- viabilità sud e di distribuzione interna, viabilità nord, passerella in legno, parcheggi ecc.	€ 5.010.000,00
- realizzazione dell'impianto a verde primario da conferire	<u>€ 810.000,00</u>
Totale generale	€ 14.560.000,00

L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria calcolati sulla volumetria di piano secondo le tabelle vigenti è pari a € 4.869.043,63.

Si dà atto che la Ditta Lottizzante si impegnava ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione primarie previste: pertanto, ai sensi della LR 61/85 e successive m. e i., nessun contributo per oneri di urbanizzazione primaria sarà dovuto all'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire (P.di C.) sui lotti.

La ditta Lottizzante, prima del ritiro del P.di C. delle opere di urbanizzazione, dovrà versare al Consorzio di Bonifica Orientale, la somma di € 233.500,00 quale contributo a compenso delle aree da urbanizzare e impermeabilizzare.

ART. 5) ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

La Ditta Lottizzante si impegnava a realizzare, a totali proprie cure e spese le seguenti opere di urbanizzazione secondaria:

Urbanizzazione secondaria / Area C2 Costo sommario preventivo

- Parcheggi di PRG (F4.041 e F4.050)	€ 1.660.000,00
- Parcheggi di PRG fuori ambito F4.051	<u>€ 304.000,00</u>
Totale generale	€ 1.964.000,00

La Ditta Lottizzante si impegnava a cedere e a trasferire in proprietà al Comune le opere stesse e le aree su cui sono realizzate.

Urbanizzazione secondaria Costo sommario preventivo

Parco Tematico

- Parcheggio afferente alla darsena	€ 330.000,00
-------------------------------------	--------------



- Parcheggio afferente al parco tematico	€ 417.000,00
- Area a verde pubblico	€ <u>580.000,00</u>
Totale generale	€ 1.327.000,00

La Ditta Lottizzante si impegnava a cedere e trasferire gratuitamente in proprietà al Comune di Jesolo le aree urbanizzate così come individuate, con retino di colore azzurro, nella Tav. 9 Revisione 2 “Aree in cessione”.

Come previsto dall’Art. 13 delle N.T.A. **la ditta lottizzante dovrà cedere all’Amministrazione Comunale** dei lotti edificabili per una superficie edificabile massima di mq 5.000 (in mc edificabili risulta: mq 5.000 x m 3 = mc 15.000) equivalenti a **mc 15.000 edificabili** che saranno successivamente ceduti ai proprietari delle z.t.o. F3.3 n. 111-112 in modo proporzionale alla dimensione delle aree, in cambio della relativa cessione delle aree F3.3 di pineta vincolata, all’Amministrazione Comunale.

A fronte di un conferimento in opere ed aree, si dà atto che è previsto lo scomputo totale degli oneri dovuti.

ART. 6) OPERE ALTERNATIVE A QUANTO PREVISTO DALL’ART. 23 N.T.A.
“Aree per il Parco della Pineta D4-12” – RIF. “Fabbricato vetusto”. La Ditta Lottizzante dichiarava la propria disponibilità a realizzare, in luogo del recupero a Museo dell’edificio vetusto sito in Z.T.O. D4-12 e comunque sino all’ammontare massimo di € 2.000.000,00, opere quali:

- sistemazione ed adeguamento della viabilità relativa a Via Cigno Bianco per il tratto incluso nell’ambito urbanistico del P.U.A., importo stimato in € 1.660.000,00;
- disposizione per integrazione arredo e/o servizi del verde pubblico in cessione, importo stimato pari a € 340.000,00.

L’Amministrazione comunale si riservava di impiegare in modo diverso l’ammontare massimo di € 2.000.000,00 destinato ad “Opere alternative a quanto previsto dall’art. 23 del PRG”.

ART. 7) AREE PRIVATE CONVENZIONATE PER L’USO PUBBLICO

Non rilevante



ART. 8) SERVITÙ PUBBLICHE

Non rilevante

ART. 9) ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

La Ditta Lottizzante si impegnava ad assumere l'onere delle opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi quali: fognature, acquedotto, energia elettrica, pubblica illuminazione, gas, telefono.

In allegato **E15** si riporta copia della Convenzione.

----- O -----

GLI OBBLIGHI PREVISTI DALLE N.T.A. DEL P.U.A. PREVEDONO:

- a) Il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi edilizi previsti, solamente dopo rilascio del permesso o dei permessi di costruire delle opere di urbanizzazione e la certificazione dell'avvenuto inizio delle medesime;
 - b) una densità territoriale di fabbricazione pari a 0,60 mc/mq;
 - c) la cessione di lotti edificabili per una cubatura massima di mc. 15.000 la realizzazione e la cessione delle aree di parcheggio/standard F4 n. 41 —50 e F4 n. 51;
 - d) la cessione gratuita, quale area di interesse pubblico, delle superfici complete di urbanizzazione primaria, necessarie alla realizzazione delle attrezzature sportive previste in prossimità della via Cigno Bianco;
 - e) L'identificazione di un "sedime" progettuale ove si prevede l'insediamento della volumetria residenziale e di servizio al parco tematico, definito "Terra alta", distinto dal territorio "vergine" dell'ambito, definito "Terra bassa";
- "Terra bassa": l'area compresa all'interno dell'ambito urbanistico di riferimento del PUA relativo, posto in line di massima alla quota dell'attuale piano campagna bonificato (corrispondente al livello mare). Tale area è deputata alla realizzazione di tutta la rete viabilistica interna, dei servizi alla residenza, dei volumi accessori, spazi di sosta, nonché alla realizzazione degli spazi di verde privato e dei corridoi ecologici, coincidenti con i canali di regimazione e di scolo in essere.



● “Terra alta”: è costituita da un rilevato, rispetto al piano di campagna, e si configura quale luogo idraulicamente sicuro in quanto rapportato al piano arginale. Su tale rilevato trovano collocazione le residenze turistiche, caratterizzate da una volumetria composta da 2 livelli (terra-primo), i percorsi distributivi e gli spazi di aggregazione (piscine, spazi sosta/gioco). L'altezza massima consentita (vedi. art. 13 NTA) è di ml. 10,00, calcolata con riferimento all'art. 44 del Regolamento Edilizio vigente. Al di sotto del volume costituito dalla “Terra alta” sono ubicabili gli spazi destinati ad autorimesse e relativi percorsi di distribuzione / accesso / recesso, vani accessori e/o tecnici. La Terra alta è planimetricamente definita da una forma geometrica quadrangolare, semplice o articolata, caratterizzata da eventuali prolungamenti, definiti “bracci”. La superficie perimetrale della “Terra alta” deve essere costituita da terrapieni perimetrali inerbati e/o piantumati, aventi pendenza massima di 45° o inclinazioni minori. Sono vietati manufatti non ricoperti da materiale vegetale (muri in getto faccia-vista, a blocchi, ecc.). Il sedime planimetrico delle “Terre alte” coincide con il perimetro posto a quota + 3.30 ml, come rilevabile dalle Tav. 05 “Planimetria generale” e Tav. 10 “Sezioni territoriali e stradali, escludendo il corpo di scarpata del PUA;

- f) Non è ammessa la cessione e/o trasposizione di volumetria edificabile tra “Terre alte”;
- g) La quota di riferimento per il calcolo della volumetria massima ammissibile viene definita a + 2,40 ml.;
- h) All'interno di ogni “Terra alta” sono unicamente ammesse le tipologie architettoniche, gli schemi aggregativi, i sistemi di copertura ed i materiali di costruzione definiti nella Tav. 6/2 REVISIONE 1 del PUA “Abaco tipologie, schemi aggregativi e materiali”;
- i) Le destinazioni d'uso sono quelle di P.R.G.; sono tuttavia ammesse, in limitata ed unica specie, volumetrie destinate al commercio di vicinato (generi alimentari, parafarmacia, edicole, ecc.) quale servizio del complesso residenziale; tali volumetrie, per complessivi 1.500 mc, dovranno essere distribuite coerentemente con le funzioni assegnate in corrispondenza delle aree a parcheggio poste sulla Viabilità sud. In particolare dovranno essere ubicati nella parte basamentale delle “Terre alte”, in prospicienza della aree a



parcheggio e la relativa volumetria verrà detratta dalla quota complessiva ammissibile della "Terra alta" di riferimento. Per tali unità sono identificati i parcheggi di legge come descritto nella Tav. 8 REVISIONE 1.

j) Ogni unità abitativa sarà singolarmente dotata di parcheggio privato nel rispetto di quanto previsto dalla Legge 122/89 e dal Regolamento Edilizio vigente (art. 43 punto 1), escludendo da tale dotazione i parcheggi previsti dal Piano, esterni ed interni alle "Terre alte", pubblici o privati ma a prevalente servizio collettivo;

k) L'area per il Parco della Pineta "z.t.o. D4-12" è destinata alla realizzazione di attrazioni turistiche di tipo ricreativo e didattico-culturale incentrate sull'ambiente. È prevista la realizzazione di uno specchio d'acqua alimentato dal Canale Cavetta, al fine di ricreare delle zone umide in grado di ospitare le specie ornitiche presenti nel territorio circostante. Il fabbricato vetusto ubicato in prossimità del Canale, deve essere messo a disposizione dell'Amministrazione Comunale per un utilizzo pubblico (sede staccata del Museo Civico di

Storia Naturale di Jesolo). Il progetto dell'intera area dovrà essere sviluppato in accordo con gli Uffici del Genio Civile della Regione Veneto.

È consentita la realizzazione dei servizi per l'organizzazione del parco, quali: uffici, locali di ristoro, magazzini, depositi, locali per impianti tecnologici, spogliatoi e bagni, servizi igienici, ecc. per una cubatura max di 10.000 mc con altezza max m. 7,00.

La dotazione di parcheggi e verde per le attività di servizio alla darsena e al parco, nella percentuale di legge pari al 10% della superficie dell'attività da insediare, è soddisfatta dalla superficie in eccedenza alla dotazione di standard, come annotato nella Relazione Illustrativa Generale.

In allegato **E15** si riporta copia della Convenzione.

9) Regolarità Edilizia

Nella Convenzione sottoscritta in data 27/05/2013 per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo "Orizzonte Verde" la ditta Lottizzante si impegnava a presentare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione entro 360 giorni dalla data di sottoscrizione della



Convenzione. Da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Jesolo non risulta alcun progetto di urbanizzazione.

10) Formalità Pregiudizievoli – Gravami e Oneri

Dalle visure eseguite all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, lo scrivente ha riscontrato quanto segue (alla data del 14/10/2022):

ISCRIZIONI

- In data 24/06/2013 ai nn. R.G. 17598 e R.P. 2478 – Ipoteca Volontaria per la complessiva somma di euro 3.000.000,00 (Capitale euro 2.000.000,00), derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito, Atto Notarile Pubblico datato 20/06/2013 rep. n. 54117 e racc. n. 16336 del Notaio Vito Guglielmi di Arzignano (VI), a favore di [REDACTED] – con sede a [REDACTED] – Codice Fiscale [REDACTED] contro la società [REDACTED] [REDACTED] relativamente ai seguenti immobili:

* Catasto Fabbricati – Foglio 56 – Mappale 58 Subalterni 1 – 2 e 3;

* Catasto Terreni – Foglio 55 – Mappali 105 – 271 – 363 – 364 – 365 – 423 – 424 – 525 – 527 – 528 – 530 – 532 – 533 – 534 – 535;

* Catasto Terreni – Foglio 56 - Mappali 58 – 8 – 18 – 22 – 45 – 46 – 47 – 49 – 57 – 59 e 61;

per la quota di 1/1 della piena proprietà. In allegato F1 si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese di cancellazione: euro 35,00

- In data 24/06/2013 ai nn. R.G. 17581 e R.P. 2470 – Ipoteca Volontaria per la complessiva somma di euro 9.000.000,00 (Capitale euro 6.000.000,00), derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, Atto Notarile Pubblico datato 20/06/2013 rep. n. 54116 e racc. n. 16335 del Notaio Vito Guglielmi di Arzignano (VI), a favore di [REDACTED] – con sede a [REDACTED] – Codice Fiscale [REDACTED] contro la società [REDACTED] [REDACTED], relativamente ai seguenti immobili:



* Catasto Fabbricati – Foglio 56 – Mappale 58 Subalterni 1 – 2 e 3;

* Catasto Terreni – Foglio 55 – Mappali 105 – 271 – 363 – 364 – 365 – 423 – 424 – 525
– 527 – 528 – 530 – 532 – 533 – 534 – 535;

* Catasto Terreni – Foglio 56 - Mappali 58 – 8 – 18 – 22 – 45 – 46 – 47 – 49 – 57 – 59
61;

per la quota di 1/1 della piena proprietà. In allegato **F2** si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese di cancellazione: euro 35,00

TRASCRIZIONI

- In data 17/01/2022 ai nn. R.G. 1130 e R.P. 858 – Verbale di Pignoramento Immobili – Atto Giudiziario datato 25/11/2021 rep. n. 5136 dell'Ufficiale Giudiziario UNEP presso la Corte d'Appello di Venezia, a favore di [REDACTED] [REDACTED] – con sede a [REDACTED] – Codice Fiscale [REDACTED] contro la società [REDACTED] relativamente agli immobili oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà. In allegato **F3** si riporta la Nota di Trascrizione.

Spese di cancellazione: euro 294,00.

Tabella n. 2 - Spese cancellazione formalità	
Tipologia	Costo
1 – Iscrizione di Ipoteca Volontaria	€ 35,00
2 – Iscrizione di Ipoteca Volontaria	€ 35,00
3 – Trascrizione di Pignoramento	€ 294,00
Sommano	€ 364,00

I costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontano complessivamente a circa € 364,00.

In allegato **F4** si riportano gli elenchi sintetici della formalità richiesti con l'ausilio del nominativo e dei dati catastali.



SERVITÙ / VINCOLI / ATTI D'OBBLIGO

Dalle indagini che lo scrivente ha svolto sono emerse alcune servitù e vincoli:

- Servitù di acquedotto a favore del Consorzio per l'Acquedotto del Basso Piave, trascritta a Venezia in data 13/03/1967 ai nn. 3353/2785;
- Servitù di passo nascente dal verbale di conciliazione giudiziaria davanti alla Corte d'Appello di Venezia in data 02/07/1968 rep. n. 592 e successivo verbale integrativo a chiarimento in data 16/10/1970 rep. n. 917, trascritti a Venezia il 24/11/1970 ai nn. 15391/13293;
- Vincolo di non edificabilità e di destinazione d'uso, trascritto a Venezia in data 29/01/1985 ai nn. 1842/1472;
- Atto Unilaterale d'Obbligo trascritto a Venezia in data 10/05/1985 ai nn. 7930/6141;
- Servitù di elettrodotto, trascritta a Venezia in data 07/11/1985 ai nn. 17657/13453.

11) Descrizione dei beni

L'Arch. Eugenio Motterle dava del progetto elaborato dal suo studio la seguente descrizione:

“Orizzonte Verde è un progetto di riqualificazione ambientale del territorio che comprende la fascia litoranea orientale del comune di Jesolo, area protetta che rappresenta uno dei grandi comparti a destinazione turistica della zona. Per ubicazione e funzionalità è sicuramente la zona più significativa tra quelle incluse nel progetto di riqualificazione urbanistica che il comune di Jesolo sta attuando.

Il progetto comprende la realizzazione di un complesso residenziale turistico inserito all'interno di un parco, sviluppando un nuovo modo di vivere una vacanza. Orizzonte Verde vanta una posizione strategica nel cuore pulsante del nord-est del nostro paese, vicino a una delle città più belle e famose al mondo come Venezia, è situato a Est dei noti capoluoghi d'arte veneti come Verona, Padova, Vicenza e a sud di Belluno, porta che si apre sulle Dolomiti e Cortina d'Ampezzo. È facilmente raggiungibile da qualsiasi parte d'Italia e dall'estero, grazie ai numerosi collegamenti stradali, aeroportuali e ferroviari di cui l'area è dotata.



Orizzonte Verde è un progetto innovativo perché risponde perfettamente alle esigenze dei cittadini contemporanei. Si caratterizza per l'equilibrio perfetto tra architettura, paesaggio e storia. Le unità abitative si distinguono da quelle già presenti nell'area di Jesolo, perché si sviluppano in orizzontale e non in verticale, in nuclei distribuiti all'interno del parco. Il complesso residenziale segue principi costruttivi che mirano ad un basso impatto ambientale e ai massimi standard di efficienza energetica. Ciascun nucleo abitativo dispone di terrazze e logge e si affaccia sia verso la pineta che verso gli spazi condominiali interni. L'intero progetto di Orizzonte Verde è stato sviluppato da architetti d'autore (Goncalo Byrne, Joao Nunes, Eugenio Motterle) e prevede una quindicina di diverse soluzioni di modelli architettonici per gli insediamenti abitativi che consentono libertà di scelta di composizione delle unità abitative, raggiungendo standard architettonici di elevata qualità.

L'intero complesso residenziale è un raggruppamento di nuclei abitativi autonomi, contraddistinti da una dimensione umana tale da consentire di creare relazioni umane al suo interno e in grado di offrire un nuovo modo di vivere i luoghi di vacanza”.

Di seguito si riportano alcune parti significative estrapolate dalla “Relazione illustrativa generale” presente nel P.U.A..

IL QUADRO TERRITORIALE

L'ambito territoriale di riferimento è caratterizzato dal margine della fascia litoranea, la cosiddetta “Pineta”, lunga area che si è definita dal dopoguerra ad oggi con l'inserimento della residenza e delle strutture ricettive. Alle dune e alle barene originarie si sono sostituiti i pini marini e la griglia dell'edificazione.

L'area in oggetto è localizzata nella zona est del territorio comunale. Il Cavetta, canale di bonifica che collega Jesolo con il Piave, disegna il limite a nord tra l'insediamento di Cortellazzo e l'ampia zona agricola che caratterizza l'entroterra. Il comparto si posiziona, a nord-ovest, sull'asse del canale consortile “Cortellazzo”. Ad ovest l'area è definita da via Cigno Bianco.



“ORIZZONTE VERDE”: IL PROGETTO URBANISTICO

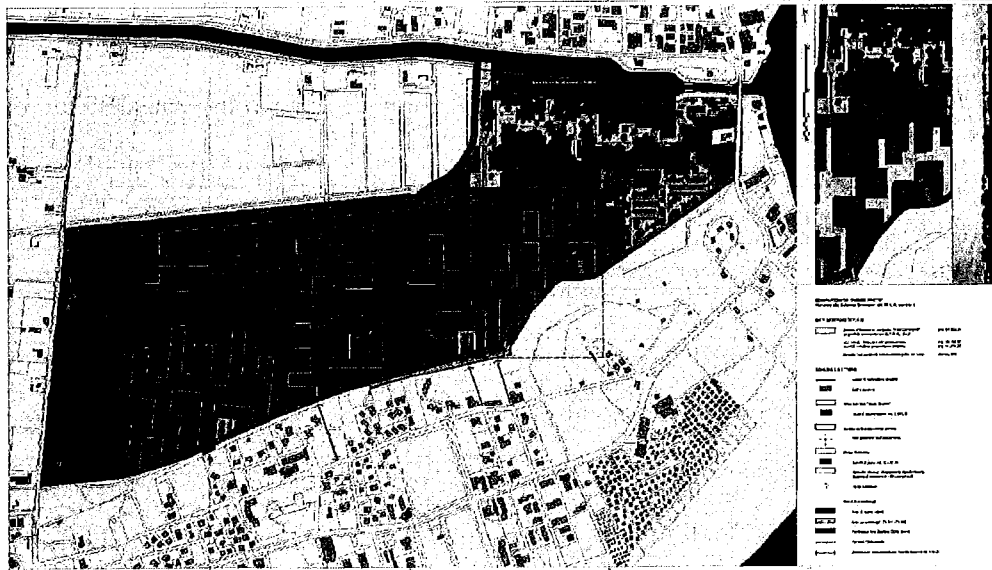
Il Masterplan dell'Arch. Tange prevedeva, per l'area di “Orizzonte Verde” (ex “Parco Pineta”), un intervento che si estendeva fino al confine nord con il Canale Cavetta, con una urbanizzazione policentrica, sia per impianto planimetrico sia per differenziazione tematica-funzionale.

I temi progettuali erano sviluppati su comparti separati, articolati dal tracciato infrastrutturale, e legati a planivolumetrie attinenti le singole aree funzionali, con prevalenza del controllo delle superfici a verde e con una specifica tematicità legata all'acqua.

Le aree interessate dal comparto “Orizzonte Verde” (ex “Parco Pineta”) P.I. ricadono nelle zone omogenee C2 (Zona per residenze turistiche) e D4 (Zona turistica per impianti di svago), il tutto in relazione alle indicazioni del P.R.G. vigente, approvato con modifiche d'ufficio dalla Giunta Regionale.

Le dimensioni territoriali dell'ambito d'intervento (circa 600.000 mq) collocano il comparto tra le aree più importanti del quadro pianificatorio del Comune di Jesolo. L'intervento intende definire l'urbanizzazione dell'area, da sempre agricola, tramite la simultanea riqualificazione ambientale mirata alla “ricucitura” con la pineta esistente (che definisce tutto il territorio posto a sud e, di fatto, qualifica il litorale adriatico di Jesolo) e la dotazione di servizi (parco tematico, darsena, impianti sportivi) e le residenze turistiche. Il progetto urbanistico del comparto desume le modalità aggregative e tipologiche dello Schema Direttore, che descrive gli intenti progettuali relativi all'area e definisce gli ambiti tematici specifici previsti dalle NTA, intesi quali il parco tematico, l'area sportiva, aree a verde.





Tav. 02 - Schema Direttore

Il nuovo Schema Direttore (approvato nel 2010) si sostanzia su un tema che, per la vastità dell'area, per la sua particolare collocazione e per la presenza all'intorno di pregevoli e delicati elementi ambientali, richiede un approccio, in via prioritaria, alla scala del paesaggio.

È quindi necessario arrivare all'individuazione di un nuovo principio insediativo passando attraverso la lettura della geografia del luogo, anche alla luce delle potenzialità indicate dalla strumentazione urbanistica.

La convinzione che quello di "Orizzonte Verde" (ex "Parco Pineta") sia un tema di grande rilevanza ambientale ha portato alla scelta di coinvolgere fin dall'inizio della riflessione specifiche competenze paesaggistiche.

La lettura geografica del luogo diventa così momento fondante, in quanto concorre nel dettare le regole compositive.

Si è perciò deciso di coinvolgere nel progetto lo studio PROAP di Lisbona, guidato dall'arch. Joao Nunes, che già in altre occasioni ha progettato a Jesolo e quindi conosce bene la realtà all'interno della quale è chiamato ad operare.

Ci troviamo di fronte ad un terreno caratterizzato dalla sua forte *inondabilità*, in ragione della quale l'uomo ha attivato un articolato sistema costituito da canalizzazioni secondarie, canali scolmatori e idrovore che consentono di far confluire le acque nel



vicino canale Cavetta. Tale sistema innerva l'intera area conferendole un vero e proprio disegno, ancorché fortemente antropizzato. In tale contesto la zona al sicuro dal rischio di inondazione è, come in tutte le terre di bonifica, la parte superiore dell'argine, che infatti normalmente accoglie gli insediamenti abitativi.

Si è ipotizzato, perciò, di estendere a tutta l'area il doppio registro "Terre alte" (gli argini) e Terre basse (la zona canalizzata). Le "Terre alte" possono ospitare gli insediamenti stabili da porre al sicuro, mentre nelle "Terre basse", nelle quali viene mantenuto l'attuale sistema di drenaggio, possono trovare localizzazione quelle attrezzature in grado di meglio sopportare le conseguenze di un'eventuale inondazione.

La riproposizione in modo sistematico di questa gerarchia tra due diverse quote del terreno consente in primo luogo di differenziare, senza ricorrere ad elementi impattanti di recinzione, gli ambiti privati da quelli pubblici. Il salto di quota di ml 3,30 è già sufficiente a distinguere, senza interrompere la continuità spaziale, l'area di nuova bonifica da quella frutto della bonifica originaria.

L'estensione del principio insediativo dell'argine rialzato posto sul margine rispetto al terreno esondabile impone una forte gerarchia della viabilità carrabile, alla quale viene così impedita ogni possibilità di attraversamento dell'area.

Lo Schema Direttore indica i principali temi progettuali e l'esplicazione diagrammatica dei seguenti punti:

- progettazione unitaria del comparto;
- riproposizione della pineta litoranea come continuità verso l'area agricola;
- definizione della valenza di riqualificazione ambientale dell'area attraverso la pineta di reimpianto e la definizione dei corridoi ecologici ("greenway");
- programmazione di un'area a tema ambientale (parco) associata sia alla riqualificazione del Canale Cavetta e del verde di progetto, sia alla dotazione di servizi annessi;
- definizione di un sistema infrastrutturale principale esterno (asse ovest-est), di attraversamento (by-pass nord-sud) e di penetrazione (accessibilità alle residenze);
- dotazione di un'area sportiva relazionabile con l'intorno già urbanizzato;



- pianificazione di insediamenti residenziali separati, sul modello a “villaggio”, al fine di evitare densità elevate.

Ambito fondamentale di pianificazione del comparto è l'area in zona D4 destinata a parco tematico, la cui realizzazione è prevista in modo unitario e contestuale alle altre opere (si veda l'Art. 23 delle N.T.A. allegato D2).

PIANO DEL VERDE

La definizione del parco è specificatamente affrontabile con gli ausili delle indicazioni di Piano (N.T.A., Sussidi Operativi) e le modalità proprie della progettazione paesaggistica. Il P.U.A. ha affrontato le specifiche questioni dell'area a parco attraverso una fase iniziale di rilievo dei sistemi ambientali in essere (habitat e impianto arboreo), attraverso cui si è impostato uno sviluppo progettuale che prevede unitarietà d'intervento per gli schemi d'impianto ed una progressione di crescita che garantisca omogeneità dei nuovi spazi a verde.

VIABILITÀ

L'attuazione del P.U.A. concretizza alcune questioni di valore infrastrutturale del P.R.G. ed in particolare il riassetto della viabilità nella zona est di Jesolo.

L'occasione principale data dalla realizzazione del Piano è la definizione di un asse viario che permetta l'attraversamento da ovest ad est della pineta litoranea, in particolare del suo abitato. La viabilità carrabile sarà solo perimetrale e di scorrimento, così come previsto dal P.R.G.:

- viabilità sud (di collegamento tra Via Cigno Bianco e la zona est - Via Oriente);
- viabilità nord (di completamento alla viabilità di Via Kennedy);
- bretella di by-pass attraverso il parco per ristabilire la percorribilità della sponda Cavetta interrotta dalla darsena.

Il progetto prevede la conversione ad area a parco piantumato dell'attuale zona agricola che si estende a nord della pineta “storica”.



Tale area verrà realizzata garantendo le connessioni spaziali e fisiche previste sia dallo Schema Direttore che dalle indicazioni di Piano (Sussidi Operativi).

Tali connessioni si compongono di percorsi ciclopedonali che seguono i corridoi ecologici corrispondenti ai canali presenti nell'area. Essi sono di collegamento dei vari "poli" tematici quali il Parco pubblico, la darsena e l'Area Sportiva.

Una passerella ciclopedonale garantirà il sovrappasso alla bretella viaria posta tra sud e nord e permetterà la continuità di fruizione da est ad ovest dell'intera area. In particolare si evidenzia la progettazione definitiva del sistema di innesti della viabilità sud prevista dal P.U.A. con la viabilità esistente.

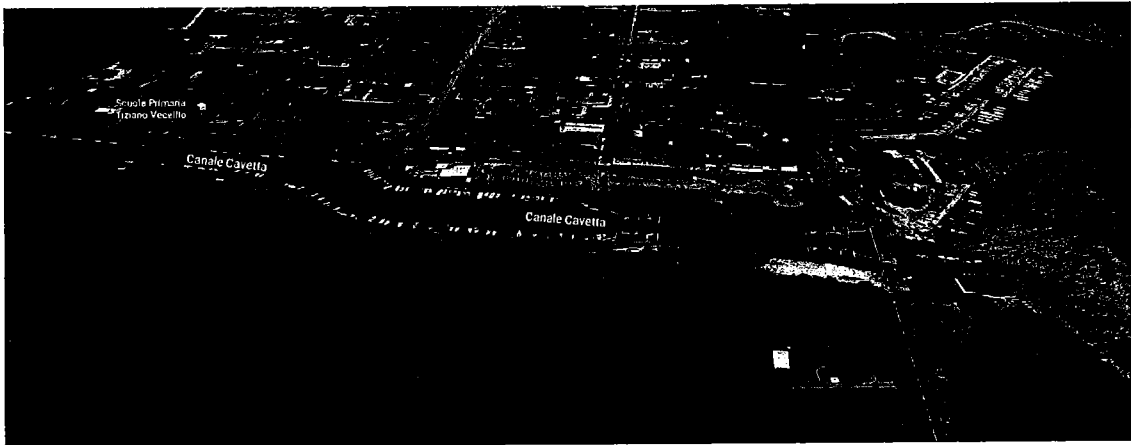
Va anche precisato, che l'ipotesi "rotatoria" tra Via Cigno Bianco, Via Gabbiano e la viabilità sud viene alloggiata in ambito urbanistico come modificato, e su terreno di proprietà di uno dei consorziati e proponenti il progetto urbanistico, in tal senso dichiaratosi disponibile alla cessione delle aree necessarie all'attuazione di tale evenienza. Il P.U.A. viene integrato con il progetto urbanistico dell'area a parcheggio F4 n. 51, organizzato con le modalità progettuali e di servizio indicate dalla Società Itaca; atteso che l'area interessata non è di proprietà del Consorzio richiedente e che non risulta appartenente all'ambito urbanistico in argomento, resta inteso che le eventuali procedure amministrative rimangono in capo all'Ente avente competenza e titolo. È opinione, infine, del Genio Civile di Venezia che il sedime in argomento, pur se classificato dal P.A.I., come adottato, P4 *a pericolosità idraulica molto elevata*, possa essere adibito all'uso stabilito dal P.R.G. così come progettato dal Consorzio, ovviamente a determinate condizioni costruttive che saranno dal medesimo Ente stabilite.

IL CAVETTA

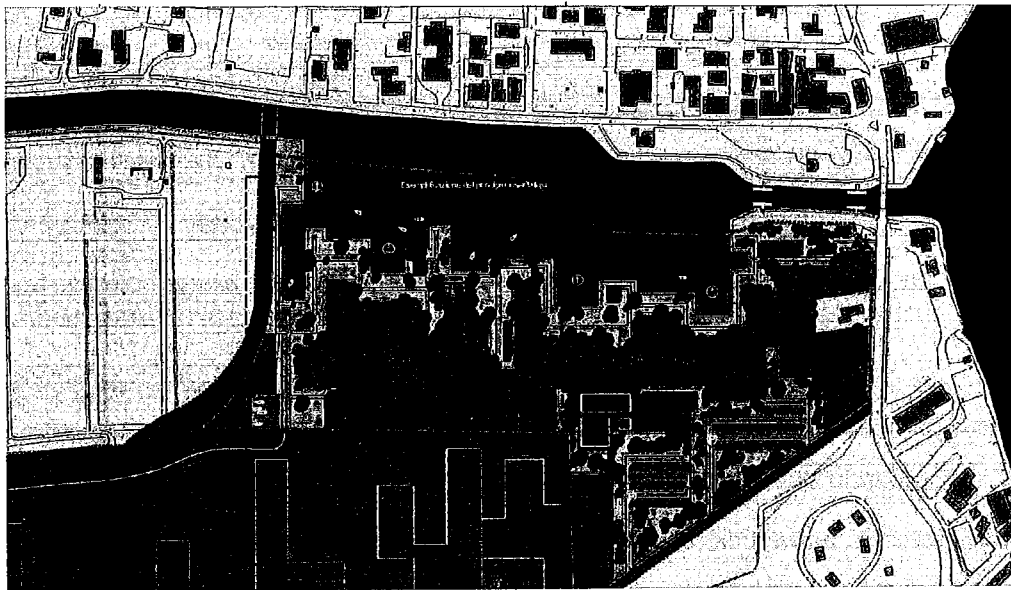
Il tema dell'acqua è costituito dalla riqualificazione della sponda del canale Cavetta e dalla proposta, definita dallo Schema Direttore, di realizzare uno specchio d'acqua all'interno dell'area. Il Cavetta, che risale alle opere idrauliche quattro / cinquecentesche della Serenissima, lega la sua storia all'abitato di Cortellazzo, originario porto di pesca, a



cui si è sostituita oggi la vocazione turistica. Le Porte di Cortellazzo, intese come ponte mobile, sono disattivate e danneggiate.



Il canale Cavetta – sbocco sul Piave



Tav. 02 Schema Direttore – Particolare della riqualificazione del Cavetta

Il P.U.A., coerentemente con quanto indicato dalle N.T.A. sulla pianificazione di tale opera, ha stabilito modalità propria di intervento in accordo con l'Ufficio del Genio Civile di Venezia.

Attesa la necessità prioritaria di garantire la funzionalità idraulica del canale e non determinare assetti di difficile gestione, come il "lago" ipotizzato nello Schema Direttore originario (Tav. 15.5), nel progetto il fronte sull'acqua viene completamente



ridefinito così da poter offrire ambiti specifici alle diverse attività previste dal PRG. All'interno del parco tematico, usufruendo delle due importanti aree a parcheggio previste, è anche possibile inserire impianti ludici all'aperto (es. piscine scoperte) e una darsena che andrebbe a completare l'offerta sportivo/ricreativa del parco medesimo. La darsena si sviluppa infatti in continuità con il parco e, pur conservando anche la tipologia di ormeggi diretti sulla sponda che attualmente caratterizza il Canale Cavetta, offre un consistente numero di posti barca per imbarcazioni di dimensione medio-piccola, oltre che per le house boats in transito lungo l'idrovia Litoranea Veneta.



Planimetria darsena

Lo sviluppo della proposta progettuale, a partire dall'idea urbanistica, evidenzia come si sia cercato di ottenere una soluzione che, pur permettendo la funzionalità richiesta per la darsena e la fruibilità turistica del sito, garantisce la sicurezza idraulica al pari o meglio dell'argine esistente. L'ipotesi elaborata nello Schema Direttore prevedeva inizialmente la realizzazione di una serie di terramare sulla sponda della darsena, che sul lato campagna si sarebbe affacciata direttamente sul parco retrostante. Tale soluzione è stata successivamente scartata, in quanto avrebbe interdetto il transito sul corpo arginale per le manutenzioni e/o interventi di emergenza, che potessero rendersi necessari in caso di eventi eccezionali. La proposta attuale mira ad ottenere un livello di sicurezza superiore a quello oggi esistente, realizzando un nuovo argine con caratteristiche geometriche



analoghe a quello attuale, ma realizzato con moderne tecnologie e macchinari, oltre che con quota di coronamento adeguata a rispondere alle prevedibili esigenze dettate dagli scenari di *innalzamento del livello del mare*, cui tutte le opere idrauliche dovranno nel prossimo futuro rispondere. L'argine sarà privo di parti mobili, manufatti idraulici o altri dispositivi la cui fallanza possa comprometterne la tenuta idraulica. La quota di coronamento sarà elevata a +3.00 ml s.m.m. (attualmente è di circa +2.70 ml s.m.m.), adeguandola eventualmente alle maggiori quote che il Genio Civile di Venezia vorrà indicare.



Ipotesi progettuale

I SERVIZI ALLA DARSENA E AL PARCO

Il P.U.A., in attuazione di quanto indicato dal P.R.G., prevede la realizzazione all'interno del parco tematico di edifici destinati alla gestione e organizzazione dell'area. Tali volumi ospiteranno funzioni diversificate quali locali di ristoro, servizi igienici, uffici, magazzini, depositi, locali per impianti tecnologici, spogliatoi e bagni, ecc. per una cubatura complessiva massima di 10.000 mc. All'interno di tale volumetria verranno ubicate anche le residenze di pertinenza del personale di gestione (direzione e custodia).

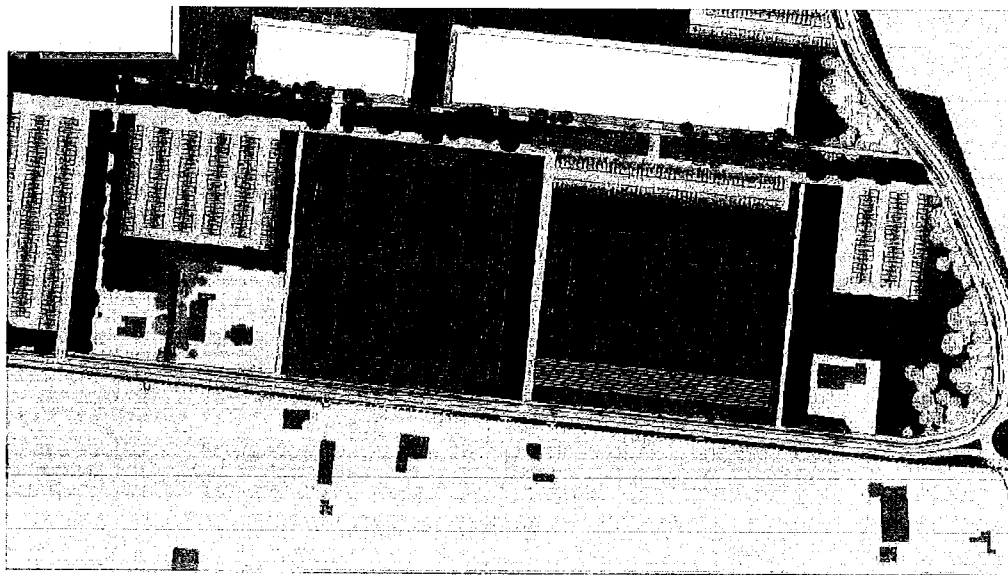
L'area di posizionamento dei servizi è posta lungo l'arginatura della darsena collegata per l'accessibilità carrabile sia alla nuova viabilità nord, presso l'innesto con via Cavetta Marina, sia da via Oriente presso il ponte mobile. Tali strutture sono sinergiche alla fruizione dell'area tematica e alla riqualificazione della sponda del Cavetta. La



definizione architettonica degli stessi sarà demandata alla progettazione esecutiva dell'area.

AREA SPORTIVA

Il P.R.G. indica la zone in prossimità di Via Cigno Bianco come maggiormente idonea alla collocazione di strutture sportive; tale collocazione è presente sia nelle N.T.A. che nello Schema Direttore vigente. Il progetto urbanistico recepisce tale direttiva e dimensiona un'area articolata tra strutture coperte e scoperte.



Planimetria area sportiva

L'area sportiva ha una autonomia di accesso/recesso da via Cigno Bianco e diviene la "testate" ovest del sistema delle strutture a tema previste dal P.U.A..

Dalle indicazioni dell'Amministrazione Comunale si è identificato come tema caratterizzante la progettazione della "Cittadella del Rugby".

Sono presenti due campi da rugby per allenamento ed un campo per partite internazionali con gradinate, nonché un volume adibito a servizi e spogliatoi e un volume identificato come "Club House". Tali strutture sono correlate ad aree di parcheggio al servizio degli spettatori e ad aree verdi pubbliche.

La definizione delle strutture è delegata alla progettazione esecutiva, sia per la scelta architettonica che per quella prettamente sportiva.

Sono garantiti i dimensionamenti previsti in sede di N.T.A..



LE RESIDENZE TURISTICHE

Come indicato dallo Schema Direttore, l'insediamento residenziale viene posto esclusivamente sopra le "Terre alte", e viene declinato secondo piccoli gruppi costituiti da più edifici di sezione ridotta che a loro volta si dispongono ai margini dei rilevati.

In questo modo viene lasciata libera un'area baricentrica della singola Terra alta per accogliere gli spazi comuni (piscina, giochi per i bambini, spazi di sosta e convivialità, etc.) e si consente alle unità abitative di affacciarsi sugli ampi spazi alberati frapposti tra le diverse "Terre alte".

Ciascun nucleo ha la possibilità di essere completamente autonomo facilitando l'attuazione del Piano per stralci, riducendo al minimo, per gli insediamenti già realizzati, i disagi dovuti alla costruzione in tempi diversi dei vari nuclei e limitando l'impatto generale delle costruzioni dal punto di vista ambientale.

La volumetria prevista dal piano è definita dai seguenti parametri:

z.t.o. C2.1-14 Zona per residenze turistiche	mq	411.344,07
Densità Territoriale di fabbricazione	mc/mq	0,60
Superficie ambiti edifici esistenti proprietari non aderenti al P.U.A.	mq	13.936,00
Superficie per il dimensionamento Volumetria massima ammissibile	mq	397.408,07
Volumetria massima ammissibile Ambito z.t.o. C2.1-14 (397.408,07 mq x 0,60 mc/ mq)	mc	238.444,84
Abitanti teorici	ab	3.974

La definizione delle "Terre alte" e da considerarsi funzionale alle indicazioni date dallo Schema Direttore, che concentra l'edificato a favore di "passanti verdi" sull'asse sud-



nord ed est-ovest. L'accessibilità alle "Terre alte" è garantita da una viabilità di penetrazione e di distribuzione, non permettendo in tal modo attraversamenti trasversali al comparto ma solo il raggiungimento delle "Terre alte". In tal modo si configura una suddivisione analoga al modello del "villaggio", inteso come entità autonoma e non "passante".

All'interno delle singole "Terre alte" sono previste delle aree di parcheggio al servizio delle residenze e percorsi ciclopedonali di distribuzione.

La verifica delle modalità di aggregazione è espletata dal planivolumetrico di progetto che visualizza una delle possibili configurazioni di "Terra alta" tipo realizzabili in ogni area, Tav. 6/1 "Planivolumetrico -Esempio di "Terra alta" tipo.

Il modello proposto definisce una cellula minima che può aggregarsi in unità a schiera, in linea o altri tipi architettonici al fine di avere variabilità e flessibilità di dimensionamento, con il risultato di evitare schematismi rigidi e vincolanti.

Una specifica riflessione è stata dedicata alle tipologie abitative che svolgono un ruolo fondamentale all'interno di questa proposta. Risulta del tutto evidente infatti che il buon esito dell'impatto complessivo del nuovo insediamento è strettamente legato alla capacità di impiegare modi di costruzione innovativi e di basso impatto ambientale in grado di assecondare un nuovo modo di vivere la residenza nei luoghi di vacanza. All'interno di una maglia predeterminata possono essere impiegate diverse tipologie edilizie: la casa in linea compatta; elementi a corte sia puntuali che aggregati; sequenze ritmate di corpi aggettanti. Il controllo architettonico del P.U.A. è garantito dalla redazione di un abaco tipologico a cui va fatto obbligatorio riferimento in sede di progettazione edilizia (Tav. 6/2 Revisione I e relativo Prontuario).

Gli interrati possono contenere le autorimesse, alle quali si può accedere direttamente dai fabbricati soprastanti.

La definizione architettonica degli edifici sarà improntata a linee guida quali:

- unitarietà architettonica;
- propensione ad una elevata efficienza energetica tramite uso del solare termico,



fotovoltaico, geotermia (oltre alla rispondenza alle normative vigenti di qualificazione energetica degli edifici);

- utilizzo di materiali e tecniche costruttive mirate all'ottimizzazione dei tempi di esecuzione (prefabbricazione) e resa termica (serramenti, isolanti, ecc.).

La realizzazione degli interventi di progetto avverrà con modalità coerenti con le necessità di pianificazione tecnologica del comparto e delle relazioni con l'intorno in cui è inserito, nell'intento di ottimizzare la qualificazione ambientale dell'area in anticipo rispetto alla sua urbanizzazione.

PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA GENERALE

Nella documentazione allegata al PUA è stato depositato (in data 15/03/2012) il **preventivo sommario** di spesa generale delle opere di urbanizzazione per l'ambito "Orizzonte Verde" che qui di seguito si riassume:

1. Opere stradali – strade, parcheggi, percorsi ciclopedonali	€ 9.380.000,00
2. Opere idrauliche – darsena	€ 4.127.000,00
3. Opere edili – edifici darsena	€ 2.020.000,00
4. Opere edili – edifici area sportiva e campi da gioco	€ 6.535.000,00
5. Reti Elettricità	€ 1.100.000,00
6. Reti Telefono e fibra ottica	€ 510.000,00
7. Reti Illuminazione pubblica	€ 1.290.000,00
8. Reti gas	€ 930.000,00
9. Rete fognaria	€ 3.450.000,00
10. Rete Idrica	€ 1.460.000,00
11. Piano del verde	€ <u>1.390.000,00</u>
Totale opere	€ 32.192.000,00

Tale costo, che rivalutato ad oggi ammonta a € 39.805.040,00 (si veda allegato **G1**), ripartito per la superficie complessiva, corrisponde a un valore unitario di:

$$€ 39.805.040,00 : mq 607.695 = €/mq 65,50$$



importo di considerevole entità, se confrontato con i valori medi di urbanizzazione. In allegato da C1 a C41, si riporta la documentazione relativa al P.U.A. "Orizzonte Verde". Allo stato attuale non risulta depositato in Comune il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, benché nella Convenzione la Ditta Lottizzante si fosse impegnata a presentare il progetto entro 360 giorni (termine scaduto il 27/05/2015): pertanto i lavori di lottizzazione non sono mai iniziati e i terreni risultano utilizzati ai fini agricoli in attesa dello sviluppo urbanistico.

In allegato H1 si riporta la documentazione fotografica.

12) Consistenza dei beni

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni in esame, considerati in corpo unico (superficie catastale comprensiva delle aree edificabili e aree a standard), lo scrivente assume come parametro valutativo il valore commerciale a metro-cubo edificabile. La volumetria complessiva prevista dal PUA è di mc 238.445 dei quali mc 15.000 dovranno essere ceduti al Comune (si veda la Convenzione del 27/05/2013 – Art. 5 Esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria – oneri di urbanizzazione secondaria), pertanto la volumetria al netto delle cessioni risulta: mc 238.445 – mc 15.000 = **mc 223.445**.

La quota di spettanza della società [REDACTED] viene così calcolata:

- ambito di intervento (superficie convenzionale da P.R.G.) mq 613.922;
- superficie catastale società [REDACTED] mq 309.240;

calcolo: mq 613.922 : 100 = mq 309.240 : X

X = (309.240 x 100) : 613.922 = 50,37 %

corrispondente al 50,37% da cui si ricava la volumetria edificabile della società esecutata:

mc 223.445 x 0,5037 = **mc 112.549**

13) Spese fisse e di gestione

Non ci sono spese condominiali trattandosi di terreni.



14) Valutazione dei beni

Premesso che:

- la società esecutata [REDACTED] tramite lo studio legale dell' Avv.to [REDACTED] e la società creditrice [REDACTED] in data 18/11/2022 e 21/11/2022 hanno depositato osservazioni volte a sollevare alcune criticità sul valore di stima elaborato dallo scrivente CTU e sulla metodologia di valutazione della propria Relazione datata 14/10/2022 e depositata in data 17/10/2022;

- in data 22 Novembre 2022 il G.E. Dott.ssa Martina Gasparini, ora sostituita dalla Dott.ssa Sara Pitinari, ha invitato lo scrivente a redigere una integrazione alla CTU già depositata che tenga conto specificamente degli elementi indicati nelle note del creditore precedente e della debitrice depositate in data 18/11/2022 e 21/11/2022;

lo scrivente, in adempimento all'incarico ricevuto, procede all'integrazione della relazione di stima dei terreni edificabili applicando il metodo di stima della trasformazione tramite Discounted Cash Flow Analysis (analisi dei flussi di cassa scontati).

CRITERIO DI STIMA

Nella stima delle aree edificabili il "metodo della trasformazione" trova impiego quando non si dispone di prezzi di mercato per aree simili di prezzo noto per recente compravendita. Tale situazione è molto frequente a causa della singolarità che contraddistingue ciascuna area edificabile rispetto alle altre, seppure appartenenti a un medesimo segmento di mercato. La singolarità è dettata innanzi tutto dai parametri urbanistici diversi per ciascun terreno preso in considerazione, oltre che dalla dimensione e dalle caratteristiche intrinseche/estrinseche dello stesso.

La stima del "Valore di Trasformazione" attraverso il metodo della Discounted Cash Flow Analysis (analisi dei flussi di cassa scontati) si basa sull'attualizzazione dei flussi di cassa generati dall'operazione di trasformazione (sviluppo immobiliare) nell'arco di tempo corrispondente alla sua durata. Detto metodo considera che il processo di trasformazione, che prevede la realizzazione di una operazione edilizia, è in genere diacronico, nel senso



che i costi e i ricavi della trasformazione sono distribuiti nel tempo e sono direttamente correlati al ciclo di vita del progetto. Per rispondere a tale diacronia si ricorre a un modello valutativo finanziario di attualizzazione dei flussi di cassa monetari basato su un progetto di sviluppo definito in quantità edificabili, tempi, destinazioni d'uso, costi di trasformazione e ricavi sostenibili (analisi dei flussi di cassa scontati, o DCFA) nei diversi momenti temporali dell'operazione.

La DCFA si basa sull'analisi dei costi e ricavi per individuare il Valore Attuale Netto (VAN) dell'asset immobiliare oggetto di valutazione (terreno edificabile), non in relazione all'utilità diretta che rappresenta nella sua condizione attuale, ma in relazione all'utilità indiretta che è in grado di dispiegare se trasformato, considerando l'impegno finanziario ed i rischi che la trasformazione stessa comporta. In altri termini "i criteri di stima diacronici del Valore di Mercato considerano i ricavi e costi di un investimento edilizio immobiliare alle rispettive scadenze temporali e pongono il Valore di Mercato pari al valore attuale netto (VAN) al momento di stima della serie attesa dei flussi di cassa in base ad un saggio di sconto" (Tecnoborsa 2018). Il valutatore immobiliare deve stimare dunque sia aspetti di natura temporale sia aspetti di natura tecnico-economica legati alla trasformazione (progetto di sviluppo immobiliare con nuove costruzioni, valorizzazione ecc.); in particolare deve prevedere:

- a) gli step temporali nei quali saranno ottenuti gli idonei titoli abilitativi necessari alla trasformazione prevista;
- b) le fasi temporali e la relativa durata necessarie per la costruzione e/o realizzazione delle opere progettate (deducibili da un diagramma Gant e da un crono-programma di cantiere);
- c) i tempi di consegna al committente degli immobili realizzati ed il conseguente avvio delle vendite e/o stipula dei contratti di locazione.

Il modello della DCFA, implementato per la stima del Valore di Trasformazione, si articola in una serie di flussi di cassa (poste finanziarie attive/entrate; poste finanziarie passive/ uscite) relative al progetto immobiliare di costruzione / trasformazione insediativa o sviluppo immobiliare considerato.



Le entrate sono formate dai ricavi relativi alle vendite delle unità aventi le destinazioni d'uso previste una volta immesse nel mercato delle compravendite (tali ricavi dovranno essere stimati in diversi periodi temporali).

Le uscite sono costituite dai costi necessari per la trasformazione dell'immobile oggetto di valutazione (terreno edificabile). Il flusso di cassa del costo suddivide le spese alle rispettive scadenze temporali (annuali o semestrali) del ciclo costruttivo previsto.

La distribuzione temporale dei costi e dei ricavi consente di ottenere uno schema di flussi di cassa, al netto del profitto del promotore immobiliare (che deve essere quantificato in un soddisfacente ritorno economico in base alla tipologia di operazione immobiliare), che vanno riportati all'attualità con un opportuno tasso (o saggio) di sconto (r').

L'algoritmo che segue sintetizza il metodo DCFA nel calcolo del Valore Attuale Netto (VAN) dei terreni edificabili in esame.

$$VAN = \sum_{t=1}^n Ft * (1 + r')^{-t}$$

Dove:

Ft = flussi di cassa netti al tempo t con t variabile da 1 a n;

r' = saggio di sconto (o di attualizzazione)

Attraverso la costruzione di un foglio di calcolo Excel è possibile posizionare le poste attive (ricavi) e passive (costi) alle relative scadenze temporali. Nel caso in esame non esiste un cronoprogramma di cantiere né un piano vendite dettagliato, pertanto i costi e i ricavi verranno determinati come porzioni percentuali sul totale stimato, posizionandoli ai diversi momenti temporali in cui si ipotizza di completare le lavorazioni di cantiere e la vendita degli immobili. Dopo avere posizionato Costi e Ricavi alle opportune scadenze temporali all'interno dell'arco di tempo necessario allo sviluppo urbanistico / edilizio dell'intervento Orizzonte Verde, si procede, per ciascun periodo, all'implementazione della DCFA secondo gli step di calcolo di seguito elencati:

- il Valore di mercato di tutti i beni edilizi (trasformati) alienabili per ciascun periodo;



- il Costo della Trasformazione (Ft) considerando la costruzione degli immobili quale sommatoria di:

Costi Diretti:

- a. costo tecnico di costruzione degli edifici comprensivo dell'utile dell'impresa esecutrice delle opere;

Costi Indiretti:

- b. costo di idoneizzazione dell'area e allacciamenti comprensivo delle sistemazioni a verde;
 - c. costi concessori (ordinari ed eventualmente straordinari);
 - d. spese tecniche e complementari;
 - e. oneri per la commercializzazione / marketing immobiliare;
 - f. oneri finanziari (interessi);
 - g. utile o profitto del promotore / sviluppatore dell'iniziativa;
 - h. altri costi (darsena ecc.)
- Costi totali dati dalla sommatoria dei costi diretti e indiretti per ciascun periodo;
- Margine Operativo Lordo (MOL) dato dalla differenza tra Ricavi Totali e i Costi Totali per ciascun periodo;
- Flussi Netti (Ft) dati dalla differenza tra il MOL e l'utile del promotore per ciascun periodo;
- Flussi Netti attualizzati calcolati con l'algoritmo: per ciascun periodo;
- VAN calcolato con l'algoritmo ovvero pari alla sommatoria dei flussi Ft calcolati al punto precedente;

r' = il saggio di sconto o attualizzazione

quest'ultimo deve tenere conto di:

- Percentuali di capitale proprio - Equity e capitale di debito - Debt (struttura finanziaria) ritenuta più idonea in base al rischio operativo tipico di ciascun investimento;
- Costo (kd) del capitale di debito (interessi finanziari) derivante dal tasso richiesto dalle banche per finanziare l'immobile/l'iniziativa oggetto di valutazione, in considerazione del



rischio operativo dell'investimento e della struttura finanziaria ipotizzata;

- Costo (ke) del capitale proprio che rappresenta il rendimento minimo che il mercato richiede per investire nell'immobile considerando il rischio operativo, il costo del debito e la struttura finanziaria. Per la sua determinazione si può fare riferimento a quanto segue:

- Rischio operativo: rappresenta la volatilità dei flussi di cassa e tiene conto dell'eventualità che il bene immobile non sia in grado di generare un reddito. Tale rischio operativo si può determinare come la sommatoria di un tasso privo di rischio e di un Premio al Rischio immobiliare meglio specificato nel seguito:
 - Tassi risk free: tassi relativi ad investimenti privi di rischio con simile durata temporale dell'operazione (nel caso di specie si considerano i BTP a 5 anni in quanto considerati i titoli di rendimento più vicini alla tipologia temporale oggetto del presente rapporto valutativo);
 - Premio al Rischio: spread correttivi ai suddetti tassi (illiquidità, rischio urbanistico, rischio iniziativa) considerati come premio al rischio per l'investimento / iniziativa generalmente costruiti con metodo Build-up Approach.
- Rischio finanziario: ovvero il premio oggettivo dovuto al maggior rischio dell'investimento in presenza di un debito bancario.

- n = il numero di anni necessari per portare a termine l'intervento di trasformazione.

Il saggio di attualizzazione adottato in sede di applicazione del metodo della trasformazione tramite DCFA (analisi dei flussi di cassa scontati) esprime il rendimento atteso del capitale, tenuto conto del livello di rischio al quale il medesimo è esposto.

Al fine della determinazione del saggio di attualizzazione si farà ricorso al "build up approach" (teoria di costruzione del tasso). Tale modello, largamente diffuso presso i mercati finanziari, gli investitori e le imprese, determina il tasso attraverso la composizione di due distinti fattori:

- ▶ il rendimento per investimenti privi di rischio (titoli di Stato), simbolizzato Rts con durata paragonabile all'orizzonte temporale esaminato (10 anni). Il tasso (Rts) utilizzato è quello medio degli ultimi anni dei rendimenti lordi dei titoli di Stato, pari a circa il **3,50%**



► un premio per il rischio (Pr) comprendente:

- una componente legata al rischio finanziario, dovuta alla illiquidità dell'investimento immobiliare e al livello di indebitamento medio cui l'investitore ordinario ricorre, componente che qui si assume complessivamente pari al **2,00%**;

- una componente legata al tasso atteso di inflazione per reintegrare la perdita di potere di acquisto che la moneta subisce per effetto dell'inflazione (Rinf); la media del tasso di inflazione è qui considerata pari al **4,00%**;

- una componente legata al rischio di business, correlata all'andamento del mercato delle costruzioni (che nell'area in questione risente del calo degli investimenti, legato alla attuale fase del mercato immobiliare), all'andamento del settore turistico-ricettivo (che nel nostro caso non beneficia della particolare posizione e contesto urbano in cui è inserito); dal bilancio di tali considerazioni si ritiene possa derivare un contributo pari al **5,00%**.

La formula che determina il tasso di attualizzazione risulta la seguente:

$$k = Rts + Pr = 3,50\% + 2,00\% + 4,00\% + 5,00\% = 14,50\%$$

pertanto si ritiene di assumere, in via prudenziale, il tasso di attualizzazione pari al **14,50%**.

DETERMINAZIONE DEI COSTI E RICAVI

Per la determinazione dei costi e ricavi si sottolinea che, non essendo stato redatto alcun progetto edilizio, si farà riferimento ad uno studio preliminare precedentemente redatto da un ente terzo. Tale studio elaborato nel rispetto del P.U.A. prevede l'insediamento residenziale esclusivamente sopra le "Terre alte", con accessibilità garantita da una viabilità di distribuzione, perimetrale al comparto, che permetterà il raggiungimento delle "Terre alte" senza attraversamenti trasversali dello stesso. Sotto le "Terre alte" verranno definite le piastre delle "Terre basse", dove troveranno posto i box, i posti auto, le cantine e le taverne delle unità residenziali. Le tipologie abitative previste saranno diverse: case in linea, a schiera e unifamiliari, a uno, massimo due piani. I modelli proposti dallo studio definiscono una cellula minima che può aggregarsi in unità a schiera, in linea o altri tipi



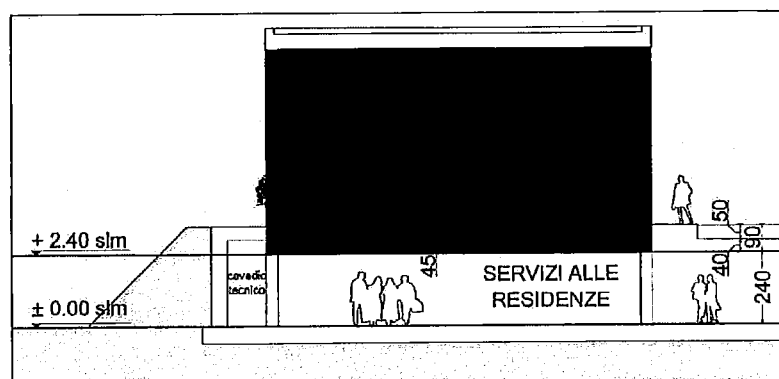
architettonici, al fine di avere variabilità e flessibilità di dimensionamento.

Partendo dalle volumetrie previste dal PUA pari a: mc 238.444,84 per la residenza e mc 1.500 previsti per la realizzazione di esercizi di vicinato o medie strutture di vendita, si è determinata la superficie complessiva assumendo per la residenza un'altezza media di ml 3,23, ricavata in base alle sezioni schematiche delle residenze previste, e ml 3,00 per le attività commerciali, ottenendo pertanto una superficie commerciale lorda per le residenze di mq 73.356,17 e per le medie strutture di vendita una superficie commerciale di mq 1.500. In base a tali dati sono stati individuate complessivamente 671 abitazioni suddivise in base alle tipologie previste dal PUA in:

- n. 60 villette di tipo A e A1;
- n. 50 villette di tipo B, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7;
- n. 51 villette di tipo C;
- n. 50 villette di tipo C1 e C2 (si veda l'allegato 13 - abaco tipologie).

Per ogni unità sono state determinate le superfici commerciali, calcolate come somma delle superfici calpestabili, dei divisori interni, dei muri perimetrali calcolati per l'intero, delle superfici delle terrazze e dei portici calcolate al 30%, ottenendo le seguenti superfici:

- mq 73.356,71 di superficie residenziale _____ mq 73.356,71
 - mq $9.666,00 \times 0,30 =$ mq 2.899,80 di superficie a terrazza _____ mq 2.899,80
 - mq $8.986,50 \times 0,30 =$ mq 2.695,95 di superfici a portici _____ mq 2.695,95
- per un totale di superficie commerciale: _____ mq 78.952,46



"Terra alta" - sezione schematica ed indicazione della quota di riferimento normativo



Le aree oggetto di valutazione, sono costituite da terreni, attualmente ad uso agricolo, inseriti nel vigente Piano degli Interventi (PRG) del Comune di Jesolo: parte in zona C2.1-14, aree per residenze turistiche all'interno del Parco Pineta e parte in zona D4-12, area per il Parco della Pineta destinata alla realizzazione di attrazioni turistiche (ricreativo – didattico - culturali), incentrate sull'ambiente, pari ad una superficie totale di circa mq 614.000,00. L'edificazione in tale ambito è soggetta alla preventiva approvazione e realizzazione di un P.U.A. (Piano Urbanistico Attuativo ambito 34, denominato "Orizzonte Verde" — ex Parco Pineta). L'intervento è stato autorizzato, con delibera della Giunta Comunale n. 290 del 16.10.2012 e successiva n.85 del 26/03/2013, un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) presentato dai proprietari dei terreni riuniti in consorzio (Consorzio Parco Pineta), per il quale è stata stipulata in data 27/05/2013 n. di rep. n. 92527 del Notaio Carlo Bordieri, la Convenzione Edilizia.

La capacità massima di fabbricazione, derivante dall'applicazione dell'indice territoriale pari a 0,6 mc/mq, è così fisicamente collocata e distribuita territorialmente:

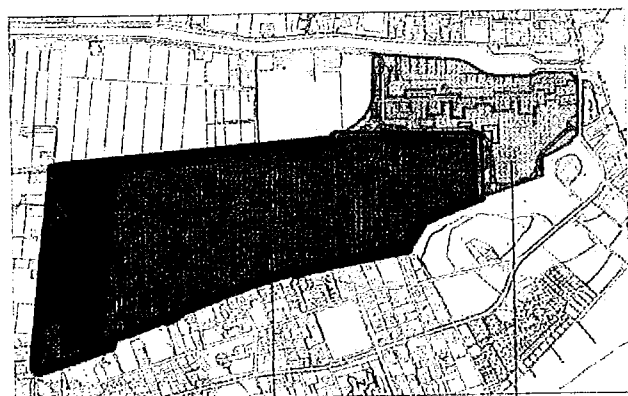
Terra alta	Volumetria max ammissibile
1	15.000,00
2	16.138,02
3	28.426,30
4	21.657,29
5	5.590,76
6	13.662,63
7	49.675,21
8	23.909,61
9	8.100,00
10	26.043,65
11	29.756,00
Totale	237.959,49
Volumetria residuale afferente a proprietà demaniale (Fg 55 mapp. 104)²	485,35
TOTALE VOLUMETRIA P.U.A. "ORIZZONTE VERDE"	238.444,84

Il progetto del P.U.A. prevede il seguente dimensionamento:



SUPERIFICIE TERRITORIALE AMBITO P.U.A.			
1	Ambito di Intervento (superficie convenzionale da P.R.G	mq	613.922,14
2	z.t.o. D4 - 12 Area per il Parco della Pineta	mq	126.733,57
3	z.t.o. C2.1 - 14 Zona per residenze turistiche	mq	411.344,07
4	Z.T.O. C2.1 - 14" ZONA PER RESIDENZE TURISTICHE		
5	Superficie territoriale	mq	411.344,07
6	Superficie ambiti edifici esistenti non aderenti al P.U.A.	mq	13.936,00
7	Superficie per il dimensionamento della volumetria massima ammissibile	mq	397.408,07
8	Densità territoriale di fabbricazione	mc./mq	0,60
9	Volumetria massima ammissibile (397.408,07 mq. x 0,60 mc./mq.)	mc	238.444,84
10	Abitanti teorici (238.444,84 mc. 60 mc./ab.)	ab	3.974
11	SUPERFICI CORRISPONDENTI AGLI STANDARD CONFERITI		
12	Area sportiva "Cigna Bianco"		
13	Impianti sportivi coperti	mq	2.500,00
14	Impianti sportivi scoperti	mq	10.927,43
15	Parcheggi standard di P.R.G. (secondario)	mq	4.789,83
16	Parcheggi standard di P.U.A. (primario)	mq	10.606,29
17	Verde pubblico (primario)	mq	28.023,04
18	Strade di progetto	mq	3.087,51
19	Parco Tematico		
20	Verde pubblico (secondario)	mq	15.491,93
21	Parcheggi standard di P.R.G.	mq	10.903,57
22	Residenze Turistiche		
23	Verde pubblico (secondario)	mq	3.928,30
24	Parcheggi standard di P.R.G. (secondario)	mq	9.219,88
25	Parcheggi standard di P.R.G. (primario)	mq	4.216,00
26	Viabilità		
27	Strade di progetto	mq	60.634,87
28	Aree di pertinenza stradale	mq	13.928,85
29	Piste ciclabili	mq	10.304,08
30	Verifica Standards		
31	Destinazione	Richiesti da P.R.G. (mq)	Progetto PUA (mq)
32	Parcheggi P.U.A. (dotazione minima: 3,5 mq./ab.)	13.909,00	14.822,24
33	Parcheggi P.R.G.	24.311,10	24.913,28
34	Verde pubblico P.U.A. (dotazione minima: 8 mq./ab.)	31.792,00	31.951,04
35	Verde pubblico secondario (P.R.G.)		15.491,93

SCHEMA FUNZIONI DI P.R.G.



C2.1_14
Area Sportiva

C2.1_14
Residenze Turistiche

D4_12
Parco Tematico



DETERMINAZIONE DEI COSTI

A1) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I costi relativi alle opere di urbanizzazione sono stati desunti dalla Convenzione Urbanistica, quantificati in:

- rete acque meteoriche e fognatura nera	€ 3.450.000,00	
- rete elettrica media e bassa tensione	€ 1.100.000,00	
- rete acquedotto	€ 1.460.000,00	
- rete gas a media pressione	€ 930.000,00	
- rete telefono e fibra ottica	€ 510.000,00	
- illuminazione pubblica	€ 1.290.000,00	
- viabilità sud e di distribuzione interna, viabilità nord, passerella in legno, parcheggi ecc.	€ 5.010.000,00	
- realizzazione dell'impianto a verde primario da conferire	€ 810.000,00	
A1) Totale Urbanizzazione Primaria	€ 14.560.000,00	€ 14.560.000,00

A2) OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

- Parcheggi di PRG (F4.041 e F4.050)	€ 1.660.000,00	
- Parcheggi di PRG fuori ambito (F4.051)	€ 304.000,00	
PARCO TEMATICO		
- Parcheggi afferenti alla darsena	€ 330.000,00	
- Parcheggi afferenti al parco tematico	€ 417.000,00	
- Area a verde pubblico	€ 580.000,00	
COMPENSAZIONE STANDARD		
- Valore aree urbanizzate a compensazione	€ 1.425.599,70	
A2) Totale Urbanizzazione Secondaria	€ 4.716.599,70	€ 4.716.599,70



A3) OPERE ALTERNATIVE ART. 23 N.T.A.

- Sistemazione viabilità Cigno Bianco	€ 1.660.000,00	
- Integrazione arredo / servizi	€ 340.000,00	
A3) Totale Opere Alternative	€ 2.000.000,00	€ 2.000.000,00

A4) CONTRIBUTO COSTO COSTRUZIONE € 1.143.979,00 € 1.143.979,00

TOTALE ONERI URBANIZZAZIONE A1-A2-A3-A4 € 22.420.578,70

B1) COSTI DI GESTIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Per le spese di Collaudi – Manutenzione Opere

Cessione gratuita sabbia – Costo cessione opere

di urbanizzazione, si quantifica il costo del 2% sul

totale delle opere di urbanizzazione: € 22.420.578,70 x 0,02 = € 448.411,57

TOTALE ONERI A1-A2-A3-A4-B1 € 22.868.990,27

C) COSTI DI COSTRUZIONE IMMOBILI

C1- COSTO EDIFICI RESIDENZIALI

- Superficie commerciale mq 78.952,46 determinati come sopra.

- Costo costruzione unitario 1.300,00 €/mq (costo competitivo per tipologia edilizia con sistema di prefabbricazione)

mq 78.952,46 x €/mq 1.300,00 = € 102.638.198,00 **€ 102.638.198,00**

C2 - COSTO PIASTRA PORTANTE TERRE BASSE

Tale piastra posta a quota 0.00 è costituita da:

- superficie del piano terra delle abitazioni dove si trovano le cantine

i garage: mq 36.678,08

(dato dalla superficie totale abitazioni, di due piani, 73.356,17 : 2 = mq 36.678,08)

- superficie strade di accesso ai garage e cantine: mq 24.156,00

Totale superfici: mq 36.678,08 + mq 24.156,00 = mq 60.834,08

Costo di realizzazione per unità di superficie:

€/mq 325,00 x mq 60.834,00 = **€ 19.771.050,00**



C3 - COSTO TERRAPIENO

Tale superficie è data dalla differenza tra: il totale della superficie destinata alle Terre Alte (determinata graficamente dai disegni forniti) in mq 130.089,00 (senza considerare la superficie di raccordo tra la quota 0,00 e la quota 3,30) e la superficie della piastra portante Terre Basse mq 89.638,08 :

mq 130.089,00 - 89.638,08 = mq 40.450,92.

Determinazione del costo: mq 40.450,92 x €/mq 30,00 = **€ 1.213.527,60**

C4 - COSTO RACCORDO TRA TERRE BASSE E TERRE ALTE

Tale superficie è data dalla scarpata cioè il raccordo necessario per il collegamento tra la quota 0.00 Terre Basse, e la quota 3.30 Terre Alte. Superficie calcolata in proiezione orizzontale mq 28.635,00. Costo unitario adottato per il terreno €/mq 25,00;

Determinazione del costo: mq 28.635,00 x €/mq 25,00 = **€ 715.875,00**

C5 - COSTO STRADE E MARCIAPIEDI DI RACCORDO TERRE ALTE

Tali superfici sono state determinate dalla somma delle strade di collegamento tra le Terre Alte e la viabilità principale del Piano, considerando una larghezza stradale di ml 7,00 con due marciapiedi laterali della larghezza di ml 1,20;

La superficie totale delle strade è risulta mq 3.393,50;

La superficie dei marciapiedi risulta mq 1.164,00, (calcolata, considerando uno sviluppo lineare totale di ml 485,00, una larghezza dei marciapiedi ml 1,20 numero 2 marciapiedi uno per lato della strada.

Strade costo unitario €/mq 45,00 x mq 3.394 = **€ 152.730,00**

Marciapiedi costo unitario €/mq 60,00 x mq 1.164 = **€ 69.840,00**

Somma **€ 222.570,00**

C6 - COSTO REALIZZAZIONE GIARDINI

I giardini privati sono stati quantificati, dallo studio preliminare in mq 40 per abitazione, considerando le 671 abitazioni previste si ha una superficie totale di mq 26.840,00.

Per il valore unitario si è fatto riferimento a quanto espresso dal Preventivo Sommario del PUA per il Piano del Verde che individua un valore unitario di €/mq 30

Determinazione del costo: mq 26.840,00 x €/mq 30,00 = **€ 805.200,00**



C8 - COSTO REALIZZAZIONE GIARDINI COMUNI

I giardini comuni sono dati dalla differenza tra la superficie totale delle Terre Alte di 130.089,00 e:

- la superficie del piano terra delle residenze di mq 36.678,08;
- la superficie dei portici delle residenze di mq 8.986,50
- la superficie dei giardini privati di mq 26.840,00
- la superficie degli immobili commerciali di mq 500,00
- la superficie delle 20 piscine di mq 6.250,00;

ottenendo una superficie dei giardini comuni pari a mq 50.852,42.

Per il valore unitario, considerata la notevole superficie si quantifica il seguente costo:

€/mq 30,00 x mq 50.852,42 = € 1.525.573,00 **€ 1.525.573,00**

C9 - COSTO REALIZZAZIONE PISCINE

Sono previste la realizzazione di n. 20 piscine private delle dimensioni di 25 x 12,5

Costo unitario previsto €/mq 300,00

Determinazione del costo: mq 6.240,00 x €/mq 300,00 = **€ 1.872.000,00**

C10) COSTO MANTO ERBOSO PIANO CAMPAGNA

La superficie del piano campagna è determinata come differenza tra la superficie totale utilizzata per l'insediamento pari a mq 397.408,00, alla quale sono state detratte tutte le superfici sopra conteggiate più la superficie dell'area sportiva, per un totale di mq 177.278,00. Per il valore unitario si considera il valore unitario di €/mq 30,00;

Determinazione del costo: mq 177.278,00 x €/mq 30,00 = **€ 5.318.340,00**

C11 - COSTO DARSENA E EDIFICI DI SERVIZIO

Tali costi sono già stati determinati nel preventivo di spesa del P.U.A. e quantificati in:

- realizzazione darsena € 4.127.000,00

- edifici a servizio € 2.020.000,00

COSTO DARSENA € 6.147.000,00 **€ 6.147.000,00**



RIEPILOGO COSTI

- COSTI DI URBANIZZAZIONE

A1) Totale Urbanizzazione Primaria	€ 14.560.000,00
A2) Totale Urbanizzazione Secondaria	€ 4.716.599,70
A3) Totale Opere Alternative	€ 2.000.000,00
A4) Contributo Costo Costruzione	€ 1.143.979,00
B1) Costi di gestione opere di urbanizzazione	€ 448.411,57
<u>TOTALE ONERI A1-A2-A3-A4-B1</u>	<u>€ 22.868.990,27</u>

- COSTI DI COSTRUZIONE

C1) Costo edifici residenziali	€ 102.638.198,00
C2) Costo piastra portante terre basse	€ 19.771.050,00
C3) Costo terrapieno	€ 1.213.527,60
C4) Costo raccordo tra terre basse e terre alte	€ 715.875,00
C5) Costo strade e marciapiedi di raccordo terre alte	€ 222.570,00
C6) Costo realizzazione giardini	€ 805.200,00
C8) Costo realizzazione giardini comuni	€ 1.525.573,00
C9) Costo realizzazione piscine	€ 1.872.000,00
C10) Costo manto erboso piano campagna	€ 5.318.340,00
C11) Costo darsena ed edifici di servizio	€ 6.147.000,00
<u>TOTALE COSTI da C1 a C11</u>	<u>€ 140.229.333,60</u>

- COSTI TECNICI E DI GESTIONE

D1) Spese tecniche 4% su € 135.000.000,00 =	€ 5.400.000,00
D2) Imprevisti 2% su € 135.000.000,00 =	€ 2.700.000,00
D3) Spese commercializzazione 2% su € 135.000.000,00 =	€ 2.700.000,00
<u>TOTALE COSTI D1-D2- D3</u>	<u>€ 10.800.000,00</u>



TOTALE GENERALE COSTI

TOTALE ONERI A1-A2-A3-A4-B1	€ 22.868.990,27
TOTALE COSTI da C1 a C11	€ 140.229.333,60
TOTALE COSTI D1- D2 - D3	€ <u>10.800.000,00</u>
TOTALE GENERALE	€ <u>173.898.323,87</u>

DETERMINAZIONE DEI RICAVI

Per la determinazione dei valori unitari delle residenze turistiche si è fatto riferimento alla media dei valori rilevati da:

1) Atti di compravendita nella zona di Cortellazzo

Lo scrivente ha analizzato dieci compravendite di immobili ubicati in località Cortellazzo e di seguito si riportano i dati salienti:

a1) Compravendita di Settembre 2022 – Registro Particolare: non censito

Appartamento Categoria	A/2
Foglio 47 - Mappale 331	
Superficie Commerciale	mq 29,00
Prezzo	€ 91.500,00
Prezzo medio	€/mq 3.155,00 si veda allegato L1

a2) Compravendita di Ottobre 2020 – Registro Particolare: 19584/2020

Appartamento Categoria	A/2
Foglio 47 - Mappale 330	
Superficie Commerciale	mq 52,53
Prezzo	€ 93.000,00
Prezzo medio	€/mq 1.770,00 si veda allegato L2

a3) Compravendita di Aprile 2022 – Registro Particolare: 9505/2022

Appartamento Categoria	A/2
Foglio 47 - Mappale 330	
Superficie Commerciale	mq 30,00
Prezzo	€ 90.000,00
Prezzo medio	€/mq 3.000,00 si veda allegato L3

a4) Compravendita di Aprile 2019 – Registro Particolare: 22471/2019



Appartamento Categoria A/2
Foglio 47 - Mappale 330
Superficie Commerciale mq 52,53
Prezzo € 88.000,00
Prezzo medio €/mq 1.675,00 si veda allegato L4

a5) Compravendita di Aprile 2021 – Registro Particolare: 029596/2021

Appartamento Categoria A/2
Foglio 47 - Mappale 374
Superficie Commerciale mq 30,00
Prezzo € 106.000,00
Prezzo medio €/mq 3.533,00 si veda allegato L5

a6) Compravendita di Ottobre 2019 – Registro Particolare: 24892/2019

Appartamento Categoria A/2
Foglio 47 - Mappale 334
Superficie Commerciale mq 52,53
Prezzo € 87.500,00
Prezzo medio €/mq 1.666,00 si veda allegato L6

a7) Compravendita di Settembre 2021 – Registro Particolare: 025891/2021

Appartamento Categoria A/2
Foglio 47 - Mappale 405
Superficie Commerciale mq 30,00
Prezzo € 94.000,00
Prezzo medio €/mq 3.133,00 si veda allegato L7

a8) Compravendita di Novembre 2019 – Registro Particolare: 27938/2019

Appartamento Categoria A/2
Foglio 47 - Mappale 383
Superficie Commerciale mq 52,53
Prezzo € 93.000,00
Prezzo medio €/mq 1.770,00 si veda allegato L8

a9) Compravendita di Maggio 2021 – Registro Particolare: 15039/2021

Appartamento Categoria A/2
Foglio 47 - Mappale 623
Superficie Commerciale mq 133,90
Prezzo € 163.000,00
Prezzo medio €/mq 1.217,00 si veda allegato L9



a10) Compravendita di Gennaio 2019 – Registro Particolare: 2186/2019

Appartamento Categoria A/2
Foglio 47 - Mappale 355
Superficie Commerciale mq 52,53
Prezzo € 83.000,00
Prezzo medio €/mq 1.580,00 si veda allegato L10

Tabella n. 3					
RIEPILOGO Compravendite Appartamenti					
n°	Categoria	Sup. mq	Prezzo €	€/mq	Allegato
1	A/2	29,00	91.500,00	3.155,00	L1
2	A/2	52,53	93.000,00	1.770,00	L2
3	A/2	30,00	90.000,00	3.000,00	L3
4	A/2	52,53	88.000,00	1.675,00	L4
5	A/2	30,00	106.000,00	3.533,00	L5
6	A/2	52,53	87.500,00	1.666,00	L6
7	A/2	30,00	94.000,00	3.133,00	L7
8	A/2	52,53	93.000,00	1.770,00	L8
9	A/2	133,90	163.000,00	1.217,00	L9
10	A/2	52,53	83.000,00	1.580,00	L10
Somme		515,55	989.000,00	-	-
V.m. = € 989.000,00 : mq 515,55				1.918,34	

Nell'analisi di 10 atti di compravendita di abitazioni con Categoria Catastale A/2 (abitazioni di tipo civile) compravendute dal 2019 al 2022 è stato ricavato il seguente valore medio di mercato: V.m. = € 989.000,00 : mq 515,55 = €/mq **1.918,34**.

In allegato da L1 a L10 si riporta la documentazione relativa agli atti di compravendita.

2) Valori rilevati su "Osservatorio Immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate:

nel predetto Osservatorio, per il Comune di Jesolo, nel Semestre 2/2022, in zona denominata Suburbana / Cortellazzo, Codice di zona E5, vengono attribuiti, in normali condizioni di manutenzione, stato conservativo ottimo, i seguenti valori unitari per immobili a uso Abitazione Civile:

► Minimo €/mq 1.800 – Massimo €/mq 2.500

Valore di mercato medio: €/mq **2.150**



si veda allegato **L11**

3) Valori rilevati su “ Borsinoimmobiliare.it”

Per il Comune di Jesolo, in zona Cortellazzo, vengono attribuiti, in normali condizioni di manutenzione, stato conservativo buono, i seguenti valori unitari:

► Abitazioni in stabili di prima fascia

- Valore minimo €/mq 1.768

- Valore medio €/mq **2.135**

- Valore massimo €/mq 2.502

si veda allegato **L12**

Dai valori sopra riportati si ricava il seguente valore medio:

Vm: (€/mq 1.918,34 + €/mq 2.150,00 + €/mq 2.135,00) : 3 = **€/mq 2.067,78**

In via prudenziale si applicherà il valore di €/mq 2.000,00 (verificato anche dagli atti notarili sopra citati).

A) RESIDENZE TURISTICHE

Per la superficie commerciale si fa riferimento a quanto determinato in precedenza con:

- mq 73.356,71 di superficie residenziale

- mq 9.666,00 x 0,30 = mq 2.899,80 di superficie a terrazza;

- mq 8.986,50 x 0,30 = mq 2.695,95 di superfici a portici;

- mq 26.840,00 x 0,10 = mq 2.684,00 di giardino privato

per un totale di **mq 81.635,92** di superficie commerciale

Determinazione dei ricavi: mq 81.635,92 x €/mq 2.000,00 = **€ 163.271.840,00**

B) AUTORIMESSE CANTINE TAVERNE

Per la determinazione del valore unitario si è applicato il 40% di quello applicato per le residenze €/mq 2.000,00 x 0,40 = €/mq 800,00.

Per le superfici si è fatto riferimento a quanto determinato sopra per cui a fronte di n. 671



TOTALE GENERALE RICAVI

A) TOTALE RESIDENZE TURISTICHE	€ 163.271.840,00
B) TOTALE AUTORIMESSE CANTINE	€ 29.342.472,00
E) TOTALE POSTI BARCA	€ <u>9.890.000,00</u>
TOTALE GENERALE	€ 202.504.312,00

DIFFERENZA RICAVI COSTI

TOTALE RICAVI	€ 202.504.312,00
TOTALE COSTI	€ <u>173.898.323,87</u>
TOTALE VALORE DI TRASFORMAZIONE	€ 28.605.988,13

Tale Valore, ripartito nei 9 anni considerati, determina un Valore Attualizzato di **€ 11.315.448,32** che corrisponde al valore di tutta la superficie dei terreni, pari a mq 613.922.

Il valore a unità di superficie è di: € 11.315.448,32 : mq 613.922 = **€/mq 18,43**

La ditta [REDACTED] è proprietaria di una superficie catastale di mq 309.240,00, che rappresenta il 50,37% dell'intera superficie.

Considerando che la volumetria lorda massima prevista dal P.U.A. è di mc 238.444,84, alla quale dev'essere tolta quella da cedere al Comune di Jesolo, restano:

mc 238.444,85 – mc 15.000 = mc 223.444,85.

La volumetria di pertinenza della società [REDACTED] risulta:

mc 223.444,85 x 0,5037% = mc 112.549,17.

Il Valore del terreno determinato con il metodo della trasformazione con analisi dei flussi di cassa attualizzati è stato determinato in € 11.315.448,32: pertanto la quota dei terreni di pertinenza alla società esecutata risulta:



€ 11.315.448,32 x 0,5037% = € 5.699.591,32

Valore finale del lotto unico € 5.700.000,00

(euro-cinque-milioni-sette-cento-mila/00)

VERIFICA VALORE A METRO CUBO EDIFICABILE

Con valore unitario per mc: € 5.700.000,00 : mc 112.549,17 = €/mc 50,64

Valore arrotondato €/mc 50,00.

PRECISAZIONI DEL CTU

Prima di sintetizzare in forma tabellare i valori sopra determinati, lo scrivente ritiene opportuno esporre alcune riflessioni sui limiti del metodo dei flussi di cassa attualizzati: il metodo dei flussi di cassa attualizzati è un modello di valutazione che si basa su molte assunzioni, stime e previsioni future in un intervallo di tempo considerevole, tendenzialmente di 10 anni. Se anche una sola delle assunzioni chiave del Discounted Cash Flow risultasse imprecisa, il valore finale sarebbe tanto più distorto quanto più lungo è l'intervallo di tempo preso in considerazione. Una stima eccessiva dei flussi di cassa futuri potrebbe infatti comportare una valutazione esagerata del valore attuale degli immobili; di contro, una stima al ribasso dei flussi di cassa farebbe erroneamente apparire costoso un bene, facendo perdere all'investitore un'opportunità di guadagno. Anche l'individuazione di un appropriato tasso di sconto, elemento centrale del DCF, non è semplice. Infine, basandosi su una mera formula matematica, il metodo DCF è in grado di fornire un dato numerico preciso che può ingenerare nell'analista e nell'investitore un pericoloso senso di sicurezza.

In conclusione, la valutazione di un bene è un'attività complessa che richiede l'attenta ponderazione di molteplici fattori che non è possibile racchiudere semplicisticamente in una formula, come quella su cui si basa l'analisi con il Discounted Cash Flow, ragion per cui è opportuno che l'analisi attraverso DCF si accompagni ad altri metodi di valutazione.



Di seguito si riporta in forma tabellare il calcolo del valore del terreno edificabile ricavato con il metodo della trasformazione mediante attualizzazione dei flussi di cassa



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE TRAMITE D.C.F.A.

REF.	COSTI	QUANTITA'	UNITA'	TOTALE	ANNO 01	ANNO 02	ANNO 03	ANNO 04	ANNO 05	ANNO 06	ANNO 07	ANNO 08	ANNO 09
A1	Costi di Urbanizzazione												
	Urbanizzazione primaria												
	Reti acqua potabile			€ 1.460.000,00									
	Reti fognaria			€ 1.100.000,00									
	Reti verde			€ 1.460.000,00									
	Reti gas a media tensione			€ 930.000,00									
	Reti telefonia e fibre ottica			€ 510.000,00									
	Illuminazione pubblica			€ 1.390.000,00									
	Visibilità, esplanadi, parcheggi, PUA, ecc.			€ 2.010.000,00									
	Verde privato			€ 1.540.000,00									
	TOTALE Urbanizzazione Primaria			€ 14.540.000,00									
A2	Urbanizzazione secondaria												
	Parcheggi di PRG (F4.04) e (F4.05)			€ 1.660.000,00									
	Parcheggi di PRG fuori ambito (F4.05)			€ 304.000,00									
	Parco tematico			€ 330.000,00									
	Parcheggio affiancato a sinistra			€ 1.170.000,00									
	Parcheggio affiancato a destra			€ 1.170.000,00									
	Parcheggio standard			€ 580.000,00									
	Valore aree urbanizzate a compensazione			€ 425.599,70									
	TOTALE Urbanizzazione Secondaria			€ 4.776.599,70									
A3	Opere alternative Art. 23 NTA												
	Restituzione Viali Largo Sileas			€ 1.660.000,00									
	Integrazione area verde			€ 340.000,00									
	TOTALE Opere Alternative Art. 23 NTA			€ 2.000.000,00									
A4	CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE			€ 1.145.979,00									
	COSTI DI GESTIONE (sui costi di Urbanizzazione)												
	Spese di collaudi e verifiche												
	Spese di collaudi e verifiche di fase di cantiere												
	Cessione gratuita della sabbia												
	Costo realtione opere di urbanizzazione												
	Costi di gestione opere di urbanizzazione												
B1	TOTALE costi di gestione			€ 448.411,57									
A4B	TOTALE ONERI Art. 23-24-24-bis			€ 23.868.890,57	€ 7.622.896,76								
	COSTI DI COSTRUZIONE												
	C1) Costo edifici residenziali			€ 104.638.138,00									
	C2) Costo piano portante terra basse			€ 19.771.050,00									
	C3) Costo terrapieno			€ 123.557,00									
	C4) Costo racconto tra terra bassa e terra alta			€ 23.510,00									
	C5) Costo verde e impianti di irrigazione			€ 865.300,00									
	C6) Costo realizzazione darsene comunali			€ 1.525.573,00									
	C7) Costo realizzazione piano campagna			€ 1.877.000,00									
	C8) Costo manto erboso piano campagna			€ 5.318.340,00									
	C9) Costo drenata ed edifici di servizio			€ 15.170.000,00									
	TOTALE COSTI C1- C9			€ 146.229.533,00									
D	TOTALE COSTI DI GESTIONE E TECNICI D1-D3			€ 10.800.000,00									
A4B+C+D	TOTALE GENERALE COSTI A + B + C + D			€ 178.898.323,07	€ 19.322.035,99	€ 19.322.035,99	€ 19.322.035,99	€ 19.322.035,99	€ 19.322.035,99	€ 19.322.035,99	€ 19.322.035,99	€ 19.322.035,99	€ 19.322.035,99
R	RICAVI			€ 202.504.332,00	€ 22.500.479,11	€ 22.500.479,11	€ 22.500.479,11	€ 22.500.479,11	€ 22.500.479,11	€ 22.500.479,11	€ 22.500.479,11	€ 22.500.479,11	€ 22.500.479,11
	DIFERENZA RICAVI - COSTI			€ 28.605.988,93	€ 3.178.443,12	€ 3.178.443,12	€ 3.178.443,12	€ 3.178.443,12	€ 3.178.443,12	€ 3.178.443,12	€ 3.178.443,12	€ 3.178.443,12	€ 3.178.443,12
	INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTO (5% SUI COSTI ANNUI)				€ 966.666,67	€ 966.666,67	€ 966.666,67	€ 966.666,67	€ 966.666,67	€ 966.666,67	€ 966.666,67	€ 966.666,67	€ 966.666,67
	FLUSSI DI CASSA DEL PROMOTORE				€ 2.311.776,45	€ 2.311.776,45	€ 2.311.776,45	€ 2.311.776,45	€ 2.311.776,45	€ 2.311.776,45	€ 2.311.776,45	€ 2.311.776,45	€ 2.311.776,45
	FATTORE DI ATTUALIZZAZIONE r = 14,50%			0,7934									
	FLUSSI DI CASSA ATTUALIZZATI			€ 1.892.783,55	€ 1.867.363,08	€ 1.867.363,08	€ 1.867.363,08	€ 1.867.363,08	€ 1.867.363,08	€ 1.867.363,08	€ 1.867.363,08	€ 1.867.363,08	€ 1.867.363,08
	VALORE ATTUALIZZATO			€ 11.315.448,32									

VALORE ATTUALIZZATO € 11.315.448,32



15) Regime fiscale della cessione

La cessione degli immobili sarà soggetta a IVA.

16) Valutazione della sola quota indivisa

Per le caratteristiche del Piano Urbanistico Attuativo, con ambito di progettazione unitaria, e per la sua esecuzione ad opera dei proprietari riuniti nel “Consorzio Parco Pineta”, lo scrivente ritiene che non sia praticabile la vendita per corpi separati, pertanto elabora la presente stima come Lotto Unico.

17) Certificazione Energetica

Benché fatiscente, il fabbricato identificato catastalmente al Foglio 56 - Mappale 58 Subalterno 1, è stato accatastato con Categoria A/2 (abitazione), pertanto a parere dello scrivente potrebbe essere necessaria la Certificazione Energetica (A.P.E.). Si quantifica un costo di euro 200,00 per la redazione di tale documento.

18) Allegati

Si precisa che la presente Integrazione è corredata dai alcuni nuovi allegati che qui si elencano:

D1) Certificato Destinazione Urbanistica (C.D.U.) datato luglio 2023

E17) Accordo con il Signor ██████████

da L1 a L10) Documentazione atti di compravendita

L11) Quotazioni Immobiliari OMI

L12) Quotazioni Immobiliari pubblicate da BorsinoImmobiliare.it

19) Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto Unico	Si tratta di terreni edificabili di superficie ha 30.92.40, facenti parte di un Piano Urbanistico Attuativo denominato “Orizzonte Verde” (ex Parco Pineta) di complessivi ha 60.76.95, in Comune di Jesolo (VE) – località Cortellazzo, oggetto di Convenzione Urbanistica datata 27/05/2013 rep. n. 92527 del Notaio Carlo Bordieri, con la quale il “Consorzio Parco Pineta” con sede a Vicenza (VI), è stato autorizzato dal Comune ad attuare il suddetto Piano con la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione Primaria, Secondaria e altri adempimenti di cui si rinvia alla Convenzione.
-------------	--



	Allo stato attuale i lavori di lottizzazione non sono ancora iniziati.
Diritto reale staggitto e Quota proprietà	Quota di 1/1 della piena proprietà
Identificativo catastale	<p>Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio e Servizi Catastali: Catasto Terreni -</p> <p>► - Foglio 55 -</p> <ul style="list-style-type: none">- Mappale 105, seminativo Classe 4, ha 1.45.00;- Mappale 271, seminativo Classe 4, ha 1.00.10;- Mappale 363, seminativo Classe 4, ha 0.55.50;- Mappale 364, seminativo Classe 4, ha 0.55.29;- Mappale 365, seminativo Classe 4, ha 0.55.35;- Mappale 423, vigneto Classe 2, ha 1.45.31;- Mappale 424, vigneto Classe 2, ha 2.01.69;- Mappale 525, vigneto Classe 2, ha 0.00.71;- Mappale 527, vigneto Classe 2, ha 0.00.63;- Mappale 528, vigneto Classe 2, ha 0.01.19;- Mappale 530, vigneto Classe 2, ha 0.47.54;- Mappale 532, vigneto Classe 2, ha 0.47.54;- Mappale 533, vigneto Classe 2, ha 0.47.54;- Mappale 534, seminativo Classe 4, ha 1.02.53;- Mappale 535, seminativo Classe 4, ha 1.05.87; <p>► - Foglio 56 -</p> <ul style="list-style-type: none">- Mappale 8, seminativo Classe 3, ha 5.51.90;- Mappale 18, seminativo Classe 4, ha 3.89.50;- Mappale 22, frutteto Classe U, ha 2.16.60;- Mappale 45, vigneto Classe 1, ha 1.64.60;- Mappale 46, seminativo Classe 3, ha 0.79.30;- Mappale 47, seminativo Classe 4, ha 2.25.40;- Mappale 49, area rurale, ha 0.01.30;- Mappale 57, seminativo Classe 3, ha 3.38.02;- Mappale 59, seminativo Classe 3, ha 0.01.19;- Mappale 61, seminativo Classe 3, ha 0.08.10; <p>Catasto Fabbricati – Via Cavetta Marina -</p> <p>► - Foglio 56 – Mappale 58 -</p> <p>* Subalterno 1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 13 vani – Superficie Catastale totale 356 mq - escluse aree scoperte 356 mq, Piani T-1-2, Rendita Catastale euro 772,10;</p> <p>* Subalterno 2, Categoria C/6 (stalla-fienile), Classe 1, Consistenza 134 mq, Superficie Catastale 127 mq, Piani T-1, Rendita Catastale euro 207,62;</p> <p>alle suddette unità immobiliari segue e compete il bene comune non censibile identificato catastalmente con il Subalterno 3, quale scoperto comune ai Subalterni 1 e 2.</p> <p>Al Catasto Terreni il Mappale 58 sul quale insiste il fabbricato pignorato risulta Ente Urbano di mq 470.</p> <p>Si segnala che il suddetto fabbricato dovrà essere demolito per dare attuazione al P.U.A..</p> <p>La superficie catastale complessiva pignorata è di ha 30.92.40, compresa quella del Mappale 58 che attualmente risulta Ente Urbano di mq 470, sul quale insiste il sopra citato fabbricato fatiscente che</p>



	dovrà essere demolito.
Valore si stima	Valore finale del lotto unico nello stato in cui si trova: € 5.700.000,00 <i>(euro-cinque-milioni-sette-cento-mila/00)</i>

Lo scrivente ritiene di aver così dato integrazione alla propria perizia secondo le indicazioni del Signor Giudice.

San Donà di Piave, 31 Luglio 2023

L'Esperto alla stima
Arch. Stefano Barbazza
(Perizia firmata digitalmente)





CITTÀ DI JESOLO

D1

Settore Lavori Pubblici e Urbanistica
Unità organizzativa urbanistica e cartografico

Prot. (protocollo generato automaticamente dal sistema)

anteatto: 2023/51345

raccoglitore: CDU 2023

Numero di rif: 150

Dirigente: Ing. Dimitri Bonora

Responsabile del procedimento: Arch. Daniela Vitale

Referente pratica: Dott. Emanuele Cancian

e-mail: emanuele.cancian@comune.jesolo.ve.it

telefono: 0421 359 276

Spettabile

BARBAZZA STEFANO
GALLERIA PROGRESSO, 5
30027 SAN DONA' DI PIAVE

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 06/07/2023, n. 51345 di protocollo del 06/07/2023 finalizzata ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica per gli immobili così censiti al Catasto Terreni:

- Foglio n. 55
- Mappali n. 105,271,363,364,365,423,424,527,528,530,532,533,534,535
- Foglio n. 56
- Mappali n. 8,18,22,45,46,47,49,57,58,59,61

Visti gli atti d'ufficio e in particolare:

- la Variante Generale al P.R.G., approvata con deliberazione di Giunta Regionale n. 1979 del 19 luglio 2002, pubblicata nel B.U.R. Veneto n. 79 del 13 agosto 2002 e con deliberazione di Giunta Regionale n. 1145 del 18 aprile 2003, pubblicata nel B.U.R. Veneto n. 47 del 13 maggio 2003;
- la Variante di Adeguamento al Piano di Area della Laguna ed Area Veneziana e di adeguamento alla legge regionale 05 marzo 1985, n. 24 e varianti puntuali ai sensi della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61, approvata con deliberazione di Giunta Regionale n. 2652 del 04 agosto 2000 pubblicata nel B.U.R. Veneto n. 79 del 05 settembre 2000;
- la variante puntuale al P.R.G. ai sensi dell'art. 48, comma 1 bis della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e ss.mm.ii. per l'aggiornamento della cartografia e delle norme tecniche di attuazione, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 10 aprile 2007;

JESOLO.it

Comune di Jesolo
Via Sant'Antonio, 11 - 30016 JESOLO (VE)
Ufficio Relazioni con il Pubblico
0421 359111 - comunicazione@comune.jesolo.ve.it
PEC: comune.jesolo@legalmail.it



Firmato Da: BARBAZZA STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f8d16ae7bfb62d60ae05b755ae97f1e5





CITTA' DI JESOLO

- la variante parziale al P.R.G. per l'individuazione di lotti di completamento settore residenziale approvata con modifiche d'ufficio dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 812 del 08 aprile 2008 pubblicata nel B.U.R. Veneto n. 34 del 22 aprile 2008;
- la variante parziale al P.R.G. settore residenziale approvata con deliberazione di Giunta Regionale n. 3313 del 03 novembre 2009, pubblicata nel B.U.R. Veneto n. 96 del 24 novembre 2009 e con deliberazione di Giunta Regionale n. 1334 dell'11 maggio 2010, pubblicata nel B.U.R. Veneto n. 45 del 01 giugno 2010;
- il Piano delle Acque approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 70 del 12 settembre 2019;
- il Piano di Assetto del Territorio approvato in Conferenza dei Servizi del 04 marzo 2020, ratificato con deliberazione di Giunta Regionale n. 368 del 24 marzo 2020 pubblicata nel B.U.R. Veneto n. 49 del 10 aprile 2020;
- "Art. 2 Elementi Costitutivi del P.A.T. - 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 P.I. 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 P.R.G. vigente, ai sensi dell'art. 48, comma 5 bis della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, per le parti compatibili con il P.A.T., diventa piano degli interventi (P.I.);
- la variante n. 1 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 25 marzo 2021, la variante n. 2 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 104 del 28 ottobre 2021, la variante n. 3 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 10 febbraio 2022, la variante n. 6 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 95 del 27 ottobre 2022, la variante n. 7 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 29 agosto 2022;
- la variante n. 4 al P.I. adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 93 del 16 settembre 2021 e revocata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 25 maggio 2023;
- la variante n. 5 al P.I. adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 128 del 15 dicembre 2021 e la variante n. 8 al P.I. adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 25 maggio 2023, i cui contenuti costituiscono misure di salvaguardia ai sensi della legge 3 novembre 1952, n. 1902, della legge 5 luglio 1966, n. 517, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 con le modalità ed i limiti di cui all'art. 29 della legge regionale 23 aprile 2004, n.11 e ss.mm.ii.;
- il primo aggiornamento del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del distretto idrografico delle Alpi orientali di cui all'articolo 7 della direttiva 2007/60/CE e all'articolo 7 del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49 approvato, ai sensi degli articoli 65 e 66 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 01 dicembre 2022 Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 31 del 07 febbraio 2023;
- il piano particolareggiato dell'arenile (PPA) di Jesolo approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 151 del 05 dicembre 2005;
- la variante al piano particolareggiato dell'arenile (PPA) di Jesolo adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 14 marzo 2023, i cui contenuti costituiscono misure di salvaguardia ai sensi della legge 3 novembre 1952, n. 1902, della legge 5 luglio 1966, n. 517, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 con le modalità ed i limiti di cui all'art. 29 della legge regionale 23 aprile 2004, n.11 e ss.mm.ii.

SI CERTIFICA

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

- Foglio n. 55
- Mappali n. 105

sono normate dai seguenti articoli:

- Ambito di progettazione unitaria n. 34

JESOLO.it

Comune di Jesolo
Via Sant'Antonio, 11 - 30016 JESOLO (VE)
Ufficio Relazioni con il Pubblico
0421 359111 - comunicazione@comune.jesolo.ve.it
PEC : comune.jesolo@legalmail.it





CITTÀ DI JESOLO

- P.A.T. - Art. 22 - Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei - 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
- P.A.T. - Art. 22 - Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei - Commi 21,22,23,24,25,26 - QUANTITA' MASSIMA DEL CONSUMO DI SUOLO - Terreni all'esterno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata in adeguamento alla LR 14/2017
- P.A.T. - Art. 13 - La compatibilità geologica - Commi 5,6,7,8 (Prescrizioni) - CLASSE DI COMPATIBILITÀ II - Sottoclasse C
- P.A.T. - Art. 14 - Le aree soggette a dissesto idrogeologico - Commi 1,2,3,4,6,7,8,9,10,11 - AREE ESONDABILI
- P.A.T. - Art. 14ter - Zone di Tutela relative all'idrografia principale
- P.A.T. - Art. 8 - Commi 2,4,5 - GEOSITI
- P.A.T. - Art. 8 - Commi 9,11 - ALLINEAMENTO DI DUNE E PALEODUNE
- P.A.T. - Art. 10 - Commi 5,9,10,11,12,13 - AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA
- 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. 7 - Commi 19,20,21 - FASCIA DI SERVITU IDRAULICA
- P.A.T. - Art. 21 - Disposizioni di salvaguardia, di non compatibilità e di raccordo con la procedura di VAS - Comma 2
- P.G.R.A. - Art. 13 - AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITÀ MEDIA (P2) - Art. 15 - LOCALI INTERRATI O SEMINTERRATI - Art. 16 - EFFICACIA DEL PIANO
- P.G.R.A. - Art. 14 - AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITÀ MODERATA (P1) - Art. 15 - LOCALI INTERRATI O SEMINTERRATI - Art. 16 - EFFICACIA DEL PIANO
- P.G.R.A. - Rischio - AREE CLASSIFICATE A RISCHIO R1
- P.R.G. - Art. 105 - Strumenti urbanistici vigenti
- P.R.G. - Art. 47 - Infrastrutture e reti di comunicazione viabilità, percorsi pedonali, parcheggi - Viabilità di progetto
- P.R.G. - Art. 13 - Zona per residenze turistiche C 2.1 - Parco Pineta
- P.R.G. - Art. 27 - Sottozona E2-1 di valore agricolo produttivo
- P.R.G. - Art. 79 - Acque basse

JESOLO.it

Comune di Jesolo
Via Sant'Antonio, 11 - 30016 JESOLO (VE)
Ufficio Relazioni con il Pubblico
0421 359111 - comunicazione@comune.jesolo.ve.it
PEC : comune.jesolo@legalmail.it



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

- Foglio n. 55
- Mappali n. 271

sono normate dai seguenti articoli:

- Ambito di progettazione unitaria n. 34
- P.A.T. - Art. 22 - Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei - 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
- P.A.T. - Art. 13 - La compatibilità geologica - Commi 5,6,7,8 (Prescrizioni) - CLASSE DI COMPATIBILITÀ II - Sottoclasse C
- P.A.T. - Art. 14 - Le aree soggette a dissesto idrogeologico - Commi 1,2,3,4,6,7,8,9,10,11 - AREE ESONDABILI
- P.A.T. - Art. 8 - Commi 2,4,5 - GEOSITI
- P.A.T. - Art. 8 - Commi 9,11 - ALLINEAMENTO DI DUNE E PALEODUNE
- P.A.T. - Art. 10 - Commi 5,9,10,11,12,13 - AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA
- 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. 6 - Commi 13,14 - PINETE
- P.A.T. - Art. 7 - Comma 24 - CLASSIFICAZIONE SISMICA
- P.A.T. - Art. 21 - Disposizioni di salvaguardia, di non compatibilità e di raccordo con la procedura di VAS - Comma 2
- P.G.R.A. - Art. 14 - AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITÀ MODERATA (P1) - Art. 15 - LOCALI INTERRATI O SEMINTERRATI - Art. 16 - EFFICACIA DEL PIANO
- P.G.R.A. - Rischio - AREE CLASSIFICATE A RISCHIO R1
- P.R.G. - Art. 105 - Strumenti urbanistici vigenti
- P.R.G. - Art. 47 - Infrastrutture e reti di comunicazione viabilità, percorsi pedonali, parcheggi - Viabilità di progetto
- P.R.G. - Art. 48 - Attrezzature pubbliche F - Art. 58 - Zona Parcheggi F 4
- P.R.G. - Art. 13 - Zona per residenze turistiche C 2.1 - Parco Pineta





CITTÀ DI JESOLO

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

- Foglio n. 55
- Mappali n. 363

sono normate dai seguenti articoli:

- Ambito di progettazione unitaria n. 34
- P.A.T. - Art. 22 - Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei - 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
- P.A.T. - Art. 13 - La compatibilità geologica - Commi 5,6,7,8 (Prescrizioni) - CLASSE DI COMPATIBILITÀ II - Sottoclasse C
- P.A.T. - Art. 14 - Le aree soggette a dissesto idrogeologico - Commi 1,2,3,4,6,7,8,9,10,11 - AREE ESONDABILI
- P.A.T. - Art. 14ter - Zone di Tutela relative all'idrografia principale
- P.A.T. - Art. 10 - Commi 5,9,10,11,12,13 - AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA
- 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. 7 - Commi 19,20,21 - FASCIA DI SERVITU IDRAULICA
- P.A.T. - Art. 21 - Disposizioni di salvaguardia, di non compatibilità e di raccordo con la procedura di VAS - Comma 2
- P.G.R.A. - Art. 14 - AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITÀ MODERATA (P1) - Art. 15 - LOCALI INTERRATI O SEMINTERRATI - Art. 16 - EFFICACIA DEL PIANO
- P.G.R.A. - Rischio - AREE CLASSIFICATE A RISCHIO R1
- P.R.G. - Art. 105 - Strumenti urbanistici vigenti
- P.R.G. - Art. 13 - Zona per residenze turistiche C 2.1 - Parco Pineta

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

- Foglio n. 55
- Mappali n. 364

JESOLO.it

Comune di Jesolo
Via Sant'Antonio, 11 - 30016 JESOLO (VE)
Ufficio Relazioni con il Pubblico
0421 359111 - comunicazione@comune.jesolo.ve.it
PEC : comune.jesolo@legalmail.it





CITTA' di JESOLO

sono normate dai seguenti articoli:

- Ambito di progettazione unitaria n. 34
- P.A.T. - Art. 22 - Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei - 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
- P.A.T. - Art. 13 - La compatibilità geologica - Commi 5,6,7,8 (Prescrizioni) - CLASSE DI COMPATIBILITÀ II - Sottoclasse C
- P.A.T. - Art. 14 - Le aree soggette a dissesto idrogeologico - Commi 1,2,3,4,6,7,8,9,10,11 - AREE ESONDABILI
- P.A.T. - Art. 8 - Commi 2,4,5 - GEOSITI
- P.A.T. - Art. 8 - Commi 9,11 - ALLINEAMENTO DI DUNE E PALEODUNE
- P.A.T. - Art. 10 - Commi 5,9,10,11,12,13 - AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA
- 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. 7 - Comma 5 - FASCE DI RISPETTO STRADALI
- P.A.T. - Art. 7 - Commi 19,20,21 - FASCIA DI SERVITU IDRAULICA
- P.A.T. - Art. 21 - Disposizioni di salvaguardia, di non compatibilità e di raccordo con la procedura di VAS - Comma 2
- P.G.R.A. - Art. 14 - AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITÀ MODERATA (P1) - Art. 15 - LOCALI INTERRATI O SEMINTERRATI - Art. 16 - EFFICACIA DEL PIANO
- P.G.R.A. - Rischio - AREE CLASSIFICATE A RISCHIO R1
- P.R.G. - Art. 105 - Strumenti urbanistici vigenti
- P.R.G. - Art. 13 - Zona per residenze turistiche C 2.1 - Parco Pineta

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

- Foglio n. 55
- Mappali n. 365

sono normate dai seguenti articoli:

- Ambito di progettazione unitaria n. 34

JESOLO.it

Comune di Jesolo
Via Sant'Antonio, 11 - 30016 JESOLO (VE)
Ufficio Relazioni con il Pubblico
0421 359111 - comunicazione@comune.jesolo.ve.it
PEC : comune.jesolo@legalmail.it





CITTÀ DI JESOLO

- P.A.T. - Art. 22 - Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei - 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
- P.A.T. - Art. 13 - La compatibilità geologica - Commi 5,6,7,8 (Prescrizioni) - CLASSE DI COMPATIBILITÀ II - Sottoclasse C
- P.A.T. - Art. 14 - Le aree soggette a dissesto idrogeologico - Commi 1,2,3,4,6,7,8,9,10,11 - AREE ESONDABILI
- P.A.T. - Art. 14ter - Zone di Tutela relative all'idrografia principale
- P.A.T. - Art. 8 - Commi 2,4,5 - GEOSITI
- P.A.T. - Art. 8 - Commi 9,11 - ALLINEAMENTO DI DUNE E PALEODUNE
- P.A.T. - Art. 10 - Commi 5,9,10,11,12,13 - AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA
- 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. 21 - Disposizioni di salvaguardia, di non compatibilità e di raccordo con la procedura di VAS - Comma 2
- P.G.R.A. - Art. 14 - AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITÀ MODERATA (P1) - Art. 15 - LOCALI INTERRATI O SEMINTERRATI - Art. 16 - EFFICACIA DEL PIANO
- P.G.R.A. - Rischio - AREE CLASSIFICATE A RISCHIO R1
- P.R.G. - Art. 105 - Strumenti urbanistici vigenti
- P.R.G. - Art. 13 - Zona per residenze turistiche C 2.1 - Parco Pineta

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

- Foglio n. 55
- Mappali n. 423,424,534,535

sono normate dai seguenti articoli:

- Ambito di progettazione unitaria n. 34
- P.A.T. - Art. 22 - Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei - 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

JESOLO.it

Comune di Jesolo
Via Sant'Antonio, 11 - 30016 JESOLO (VE)
Ufficio Relazioni con il Pubblico
0421 359111 - comunicazione@comune.jesolo.ve.it
PEC : comune.jesolo@legalmail.it





CITTÀ DI JESOLO

- P.A.T. - Art. 13 - La compatibilità geologica - Commi 5,6,7,8 (Prescrizioni) - CLASSE DI COMPATIBILITÀ II - Sottoclasse C
- P.A.T. - Art. 14 - Le aree soggette a dissesto idrogeologico - Commi 1,2,3,4,6,7,8,9,10,11 - AREE ESONDABILI
- P.A.T. - Art. 14ter - Zone di Tutela relative all'idrografia principale
- P.A.T. - Art. 8 - Commi 2,4,5 - GEOSITI
- P.A.T. - Art. 8 - Commi 9,11 - ALLINEAMENTO DI DUNE E PALEODUNE
- P.A.T. - Art. 10 - Commi 5,9,10,11,12,13 - AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA
- 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. 21 - Disposizioni di salvaguardia, di non compatibilità e di raccordo con la procedura di VAS - Comma 2
- P.G.R.A. - Art. 13 - AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITÀ MEDIA (P2) - Art. 15 - LOCALI INTERRATI O SEMINTERRATI - Art. 16 - EFFICACIA DEL PIANO
- P.G.R.A. - Art. 14 - AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITÀ MODERATA (P1) - Art. 15 - LOCALI INTERRATI O SEMINTERRATI - Art. 16 - EFFICACIA DEL PIANO
- P.G.R.A. - Rischio - AREE CLASSIFICATE A RISCHIO R1
- P.R.G. - Art. 105 - Strumenti urbanistici vigenti
- P.R.G. - Art. 47 - Infrastrutture e reti di comunicazione viabilità, percorsi pedonali, parcheggi - Viabilità di progetto
- P.R.G. - Art. 13 - Zona per residenze turistiche C 2.1 - Parco Pineta
- P.R.G. - Art. 27 - Sottozona E2-1 di valore agricolo produttivo
- P.R.G. - Art. 79 - Acque basse

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

- Foglio n. 55
- Mappali n. 527

sono normate dai seguenti articoli:

- Ambito di progettazione unitaria n. 34

JESOLO.it

Comune di Jesolo
Via Sant'Antonio, 11 - 30016 JESOLO (VE)
Ufficio Relazioni con il Pubblico
0421 359111 - comunicazione@comune.jesolo.ve.it
PEC : comune.jesolo@legalmail.it





CITTÀ DI JESOLO

- P.A.T. - Art. 22 - Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei - 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
- P.A.T. - Art. 13 - La compatibilità geologica - Commi 5,6,7,8 (Prescrizioni) - CLASSE DI COMPATIBILITÀ II - Sottoclasse C
- P.A.T. - Art. 14 - Le aree soggette a dissesto idrogeologico - Commi 1,2,3,4,6,7,8,9,10,11 - AREE ESONDABILI
- P.A.T. - Art. 10 - Commi 5,9,10,11,12,13 - AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA
- 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. 7 - Commi 19,20,21 - FASCIA DI SERVITU IDRAULICA
- P.A.T. - Art. 21 - Disposizioni di salvaguardia, di non compatibilità e di raccordo con la procedura di VAS - Comma 2
- P.G.R.A. - Art. 14 - AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITÀ MODERATA (P1) - Art. 15 - LOCALI INTERRATI O SEMINTERRATI - Art. 16 - EFFICACIA DEL PIANO
- P.G.R.A. - Rischio - AREE CLASSIFICATE A RISCHIO R1
- P.R.G. - Art. 105 - Strumenti urbanistici vigenti
- P.R.G. - Art. 13 - Zona per residenze turistiche C 2.1 - Parco Pineta

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

- Foglio n. 55
- Mappali n. 528

sono normate dai seguenti articoli:

- Ambito di progettazione unitaria n. 34
- P.A.T. - Art. 22 - Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei - 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
- P.A.T. - Art. 13 - La compatibilità geologica - Commi 5,6,7,8 (Prescrizioni) - CLASSE DI COMPATIBILITÀ II - Sottoclasse C
- P.A.T. - Art. 14 - Le aree soggette a dissesto idrogeologico - Commi 1,2,3,4,6,7,8,9,10,11 - AREE ESONDABILI

JESOLO.it

Comune di Jesolo
Via Sant'Antonio, 11 - 30016 JESOLO (VE)
Ufficio Relazioni con il Pubblico
0421 359111 - comunicazione@comune.jesolo.ve.it
PEC : comune.jesolo@legalmall.it





CITTÀ DI JESOLO

- P.A.T. - Art. 10 - Commi 5,9,10,11,12,13 - AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA
- 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. 7 - Comma 5 - FASCE DI RISPETTO STRADALI
- P.A.T. - Art. 7 - Commi 19,20,21 - FASCIA DI SERVITU IDRAULICA
- P.A.T. - Art. 21 - Disposizioni di salvaguardia, di non compatibilità e di raccordo con la procedura di VAS - Comma 2
- P.G.R.A. - Art. 14 - AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITÀ MODERATA (P1) - Art. 15 - LOCALI INTERRATI O SEMINTERRATI - Art. 16 - EFFICACIA DEL PIANO
- P.G.R.A. - Rischio - AREE CLASSIFICATE A RISCHIO R1
- P.R.G. - Art. 105 - Strumenti urbanistici vigenti
- P.R.G. - Art. 13 - Zona per residenze turistiche C 2.1 - Parco Pineta

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

- Foglio n. 55
- Mappali n. 530

sono normate dai seguenti articoli:

- Ambito di progettazione unitaria n. 34
- P.A.T. - Art. 22 - Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei - 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
- P.A.T. - Art. 13 - La compatibilità geologica - Commi 5,6,7,8 (Prescrizioni) - CLASSE DI COMPATIBILITÀ II - Sottoclasse C
- P.A.T. - Art. 14 - Le aree soggette a dissesto idrogeologico - Commi 1,2,3,4,6,7,8,9,10,11 - AREE ESONDABILI
- P.A.T. - Art. 14ter - Zone di Tutela relative all'idrografia principale
- P.A.T. - Art. 8 - Commi 2,4,5 - GEOSITI
- P.A.T. - Art. 8 - Commi 9,11 - ALLINEAMENTO DI DUNE E PALEODUNE

JESOLO.it

Comune di Jesolo
Via Sant'Antonio, 11 - 30016 JESOLO (VE)
Ufficio Relazioni con il Pubblico
0421 359111 - comunicazione@comune.jesolo.ve.it
PEC : comune.jesolo@legaimail.it





CITTÀ DI JESOLO

- P.A.T. - Art. 10 - Commi 5,9,10,11,12,13 - AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA
- 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. 7 - Commi 19,20,21 - FASCIA DI SERVITU IDRAULICA
- P.A.T. - Art. 21 - Disposizioni di salvaguardia, di non compatibilità e di raccordo con la procedura di VAS - Comma 2
- P.G.R.A. - Art. 14 - AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITÀ MODERATA (P1) - Art. 15 - LOCALI INTERRATI O SEMINTERRATI - Art. 16 - EFFICACIA DEL PIANO
- P.G.R.A. - Rischio - AREE CLASSIFICATE A RISCHIO R1
- P.R.G. - Art. 105 - Strumenti urbanistici vigenti
- P.R.G. - Art. 47 - Infrastrutture e reti di comunicazione viabilità, percorsi pedonali, parcheggi - Viabilità di progetto
- P.R.G. - Art. 13 - Zona per residenze turistiche C 2.1 - Parco Pineta
- P.R.G. - Art. 27 - Sottozona E2-1 di valore agricolo produttivo
- P.R.G. - Art. 79 - Acque basse

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

- Foglio n. 55
- Mappali n. 532

sono normate dai seguenti articoli:

- Ambito di progettazione unitaria n. 34
- P.A.T. - Art. 22 - Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei - 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
- P.A.T. - Art. 22 - Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei - Commi 21,22,23,24,25,26 - QUANTITA' MASSIMA DEL CONSUMO DI SUOLO - Terreni all'esterno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata in adeguamento alla LR 14/2017
- P.A.T. - Art. 13 - La compatibilità geologica - Commi 5,6,7,8 (Prescrizioni) - CLASSE DI COMPATIBILITÀ II - Sottoclasse C

JESOLO.it

Comune di Jesolo
Via Sant'Antonio, 11 - 30016 JESOLO (VE)
Ufficio Relazioni con il Pubblico
0421 359111 - comunicazione@comune.jesolo.ve.it
PEC : comune.jesolo@legalmail.it





CITTÀ DI JESOLO

- P.A.T. - Art. 14 - Le aree soggette a dissesto idrogeologico - Commi 1,2,3,4,6,7,8,9,10,11 - AREE ESONDABILI
- P.A.T. - Art. 14ter - Zone di Tutela relative all'idrografia principale
- P.A.T. - Art. 8 - Commi 2,4,5 - GEOSITI
- P.A.T. - Art. 8 - Commi 9,11 - ALLINEAMENTO DI DUNE E PALEODUNE
- P.A.T. - Art. 10 - Commi 5,9,10,11,12,13 - AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA
- 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. 7 - Commi 19,20,21 - FASCIA DI SERVITU IDRAULICA
- P.A.T. - Art. 21 - Disposizioni di salvaguardia, di non compatibilità e di raccordo con la procedura di VAS - Comma 2
- P.G.R.A. - Art. 14 - AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITÀ MODERATA (P1) - Art. 15 - LOCALI INTERRATI O SEMINTERRATI - Art. 16 - EFFICACIA DEL PIANO
- P.G.R.A. - Rischio - AREE CLASSIFICATE A RISCHIO R1
- P.R.G. - Art. 105 - Strumenti urbanistici vigenti
- P.R.G. - Art. 47 - Infrastrutture e reti di comunicazione viabilità, percorsi pedonali, parcheggi - Viabilità di progetto
- P.R.G. - Art. 13 - Zona per residenze turistiche C 2.1 - Parco Pineta
- P.R.G. - Art. 27 - Sottozona E2-1 di valore agricolo produttivo
- P.R.G. - Art. 79 - Acque basse

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

- Foglio n. 55
- Mappali n. 533

sono normate dai seguenti articoli:

- Ambito di progettazione unitaria n. 34
- P.A.T. - Art. 22 - Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei - 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

JESOLO.it

Comune di Jesolo
Via Sant'Antonio, 11 - 30016 JESOLO (VE)
Ufficio Relazioni con il Pubblico
0421359111 - comunicazione@comune.jesolo.ve.it
PEC : comune.jesolo@legalmail.it





CITTÀ DI JESOLO

- P.A.T. - Art. 22 - Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei - Commi 21,22,23,24,25,26 - QUANTITA' MASSIMA DEL CONSUMO DI SUOLO - Terreni all'esterno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata in adeguamento alla LR 14/2017
- P.A.T. - Art. 13 - La compatibilità geologica - Commi 5,6,7,8 (Prescrizioni) - CLASSE DI COMPATIBILITÀ II - Sottoclasse C
- P.A.T. - Art. 14 - Le aree soggette a dissesto idrogeologico - Commi 1,2,3,4,6,7,8,9,10,11 - AREE ESONDABILI
- P.A.T. - Art. 14ter - Zone di Tutela relative all'idrografia principale
- P.A.T. - Art. 10 - Commi 5,9,10,11,12,13 - AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA
- 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. 7 - Comma 5 - FASCE DI RISPETTO STRADALI
- P.A.T. - Art. 7 - Commi 19,20,21 - FASCIA DI SERVITU IDRAULICA
- P.A.T. - Art. 21 - Disposizioni di salvaguardia, di non compatibilità e di raccordo con la procedura di VAS - Comma 2
- P.G.R.A. - Art. 14 - AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITÀ MODERATA (P1) - Art. 15 - LOCALI INTERRATI O SEMINTERRATI - Art. 16 - EFFICACIA DEL PIANO
- P.G.R.A. - Rischio - AREE CLASSIFICATE A RISCHIO R1
- P.R.G. - Art. 105 - Strumenti urbanistici vigenti
- P.R.G. - Art. 47 - Infrastrutture e reti di comunicazione viabilità, percorsi pedonali, parcheggi - Viabilità di progetto
- P.R.G. - Art. 13 - Zona per residenze turistiche C 2.1 - Parco Pineta
- P.R.G. - Art. 27 - Sottozona E2-1 di valore agricolo produttivo
- P.R.G. - Art. 79 - Acque basse

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

- Foglio n. 56
- Mappali n. 18

sono normate dai seguenti articoli:

JESOLO.it

Comune di Jesolo
Via Sant'Antonio, 11 - 30016 JESOLO (VE)
Ufficio Relazioni con il Pubblico
0421 359111 - comunicazione@comune.jesolo.ve.it
PEC : comune.jesolo@legalmail.it





CITTÀ DI JESOLO

- Ambito di progettazione unitaria n. 34
- P.A.T. - Art. 22 - Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei - 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
- P.A.T. - Art. 13 - La compatibilità geologica - Commi 5,6,7,8 (Prescrizioni) - CLASSE DI COMPATIBILITÀ II - Sottoclasse C
- P.A.T. - Art. 14 - Le aree soggette a dissesto idrogeologico - Commi 1,2,3,4,6,7,8,9,10,11 - AREE ESONDABILI
- P.A.T. - Art. 8 - Commi 2,4,5 - GEOSITI
- P.A.T. - Art. 8 - Commi 9,11 - ALLINEAMENTO DI DUNE E PALEODUNE
- 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. 6 - Commi 13,14 - PINETE
- P.A.T. - Art. 7 - Comma 24 - CLASSIFICAZIONE SISMICA
- P.A.T. - Art. 7 - Comma 22 - IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA A USO PUBBLICO
- P.A.T. - Art. 5 - AREE VINCOLATE AI SENSI DELL'ART. 142 DEL D.LGS. N. 42/2004 - Commi 11,12
- P.A.T. - Art. 21 - Disposizioni di salvaguardia, di non compatibilità e di raccordo con la procedura di VAS - Comma 2
- P.G.R.A. - Art. 13 - AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITÀ MEDIA (P2) - Art. 15 - LOCALI INTERRATI O SEMINTERRATI - Art. 16 - EFFICACIA DEL PIANO
- P.G.R.A. - Rischio - AREE CLASSIFICATE A RISCHIO R2
- P.G.R.A. - Rischio - AREE CLASSIFICATE A RISCHIO R1
- P.R.G. - Art. 105 - Strumenti urbanistici vigenti
- P.R.G. - Art. 72 - Aree a vincolo idrogeologico
- P.R.G. - Art. 47 - Infrastrutture e reti di comunicazione viabilità, percorsi pedonali, parcheggi - Viabilità di progetto
- P.R.G. - Art. 48 - Attrezzature pubbliche F - Art. 56 - Parchi territoriali F 3.3
- P.R.G. - Art. 48 - Attrezzature pubbliche F - Art. 58 - Zona Parcheggi F 4
- P.R.G. - Art. 23 - Zona turistica per impianti di svago D 4 - Area per il Parco Pineta D4 - 12

JESOLO.it

Comune di Jesolo
Via Sant'Antonio, 11 - 30016 JESOLO (VE)
Ufficio Relazioni con il Pubblico
0421 359111 - comunicazione@comune.jesolo.ve.it
PEC : comune.jesolo@legalmail.it





CITTÀ DI JESOLO

- P.R.G. - Art. 13 - Zona per residenze turistiche C 2.1 - Parco Pineta

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

- Foglio n. 56
- Mappali n. 22

sono normate dai seguenti articoli:

- Ambito di progettazione unitaria n. 34
- P.A.T. - Art. 22 - Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei - 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
- P.A.T. - Art. 13 - La compatibilità geologica - Commi 5,6,7,8 (Prescrizioni) - CLASSE DI COMPATIBILITÀ II - Sottoclasse C
- P.A.T. - Art. 14 - Le aree soggette a dissesto idrogeologico - Commi 1,2,3,4,6,7,8,9,10,11 - AREE ESONDABILI
- P.A.T. - Art. 8 - Commi 2,4,5 - GEOSITI
- P.A.T. - Art. 8 - Commi 9,11 - ALLINEAMENTO DI DUNE E PALEODUNE
- 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. 21 - Disposizioni di salvaguardia, di non compatibilità e di raccordo con la procedura di VAS - Comma 2
- P.G.R.A. - Art. 13 - AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITÀ MEDIA (P2) - Art. 15 - LOCALI INTERRATI O SEMINTERRATI - Art. 16 - EFFICACIA DEL PIANO
- P.G.R.A. - Rischio - AREE CLASSIFICATE A RISCHIO R1
- P.R.G. - Art. 105 - Strumenti urbanistici vigenti
- P.R.G. - Art. 23 - Zona turistica per impianti di svago D 4 - Area per il Parco Pineta D4 - 12
- P.R.G. - Art. 13 - Zona per residenze turistiche C 2.1 - Parco Pineta

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

- Foglio n. 56

JESOLO.it

Comune di Jesolo
Via Sant'Antonio, 11 - 30016 JESOLO (VE)
Ufficio Relazioni con il Pubblico
0421 359111 - comunicazione@comune.jesolo.ve.it
PEC : comune.jesolo@legalmail.it





CITTÀ DI JESOLO

- Mappali n. 45

sono normate dai seguenti articoli:

- Ambito di progettazione unitaria n. 34
- P.A.T. - Art. 22 - Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei - 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
- P.A.T. - Art. 13 - La compatibilità geologica - Commi 5,6,7,8 (Prescrizioni) - CLASSE DI COMPATIBILITÀ II - Sottoclasse C
- P.A.T. - Art. 14 - Le aree soggette a dissesto idrogeologico - Commi 1,2,3,4,6,7,8,9,10,11 - AREE ESONDABILI
- P.A.T. - Art. 8 - Commi 2,4,5 - GEOSITI
- P.A.T. - Art. 8 - Commi 9,11 - ALLINEAMENTO DI DUNE E PALEODUNE
- 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. 5 - AREE VINCOLATE AI SENSI DELL'ART. 142 DEL D.LGS. N. 42/2004 - Commi 9,10
- P.A.T. - Art. 21 - Disposizioni di salvaguardia, di non compatibilità e di raccordo con la procedura di VAS - Comma 2
- P.G.R.A. - Art. 13 - AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITÀ MEDIA (P2) - Art. 15 - LOCALI INTERRATI O SEMINTERRATI - Art. 16 - EFFICACIA DEL PIANO
- P.G.R.A. - Rischio - AREE CLASSIFICATE A RISCHIO R1
- P.R.G. - Art. 105 - Strumenti urbanistici vigenti
- P.R.G. - Art. 69 - Aree di tutela ambientale-paesaggistica
- P.R.G. - Art. 23 - Zona turistica per impianti di svago D 4 - Area per il Parco Pineta D4 - 12

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

- Foglio n. 56
- Mappali n. 46

sono normate dai seguenti articoli:

- Ambito di progettazione unitaria n. 34

JESOLO.it

Comune di Jesolo
Via Sant'Antonio, 11 - 30016 JESOLO (VE)
Ufficio Relazioni con il Pubblico
0421 359111 - comunicazione@comune.jesolo.ve.it
PEC : comune.jesolo@legalmail.it





CITTÀ DI JESOLO

- P.A.T. - Art. 22 - Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei - 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
- P.A.T. - Art. 13 - La compatibilità geologica - Commi 5,6,7,8 (Prescrizioni) - CLASSE DI COMPATIBILITÀ II - Sottoclasse C
- P.A.T. - Art. 14 - Le aree soggette a dissesto idrogeologico - Commi 1,2,3,4,6,7,8,9,10,11 - AREE ESONDABILI
- P.A.T. - Art. 14ter - Zone di Tutela relative all'idrografia principale
- P.A.T. - Art. 8 - Commi 2,4,5 - GEOSITI
- P.A.T. - Art. 8 - Commi 9,11 - ALLINEAMENTO DI DUNE E PALEODUNE
- 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. 5 - AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO - Comma 7
- P.A.T. - Art. 5 - AREE VINCOLATE AI SENSI DELL'ART. 142 DEL D.LGS. N. 42/2004 - Commi 9,10
- P.A.T. - Art. 7 - Comma 24 - CLASSIFICAZIONE SISMICA
- P.A.T. - Art. 7 - Comma 5 - FASCE DI RISPETTO STRADALI
- P.A.T. - Art. 7 - Comma 22 - IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA A USO PUBBLICO
- P.A.T. - Art. 21 - Disposizioni di salvaguardia, di non compatibilità e di raccordo con la procedura di VAS - Comma 2
- P.G.R.A. - Art. 13 - AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITÀ MEDIA (P2) - Art. 15 - LOCALI INTERRATI O SEMINTERRATI - Art. 16 - EFFICACIA DEL PIANO
- P.G.R.A. - Rischio - AREE CLASSIFICATE A RISCHIO R2
- P.R.G. - Art. 105 - Strumenti urbanistici vigenti
- P.R.G. - Art. 69 - Aree di tutela ambientale-paesaggistica
- P.R.G. - Art. 47 - Infrastrutture e reti di comunicazione viabilità, percorsi pedonali, parcheggi - Viabilità di progetto
- P.R.G. - Art. 48 - Attrezzature pubbliche F - Art. 58 - Zona Parcheggi F 4
- P.R.G. - Art. 23 - Zona turistica per impianti di svago D 4 - Area per il Parco Pineta D4 - 12



JESOLO.it

Comune di Jesolo
Via Sant'Antonio, 11 - 30016 JESOLO (VE)
Ufficio Relazioni con il Pubblico
0421 359111 - comunicazione@comune.jesolo.ve.it
PEC : comune.jesolo@legalmail.it





CITTÀ DI JESOLO

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

- Foglio n. 56
- Mappali n. 47

sono normate dai seguenti articoli:

- Ambito di progettazione unitaria n. 34
- P.A.T. - Art. 22 - Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei - 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
- P.A.T. - Art. 13 - La compatibilità geologica - Commi 5,6,7,8 (Prescrizioni) - CLASSE DI COMPATIBILITÀ II - Sottoclasse C
- P.A.T. - Art. 14 - Le aree soggette a dissesto idrogeologico - Commi 1,2,3,4,6,7,8,9,10,11 - AREE ESONDABILI
- P.A.T. - Art. 14ter - Zone di Tutela relative all'idrografia principale
- P.A.T. - Art. 8 - Commi 2,4,5 - GEOSITI
- P.A.T. - Art. 8 - Commi 9,11 - ALLINEAMENTO DI DUNE E PALEODUNE
- 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. 21 - Disposizioni di salvaguardia, di non compatibilità e di raccordo con la procedura di VAS - Comma 2
- P.G.R.A. - Art. 13 - AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITÀ MEDIA (P2) - Art. 15 - LOCALI INTERRATI O SEMINTERRATI - Art. 16 - EFFICACIA DEL PIANO
- P.G.R.A. - Art. 14 - AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITÀ MODERATA (P1) - Art. 15 - LOCALI INTERRATI O SEMINTERRATI - Art. 16 - EFFICACIA DEL PIANO
- P.G.R.A. - Rischio - AREE CLASSIFICATE A RISCHIO R1
- P.R.G. - Art. 105 - Strumenti urbanistici vigenti
- P.R.G. - Art. 47 - Infrastrutture e reti di comunicazione viabilità, percorsi pedonali, parcheggi - Viabilità di progetto
- P.R.G. - Art. 48 - Attrezzature pubbliche F - Art. 58 - Zona Parcheggi F 4
- P.R.G. - Art. 13 - Zona per residenze turistiche C 2.1 - Parco Pineta

JESOLO.it

Comune di Jesolo
Via Sant'Antonio, 11 - 30016 JESOLO (VE)
Ufficio Relazioni con il Pubblico
0421 359111 - comunicazione@comune.jesolo.ve.it
PEC : comune.jesolo@legalmail.it





CITTÀ DI JESOLO

- P.R.G. - Art. 27 - Sottozona E2-1 di valore agricolo produttivo

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

- Foglio n. 56
- Mappali n. 49

sono normate dai seguenti articoli:

- Ambito di progettazione unitaria n. 34
- P.A.T. - Art. 22 - Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei - 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
- P.A.T. - Art. 13 - La compatibilità geologica - Commi 5,6,7,8 (Prescrizioni) - CLASSE DI COMPATIBILITÀ II - Sottoclasse C
- P.A.T. - Art. 14 - Le aree soggette a dissesto idrogeologico - Commi 1,2,3,4,6,7,8,9,10,11 - AREE ESONDABILI
- P.A.T. - Art. 14ter - Zone di Tutela relative all'idrografia principale
- 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. 5 - AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO - Comma 7
- P.A.T. - Art. 5 - AREE VINCOLATE AI SENSI DELL'ART. 142 DEL D.LGS. N. 42/2004 - Commi 9,10
- P.A.T. - Art. 7 - Comma 24 - CLASSIFICAZIONE SISMICA
- P.A.T. - Art. 7 - Comma 5 - FASCE DI RISPETTO STRADALI
- P.A.T. - Art. 21 - Disposizioni di salvaguardia, di non compatibilità e di raccordo con la procedura di VAS - Comma 2
- P.G.R.A. - Art. 13 - AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITÀ MEDIA (P2) - Art. 15 - LOCALI INTERRATI O SEMINTERRATI - Art. 16 - EFFICACIA DEL PIANO
- P.G.R.A. - Rischio - AREE CLASSIFICATE A RISCHIO R2
- P.G.R.A. - Rischio - AREE CLASSIFICATE A RISCHIO R1
- P.R.G. - Art. 105 - Strumenti urbanistici vigenti
- P.R.G. - Art. 69 - Aree di tutela ambientale-paesaggistica
- P.R.G. - Art. 23 - Zona turistica per impianti di svago D 4 - Area per il Parco Pineta D4 - 12

JESOLO.it

Comune di Jesolo
Via Sant'Antonio, 11 - 30016 JESOLO (VE)
Ufficio Relazioni con il Pubblico
0421 359111 - comunicazione@comune.jesolo.ve.it
PEC : comune.jesolo@legalmail.it





CITTÀ DI JESOLO

- P.R.G. - Art. 47 - Infrastrutture e reti di comunicazione viabilità, percorsi pedonali, parcheggi

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

- Foglio n. 56
- Mappali n. 57

sono normate dai seguenti articoli:

- Ambito di progettazione unitaria n. 34
- P.A.T. - Art. 22 - Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei - 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
- P.A.T. - Art. 13 - La compatibilità geologica - Commi 5,6,7,8 (Prescrizioni) - CLASSE DI COMPATIBILITÀ II - Sottoclasse C
- P.A.T. - Art. 14 - Le aree soggette a dissesto idrogeologico - Commi 1,2,3,4,6,7,8,9,10,11 - AREE ESONDABILI
- P.A.T. - Art. 14ter - Zone di Tutela relative all'idrografia principale
- P.A.T. - Art. 8 - Commi 2,4,5 - GEOSITI
- P.A.T. - Art. 8 - Commi 9,11 - ALLINEAMENTO DI DUNE E PALEODUNE
- 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. 7 - Comma 5 - FASCE DI RISPETTO STRADALI
- P.A.T. - Art. 7 - Commi 19,20,21 - FASCIA DI SERVITU IDRAULICA
- P.A.T. - Art. 5 - AREE VINCOLATE AI SENSI DELL'ART. 142 DEL D.LGS. N. 42/2004 - Commi 9,10
- P.A.T. - Art. 21 - Disposizioni di salvaguardia, di non compatibilità e di raccordo con la procedura di VAS - Comma 2
- P.G.R.A. - Art. 13 - AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITÀ MEDIA (P2) - Art. 15 - LOCALI INTERRATI O SEMINTERRATI - Art. 16 - EFFICACIA DEL PIANO
- P.G.R.A. - Rischio - AREE CLASSIFICATE A RISCHIO R1
- P.R.G. - Art. 105 - Strumenti urbanistici vigenti

JESOLO.it

Comune di Jesolo
Via Sant'Antonio, 11 - 30016 JESOLO (VE)
Ufficio Relazioni con il Pubblico
0421 359111 - comunicazione@comune.jesolo.ve.it
PEC : comune.jesolo@legalmail.it



Firmato Da: BARBAZZA STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f8c16ae7bf62d60ae05b755a97f1e5





CITTÀ DI JESOLO

- P.R.G. - Art. 69 - Aree di tutela ambientale-paesaggistica
- P.R.G. - Art. 47 - Infrastrutture e reti di comunicazione viabilità, percorsi pedonali, parcheggi - Viabilità di progetto
- P.R.G. - Art. 23 - Zona turistica per impianti di svago D 4 - Area per il Parco Pineta D4 - 12

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

- Foglio n. 56
- Mappali n. 58

sono normate dai seguenti articoli:

- Ambito di progettazione unitaria n. 34
- P.A.T. - Art. 22 - Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei - 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
- P.A.T. - Art. 13 - La compatibilità geologica - Commi 5,6,7,8 (Prescrizioni) - CLASSE DI COMPATIBILITÀ II - Sottoclasse C
- P.A.T. - Art. 14 - Le aree soggette a dissesto idrogeologico - Commi 1,2,3,4,6,7,8,9,10,11 - AREE ESONDABILI
- P.A.T. - Art. 14ter - Zone di Tutela relative all'idrografia principale
- 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. 5 - AREE VINCOLATE AI SENSI DELL'ART. 142 DEL D.LGS. N. 42/2004 - Commi 9,10
- P.A.T. - Art. 21 - Disposizioni di salvaguardia, di non compatibilità e di raccordo con la procedura di VAS - Comma 2
- P.G.R.A. - Art. 13 - AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITÀ MEDIA (P2) - Art. 15 - LOCALI INTERRATI O SEMINTERRATI - Art. 16 - EFFICACIA DEL PIANO
- P.G.R.A. - Rischio - AREE CLASSIFICATE A RISCHIO R1
- P.R.G. - Art. 105 - Strumenti urbanistici vigenti
- P.R.G. - Art. 69 - Aree di tutela ambientale-paesaggistica
- P.R.G. - Art. 23 - Zona turistica per impianti di svago D 4 - Area per il Parco Pineta D4 - 12

JESOLO.it

Comune di Jesolo
Via Sant'Antonio, 11 - 30016 JESOLO (VE)
Ufficio Relazioni con il Pubblico
0421 359111 - comunicazione@comune.jesolo.ve.it
PEC : comune.jesolo@legalmail.it



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

- Foglio n. 56
- Mappali n. 59

sono normate dai seguenti articoli:

- **Ambito di progettazione unitaria n. 34**
- **P.A.T. - Art. 22 - Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei - 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**
- **P.A.T. - Art. 13 - La compatibilità geologica - Commi 5,6,7,8 (Prescrizioni) - CLASSE DI COMPATIBILITÀ II - Sottoclasse C**
- **P.A.T. - Art. 14 - Le aree soggette a dissesto idrogeologico - Commi 1,2,3,4,6,7,8,9,10,11 - AREE ESONDABILI**
- **P.A.T. - Art. 14ter - Zone di Tutela relative all'idrografia principale**
- **P.A.T. - Art. 8 - Commi 2,4,5 - GEOSITI**
- **P.A.T. - Art. 8 - Commi 9,11 - ALLINEAMENTO DI DUNE E PALEODUNE**
- **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. 21 - Disposizioni di salvaguardia, di non compatibilità e di raccordo con la procedura di VAS - Comma 2**
- **P.G.R.A. - Art. 13 - AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITÀ MEDIA (P2) - Art. 15 - LOCALI INTERRATI O SEMINTERRATI - Art. 16 - EFFICACIA DEL PIANO**
- **P.G.R.A. - Rischio - AREE CLASSIFICATE A RISCHIO R1**
- **P.R.G. - Art. 105 - Strumenti urbanistici vigenti**
- **P.R.G. - Art. 47 - Infrastrutture e reti di comunicazione viabilità, percorsi pedonali, parcheggi - Viabilità di progetto**

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

- Foglio n. 56
- Mappali n. 61





CITTÀ DI JESOLO

sono normate dai seguenti articoli:

- Ambito di progettazione unitaria n. 34
- P.A.T. - Art. 22 - Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei - 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
- P.A.T. - Art. 13 - La compatibilità geologica - Commi 5,6,7,8 (Prescrizioni) - CLASSE DI COMPATIBILITÀ II - Sottoclasse C
- P.A.T. - Art. 14 - Le aree soggette a dissesto idrogeologico - Commi 1,2,3,4,6,7,8,9,10,11 - AREE ESONDABILI
- P.A.T. - Art. 14ter - Zone di Tutela relative all'idrografia principale
- P.A.T. - Art. 8 - Commi 2,4,5 - GEOSITI
- P.A.T. - Art. 8 - Commi 9,11 - ALLINEAMENTO DI DUNE E PALEODUNE
- 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. 21 - Disposizioni di salvaguardia, di non compatibilità e di raccordo con la procedura di VAS - Comma 2
- P.G.R.A. - Art. 13 - AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITÀ MEDIA (P2) - Art. 15 - LOCALI INTERRATI O SEMINTERRATI - Art. 16 - EFFICACIA DEL PIANO
- P.G.R.A. - Rischio - AREE CLASSIFICATE A RISCHIO R1
- P.R.G. - Art. 105 - Strumenti urbanistici vigenti
- P.R.G. - Art. 47 - Infrastrutture e reti di comunicazione viabilità, percorsi pedonali, parcheggi - Viabilità di progetto
- P.R.G. - Art. 27 - Sottozona E2-1 di valore agricolo produttivo

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

- Foglio n. 56
- Mappali n. 8

sono normate dai seguenti articoli:

- Ambito di progettazione unitaria n. 34

JESOLO.it

Comune di Jesolo
Via Sant'Antonio, 11 - 30016 JESOLO (VE)
Ufficio Relazioni con il Pubblico
0421 359111 - comunicazione@comune.jesolo.ve.it
PEC : comune.jesolo@legalmail.it





CITTÀ DI JESOLO

- P.A.T. - Art. 22 - Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei - 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
- P.A.T. - Art. 13 - La compatibilità geologica - Commi 5,6,7,8 (Prescrizioni) - CLASSE DI COMPATIBILITÀ II - Sottoclasse C
- P.A.T. - Art. 14 - Le aree soggette a dissesto idrogeologico - Commi 1,2,3,4,6,7,8,9,10,11 - AREE ESONDABILI
- P.A.T. - Art. 14ter - Zone di Tutela relative all'idrografia principale
- P.A.T. - Art. 8 - Commi 2,4,5 - GEOSITI
- P.A.T. - Art. 8 - Commi 9,11 - ALLINEAMENTO DI DUNE E PALEODUNE
- 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. 5 - AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO - Comma 7
- P.A.T. - Art. 5 - AREE VINCOLATE AI SENSI DELL'ART. 142 DEL D.LGS. N. 42/2004 - Commi 9,10
- P.A.T. - Art. 7 - Comma 24 - CLASSIFICAZIONE SISMICA
- P.A.T. - Art. 7 - Comma 5 - FASCE DI RISPETTO STRADALI
- P.A.T. - Art. 21 - Disposizioni di salvaguardia, di non compatibilità e di raccordo con la procedura di VAS - Comma 2
- P.G.R.A. - Art. 13 - AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITÀ MEDIA (P2) - Art. 15 - LOCALI INTERRATI O SEMINTERRATI - Art. 16 - EFFICACIA DEL PIANO
- P.G.R.A. - Rischio - AREE CLASSIFICATE A RISCHIO R2
- P.G.R.A. - Rischio - AREE CLASSIFICATE A RISCHIO R1
- P.R.G. - Art. 105 - Strumenti urbanistici vigenti
- P.R.G. - Art. 69 - Aree di tutela ambientale-paesaggistica
- P.R.G. - Art. 23 - Zona turistica per impianti di svago D 4 - Area per il Parco Pineta D4 - 12
- P.R.G. - Art. 47 - Infrastrutture e reti di comunicazione viabilità, percorsi pedonali, parcheggi

Si rilascia la presente certificazione resa in carta semplice, 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

JESOLO.it

Comune di Jesolo
Via Sant'Antonio, 11 - 30016 JESOLO (VE)
Ufficio Relazioni con il Pubblico
0421 359111 - comunicazione@comune.jesolo.ve.it
PEC : comune.jesolo@legalmail.it





CITTÀ DI JESOLO

novembre 2011, n. 183, non può essere fornito agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di servizi pubblici.

Jesolo, 11/07/2023



IL DIRIGENTE
SETTORE LAVORI PUBBLICI E
URBANISTICA
ING. DIMITRI BONORA

Orario apertura ufficio: solo per appuntamento

Nota : la versione integrale delle norme del PAT e del PRG sono disponibili all'indirizzo <http://sit.jesolo.it/home/?q=regolamenti> .

La data di emissione del presente certificato coincide con la data della firma digitale

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.

JESOLO.it

Comune di Jesolo
Via Sant'Antonio, 11 - 30016 JESOLO (VE)
Ufficio Relazioni con il Pubblico
0421 359111 - comunicazione@comune.jesolo.ve.it
PEC : comune.jesolo@legalmail.it



Firmato Da: BARBAZZA STEFANO Emesso Da: ARUBAPEEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: f6d16ae7bfb62d60ae05b755a97f1e5







N=17200



5-Lug-2023 18:13:50
 Protocollo pratica 1347723/2023

Scale originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 770 000 x 532 000 metri

Comune: (VR) JRSOLO
 Foglio: 56

Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ANILCARE EUGENIO

Vis tel (0.90 euro)

Particella 47

N=47200

E=3800

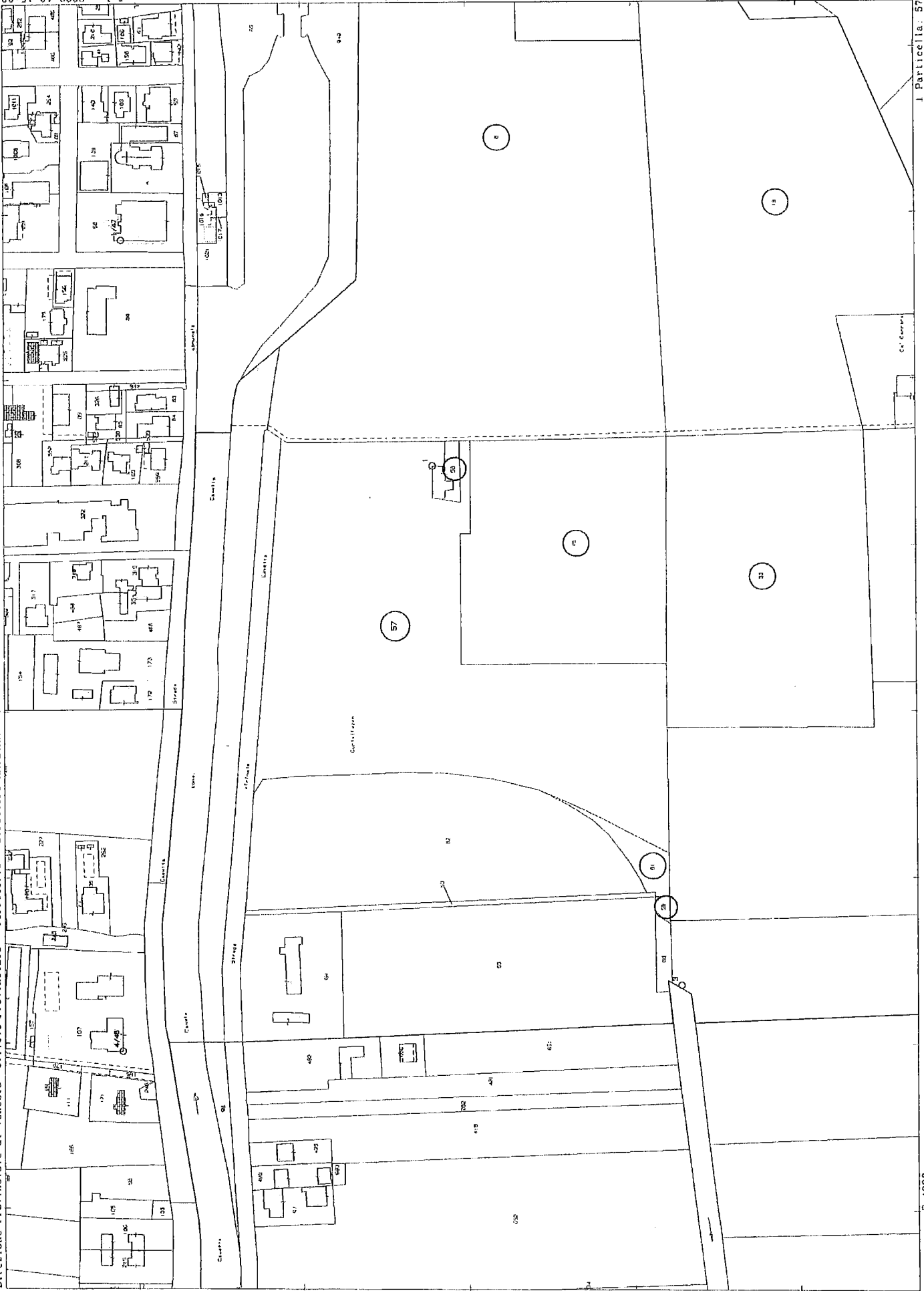


Direzione Provinciale di Venezia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore AMILCARE EUGENIO

Vis. tel. (0.90 euro)
5-1114-2023 16.15.30
Protocollo pratica T348517/2023

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune (VD) JESOLO
Pag. 10: 56



N=46000

E=4000

I Particella: 57





Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 776 000 x 552 000 metri

5-Ling-2023 18:16:59
 Progetto pratica T349078/2023

Comune (VR) JESOLO
 Foglio: 56



SCRITTURA PRIVATA

fra

PIOVESANA Avv. DOMENICO (c.f.: PVSDNC70E26L736U) con studio professionale in Mestre (Venezia), Via S. Pio X° n. 3, non in proprio ma nella sua veste di custode giudiziario dei beni immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 391/2022 del Tribunale di Venezia, nominato con decreto 23.2-1.3.2022 del Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Martina Gasparini, d'ora in avanti il concedente

e

[redacted] nato il [redacted] (Venezia) ed ivi residente in [redacted] titolare della omonima ditta individuale corrente in [redacted] d'ora in avanti

l'utilizzatore;

premesse:

che è pendente davanti al Tribunale di Venezia la procedura esecutiva immobiliare n. 391/2021 promossa da [redacted] con sede in [redacted] nei confronti di [redacted] con sede legale in [redacted] avente ad oggetto i seguenti beni immobili: Comune di Jesolo - Catasto Fabbricati Foglio 56: - Mapp. 58, sub. 1, Cat. A/2, cl. 1, vani 13, Via Cavetta di Marina, R.C. € 772,10; - Mapp. 58, sub. 2, Cat. C/6, cl. 1, mq. 134, Via Cavetta di Marina, R.C. € 207,62; - Mapp. 58, sub. 3, B.C.N.C. al sub 1-2, scoperto; Comune di Jesolo - Catasto Terreni Foglio 55 - Mapp. 105, 1 ettaro, 45 are; - Mapp. 271, 1 ettaro, 10 centiare; - Mapp. 363, 55 are, 50 centiare; - Mapp. 364, 55 are, 29 centiare; - Mapp. 365, 55 are, 35 centiare; - Mapp. 423, 1 ettaro, 45 are, 31 centiare; - Mapp. 424, 2 ettari, 1 are, 69 centiare; - Mapp. 525, 71 centiare; - Mapp. 527, 63 centiare; - Mapp. 528, 1 are, 19 centiare; - Mapp. 530, 47 are, 54 centiare; - Mapp. 532, 47 are, 54 centiare; - Mapp. 533, 47 are, 54 centiare; - Mapp. 534, 1 ettaro, 2 are, 53 centiare; - Mapp. 535, 1 ettaro, 5 are, 87 centiare; Comune di Jesolo - Catasto Terreni Foglio 56 - Mapp 58, 4



are, 70 centiare; - Mapp. 8. 5 ettari, 51 are, 90 centiare; - Mapp. 18, 3 ettari, 89 are, 50 centiare; - Mapp. 22, 2 ettari, 16 are, 60 centiare; - Mapp. 45, 1 ettaro, 64 are, 60 centiare; - Mapp. 46, 79 are, 30 centiare; - Mapp. 47, 2 ettari, 25 are, 40 centiare; - Mapp. 49, 1 are, 30 centiare; - Mapp 57, 3 ettari, 38 are, 2 centiare; - Mapp. 59, 1 are, 19 centiare; - Mapp 61, 8 are, 10 centiare:

che il compendio pignorato, composto da terreni per circa 30 ettari, richiede una costante attività di manutenzione, attraverso lo sfalcio e l'asporto del verde, sia per ragioni di adeguata conservazione dei beni, sia per ragioni di sicurezza, sia per ragioni di appetibilità dei terreni;

che il Sig. [REDACTED] come sopra generalizzato, con PEC datata 13.10.2022 inviata al custode giudiziario, si è offerto di occuparsi della qualificata cura e manutenzione dei terreni, a titolo gratuito, fintanto che i beni non saranno aggiudicati/ovvero ancora assegnati all'asta, chiedendo per contro di essere autorizzato, fino a quel momento, a coltivarli ed a trattenere per sé i frutti naturali prodotti dalla terra (il raccolto);

che la proposta del Sig. [REDACTED] è stata valutata di Interesse per la procedura dal Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Martina Gasparini la quale, con ordinanza pronunciata all'udienza del 22 novembre 2022, ha autorizzato il custode giudiziario di stipulare un accordo con il proponente nei termini di cui alla nota datata 18.10.2022;

tutto ciò premesso si pattuisce e conviene che:

- 1) le premesse costituiscono parte integrante del presente accordo;
- 2) a far data da 1.1.2023 e fino al momento dell'aggiudicazione, ovvero ancora dell'assegnazione dei beni immobili indicati in premessa, da comunicarsi da parte del custode giudiziario a mezzo pec, il Sig. [REDACTED] si occuperà della cura e della manutenzione dei terreni meglio indicati in premessa, con la diligenza richiesta per una tale attività e con mezzi propri ed a proprie spese. L'attività di manutenzione avrà ad oggetto il periodico sfalcio e la conseguenziale raccolta dell'erba all'interno di tutto il lotto oggetto di esecuzione, nonché la potatura di alberi, ovvero ancora piante, di alto e/o basso fusto, da farsi secondo le regole dell'arte dell'attività di coltivazione, ma



con il primario obiettivo della manutenzione e della conservazione dei beni;

3) Il Sig. [REDACTED] si impegna a relazionare ogni 60 giorni il custode giudiziario delle attività compiute per l'attività di cui sopra, accompagnando la propria relazione con un dossier fotografico dello stato dei luoghi;

4) a far data da 1.1.2023 e fino al momento dell'aggiudicazione, ovvero ancora dell'assegnazione dei beni immobili indicati in premessa il Sig. [REDACTED] è autorizzato a coltivare i terreni pignorati ed a trattenere i frutti naturali derivanti dalla vendita del raccolto, con divieto di mutare la destinazione dei beni e con divieto di stipulare contratti, di qualunque tipo e con chiunque, aventi ad oggetto tutti o parte dei terreni pignorati, da ritenersi in quel caso inefficaci ed inopponibili alla procedura esecutiva;

5) l'autorizzazione di cui al punto che precede deve intendersi personale, per cui eventuali altri terzi dei quali il Sig. [REDACTED] intendesse avvalersi nello svolgimento della propria attività, prima di poter accedere ai terreni pignorati, dovranno essere autorizzati dal Tribunale;

6) Il Sig. [REDACTED] sino d'ora irrevocabilmente esonera la procedura esecutiva e/o il custode giudiziario da responsabilità per eventuali danni che dovessero derivargli e/o dovessero derivare a collaboratori e/o dipendenti all'interno dei fondi, ovvero ancora a cose proprie ed assume la responsabilità delle cose in custodia nel caso di danni ai beni pignorati che derivassero da incuria nello svolgimento dell'attività di manutenzione e/o nello svolgimento dell'attività di coltivazione e/o raccolta dei frutti.

7) fra le parti resta convenuto che l'autorizzazione in favore del Sig. [REDACTED] alla coltivazione dei terreni oggetto di esecuzione non comporta la costituzione di titoli e/o diritti in favore suo e/o di terzi nei confronti del custode giudiziario, e/o della procedura esecutiva e/o della esecuzione, e/o nei confronti dei futuri aggiudicatari e/o assegnatari dei terreni ed in ogni caso che in ogni momento il custode giudiziario, a semplice richiesta scritta, potrà vietare al Sig. [REDACTED] l'accesso e/o l'utilizzo dei terreni, risolvendo il presente contratto senza



necessità di motivazione;

8) resta convenuto che al più tardi al momento della aggiudicazione e/o della assegnazione dei terreni pignorati gli stessi dovranno essere liberati da persone e/o da cose di proprietà del Sig. [redacted] il quale rinuncia fino ad ora a qualunque indennizzo, per l'eventualità in cui potesse ritenersi sussistente, che potesse spettargli nel caso di innovazioni e/o migliorie del fondo.


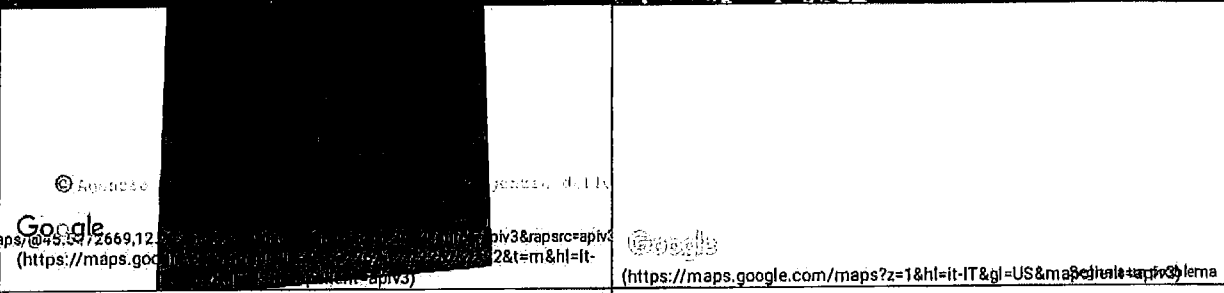
Il Sig. [redacted] dichiara di essere assicurato per la R.C. con polizza [redacted] Cattolica [redacted] e titolare di posizione assicurativa INAIL codice ditta [redacted]

Mestre - Venezia, 9 gennaio 2022.

Il custode giudiziario
Avv. Domenico Piovesana

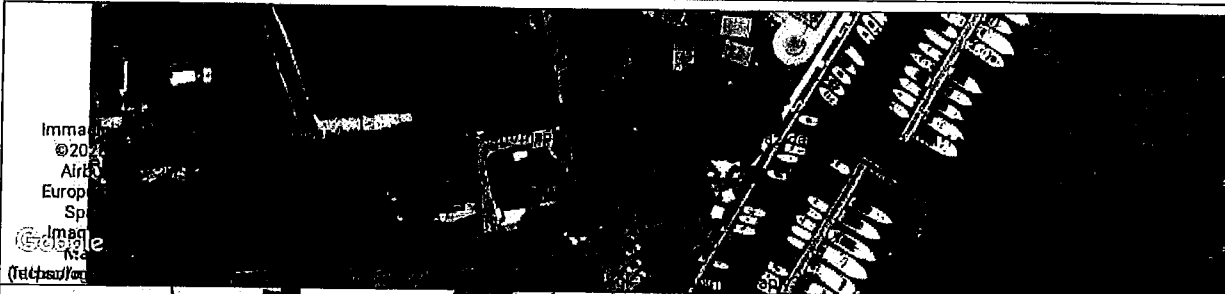
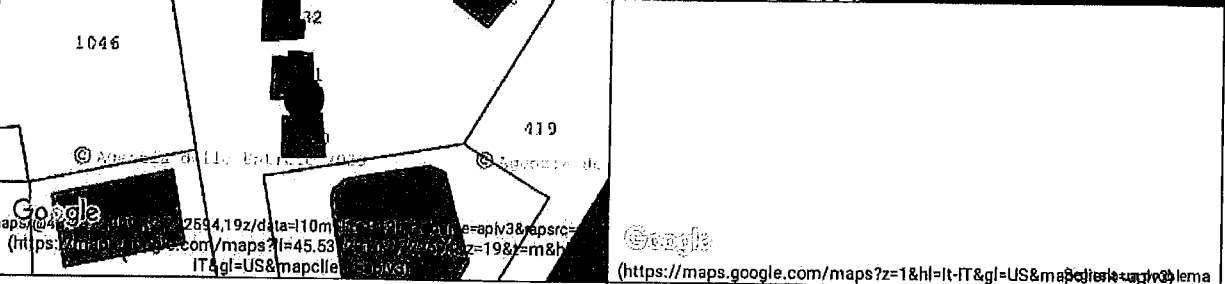


11

SCHEDA DATI COMPRAVENDITA [175c7fdf1ef6be30c1746dfb8c18c253/2022]		
		
		
Latitudine: 45.5372669 N	Longitudine: 12.7225697 E	
Indirizzo: - -	Anno: 2022	Mese: 9
Comune: Jesolo	Foglio: 47	Mappale: 331
Numero di registro particolare: -		
Superficie Commerciale*: 29,00 m ²	Prezzo: 91.600 €	
Prezzo medio: 3.155 €/m ²		
Consistenza: 29 mq	Categoria: A02	
Settore: RES	Zona OMI: E5	Quota: 100.00%
Superficie stimata: 29,00 m ²		
Hai a disposizione le informazioni necessarie per completare il comparabile? Allora puoi inserirlo nel database cliccando sul tasto sottostante, in modo da poterlo utilizzare nell'eMCA ed averlo sempre a disposizione nel tuo archivio.		
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> Completa il comparabile </div>		
* Maggiori informazioni sono dettagliate sulla nostra nota metodologica (/legal/nota_metodologica).		

Firmato Da: BARBAZZA STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd16ae7bfb62d60ae05b755a971e5


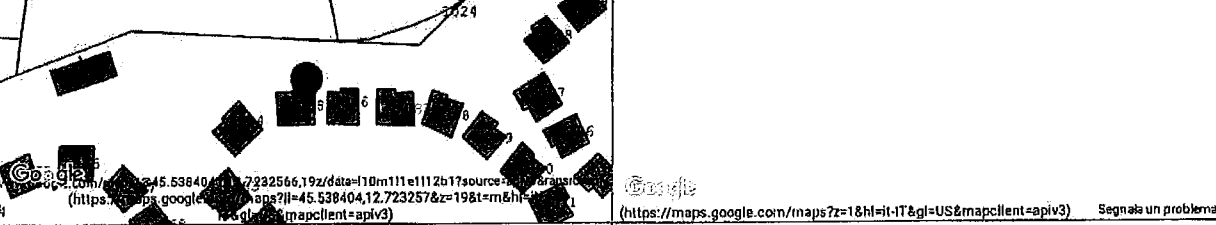
L2

SCHEDA DATI COMPRAVENDITA [019584/2020]		
		
		
Latitudine: 45.53720086 N		Longitudine: 12.722593992 E
Indirizzo: VIA MASSAUA 59		Anno: 2020
Comune: Jesolo		Mese: 10
Foglio: 47		Mappale: 330
Numero di registro particolare: 019584/2020		
Superficie Commerciale: 52,53 m ²		Prezzo: 93.000 €
Prezzo medio: 1.770 €/m ²		
Consistenza: 2.5 vani		Categoria: A02
Settore: RES	Zona OMI: E5	Quota: 100.00%
Superficie stimata: 52,53 m ²		
Hai a disposizione le informazioni necessarie per completare il comparabile? Allora puoi inserirlo nel database cliccando sul tasto sottostante, in modo da poterlo utilizzare nell'eMCA ed averlo sempre a disposizione nel tuo archivio.		
<div style="border: 1px solid black; padding: 10px; display: inline-block;"> Completa il comparabile </div>		
* Maggiori informazioni sono dettagliate sulla nostra nota metodologica (/legal/nota_metodologica).		

Firmato Da: BARBAZZA STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f8d16ae7bf62d60ae05b755a9711e5

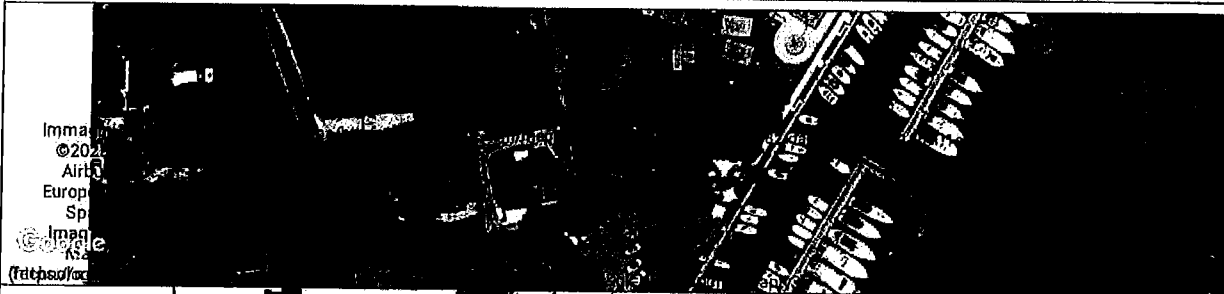
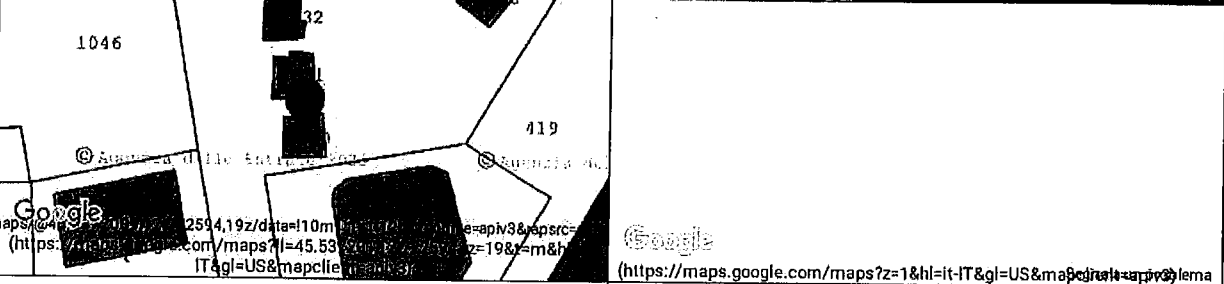


L3

SCHEDA DATI COMPRAVENDITA [009505/2022]		
		
		
Latitudine: 46.5384041 N		Longitudine: 12.7232566 E
Indirizzo: VIA MASSAUA 59		Anno: 2022 Mese: A
Comune: Jesolo	Foglio: 47	Mappale: 385
Numero di registro particolare: 009505/2022		
Superficie Commerciale*: 30,00 m ²		Prezzo: 90.000 €
Prezzo medio: 3.000 €/m ²		
Consistenza: 30 mq	Categoria: A02	
Settore: RES	Zona OMI: E5	Quota: 100,00%
Superficie stimata: 30,00 m ²		
<p>Hai a disposizione le informazioni necessarie per completare il comparabile? Allora puoi inserirlo nel database cliccando sul tasto sottostante, in modo da poterlo utilizzare nell'eMCA ed averlo sempre a disposizione nel tuo archivio.</p>		
<input type="button" value="Completa il comparabile"/>		
<small>* Maggiori informazioni sono dettagliate sulla nostra nota metodologica (/legal/nota_metodologica).</small>		

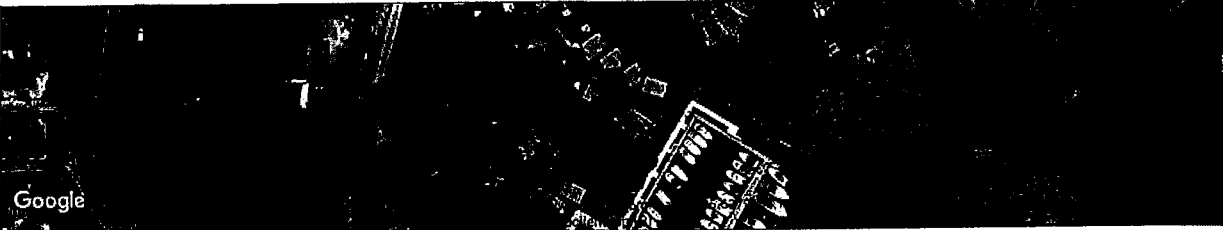

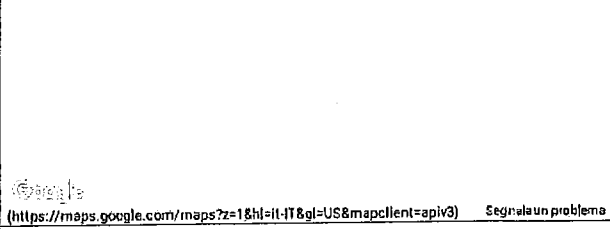


L4

SCHEDA DATI COMPRAVENDITA [022471/2019]		
		
		
Latitudine: 45.53720086 N		Longitudine: 12.722593992 E
Indirizzo: VIA MASSAUA 59		Anno: 2019
Comune: Jesolo		Mese: 9
Foglio: 47		Mappale: 330
Numero di registro particolare: 022471/2019		
Superficie Commerciale: 52,53 m ²		Prezzo: 88.000 €
Prezzo medio: 1.675 €/m ²		
Consistenza: 2.5 vani		Categoria: A02
Settore: RES	Zona OMI: E5	Quota: 100.00%
Superficie stimata: 52,53 m ²		
<p>Hai a disposizione le informazioni necessarie per completare il comparabile? Allora puoi inserirlo nel database cliccando sul tasto sottostante, in modo da poterlo utilizzare nell'eMCA ed averlo sempre a disposizione nel tuo archivio.</p>		
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> Completa il comparabile </div>		
<p>* Maggiori informazioni sono dettagliate sulla nostra nota metodologica (/legal/nota_metodologica).</p>		

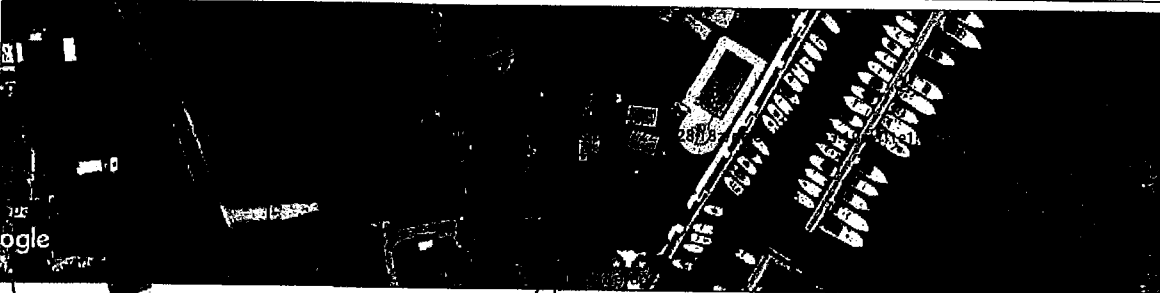
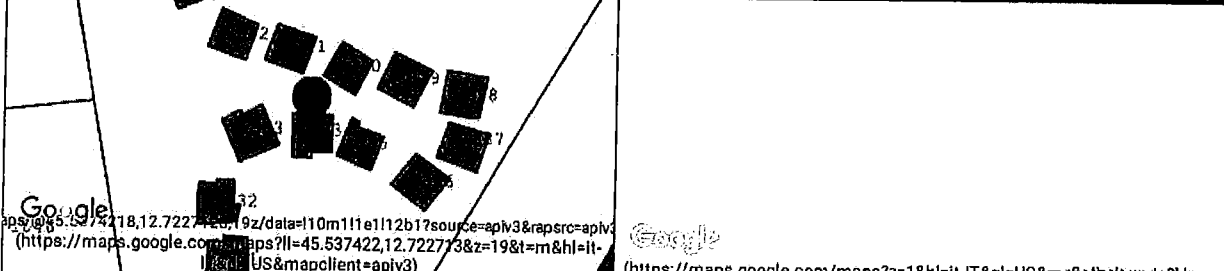


L5

SCHEDA DATI COMPRAVENDITA [029596/2021]		
		
		
Latitudine: 45.5379685 N		Longitudine: 12.723426 E
Indirizzo: VIA MASSAUA 59		Anno: 2021
Comune: Jesolo		Mese: 11
Foglio: 47		Mappale: 374
Numero di registro particolare: 029596/2021		
Superficie Commerciale: 30,00 m ²		Prezzo: 106.000 €
Prezzo medio: 3.533 €/m ²		
Consistenza: 30 mq	Categoria: AQ2	
Settore: RES	Zona OMI: E5	Quota: 100,00%
Superficie stimata: 30,00 m ²		
<p>Hai a disposizione le informazioni necessarie per completare il comparabile? Allora puoi inserirlo nel database cliccando sul tasto sottostante, in modo da poterlo utilizzare nell'eMCA ed averlo sempre a disposizione nel tuo archivio.</p> <p style="text-align: center;">Completa il comparabile</p>		
* Maggiori informazioni sono dettagliate sulla nostra nota metodologica (/legal/nota_metodologica)		



L6

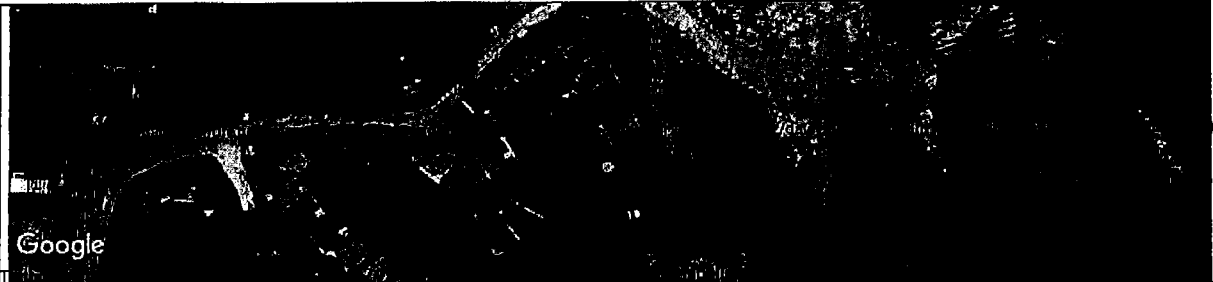
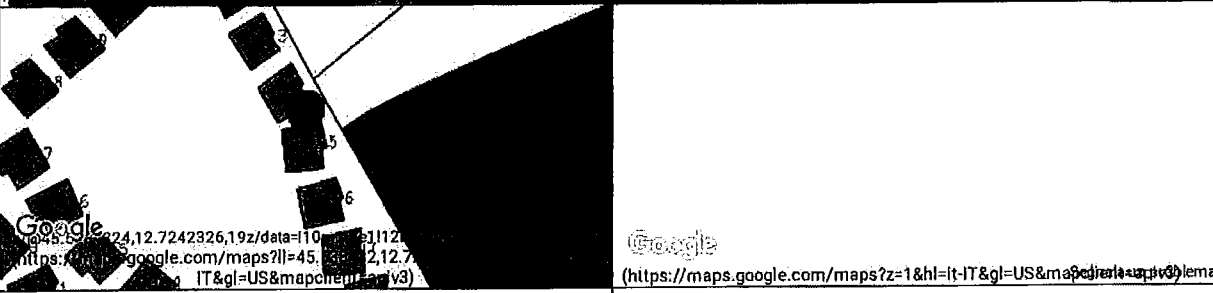
SCHEDA DATI COMPRAVENDITA [024892/2019]		
		
		
Latitudine: 45.537421794 N		Longitudine: 12.722712842 E
Indirizzo: VIA MASSAUA Snc		Anno: 2019
Comune: Jesolo		Mese: 10
Foglio: 47		Mappale: 334
Numero di registro particolare: 024892/2019		
Superficie Commerciale*: 52,53 m ²		Prezzo: 87.500 €
Prezzo medio: 1.666 €/m ²		
Consistenza: 2,5 vani		Categoria: A02
Settore: RES	Zona OMI: E5	Quota: 100.00%
Superficie stimata: 52,53 m ²		
<p>Hai a disposizione le informazioni necessarie per completare il comparabile? Allora puoi inserirlo nel database cliccando sul tasto sottostante, in modo da poterlo utilizzare nell'eMCA ed averlo sempre a disposizione nel tuo archivio.</p> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px 20px; display: inline-block; cursor: pointer;"> Completa il comparabile </div> </div>		
<p>* Maggiori informazioni sono dettagliate sulla nostra nota metodologica (/legal/nota_metodologica).</p>		

Firmato Da: BARBAZZA STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f8d16ae7bb62d60ae05b755a971fe5




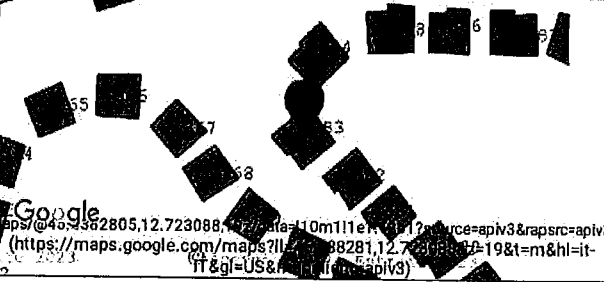


L7

SCHEDA DATI COMPRAVENDITA [025891/2021]		
		
		
Latitudine: 45.5384324 N		Longitudine: 12.7242326 E
Indirizzo: VIA MASSAUA 59		Anno: 2021 Mese: 9
Comune: Jesolo	Foglio: 47	Mappale: 405
Numero di registro particolare: 025891/2021		
Superficie Commerciale*: 30,00 m ²		Prezzo: 94.000 €
Prezzo medio: 3.133 €/m ²		
Consistenza: 30 mq		Categoria: A02
Settore: RES	Zona OMI: E5	Quota: 100.00%
Superficie stimata: 30,00 m ²		
<p>Hai a disposizione le informazioni necessarie per completare il comparabile? Allora puoi inserirlo nel database cliccando sul tasto sottostante, in modo da poterlo utilizzare nell'eMCA ed averlo sempre a disposizione nel tuo archivio.</p> <p style="text-align: center;">Completa il comparabile</p>		
* Maggiori informazioni sono dettagliate sulla nostra nota metodologica (/legal/nota_metodologica).		





L8

SCHEDA DATI COMPRAVENDITA [027938/2019]		
		
		
Latitudine: 45.538280543 N	Longitudine: 12.723087991 E	
Indirizzo: VIA MASSAUA 59	Anno: 2019	Mese: 11
Comune: Jesolo	Foglio: 47	Mappale: 383
Numero di registro particolare: 027938/2019		
Superficie Commerciale ¹ : 52,53 m ²	Prezzo: 93.000 €	
Prezzo medio: 1.770 €/m ²		
Consistenza: 2,5 vani	Categoria: A02	
Settore: RES	Zona OMI: E5	Quota: 100,00%
Superficie stimata: 52,53 m ²		
<p>Hai a disposizione le informazioni necessarie per completare il comparabile? Allora puoi inserirlo nel database cliccando sul tasto sottostante, in modo da poterlo utilizzare nell'eMCA ed averlo sempre a disposizione nel tuo archivio.</p>		
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> Completa il comparabile </div>		
<p><small>* Maggiori informazioni sono dettagliate sulla nostra nota metodologica (/legal/nota_metodologica).</small></p>		

Firmato Da: BARBAZZA STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f8d16ae7bf662d60ae05b755a97f1e5


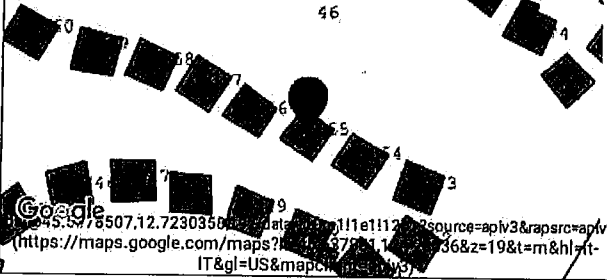
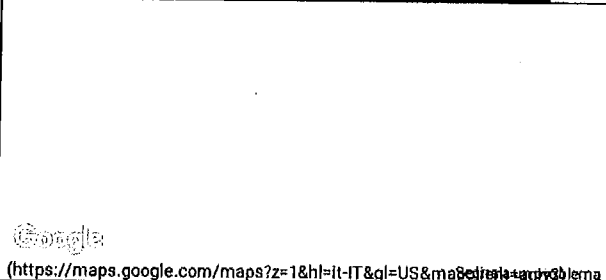


L9

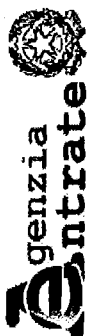
SCHEDA DATI COMPRAVENDITA [015039/2021]		
		
		
Latitudine: 45.637493 N		Longitudine: 12.7177391 E
Indirizzo: VIA MOGADISCIO SNC		Anno: 2021 Mese: 5
Comune: Jesolo	Foglio: 47	Mappale: 623
Numero di registro particolare: 015039/2021		
Superficie Commerciale: 133,90 m ²		Prezzo: 163.000 €
Prezzo medio: 1.217 €/m ²		
Consistenza:	Categoria: None	
Settore: BCNC	Zona OMI: E5	Quota: 100.00%
Consistenza: 18 mq	Categoria: C06	
Settore: PER	Zona OMI: E5	Quota: 100.00%
Superficie stimata: 19,80 m ²		
Consistenza: 124 mq	Categoria: A02	
Settore: RES	Zona OMI: E5	Quota: 100.00%
Superficie stimata: 124,00 m ²		
<p>Hai a disposizione le informazioni necessarie per completare il comparabile? Allora puoi inserirlo nel database cliccando sul tasto sottostante, in modo da poterlo utilizzare nell'eMCA ed averlo sempre a disposizione nel tuo archivio.</p>		
<input type="button" value="Completa il comparabile"/>		
<p>* Maggiori informazioni sono dettagliate sulla nostra nota metodologica (/legal/nota_metodologica).</p>		



L10

SCHEDA DATI COMPRAVENDITA [002186/2019]		
		
		
Latitudine: 45.537850709 N		Longitudine: 12.723035776 E
Indirizzo: VIA MASSAUA Snc		Anno: 2019
Comune: Jesolo		Mese: 1
Foglio: 47		Mappale: 355
Numero di registro particolare: 002186/2019		
Superficie Commerciale*: 52,53 m ²		Prezzo: 83.000 €
Prezzo medio: 1.580 €/m ²		
Consistenza: 2.5 vani		Categoria: A02
Settore: RES	Zona OMI: E5	Quota: 100.00%
Superficie stimata: 52,53 m ²		
<p>Hai a disposizione le informazioni necessarie per completare il comparabile? Allora puoi inserirlo nel database cliccando sul tasto sottostante, in modo da poterlo utilizzare nell'eMCA ed averlo sempre a disposizione nel tuo archivio.</p>		
<input type="button" value="Completa il comparabile"/>		
<p>* Maggiori informazioni sono dettagliate sulla nostra nota metodologica (/legal/nota_metodologica).</p>		





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: VENEZIA

Comune: JESOLO

Fascia/zona: Suburbana/CORTELLAZZO

Codice zona: E5

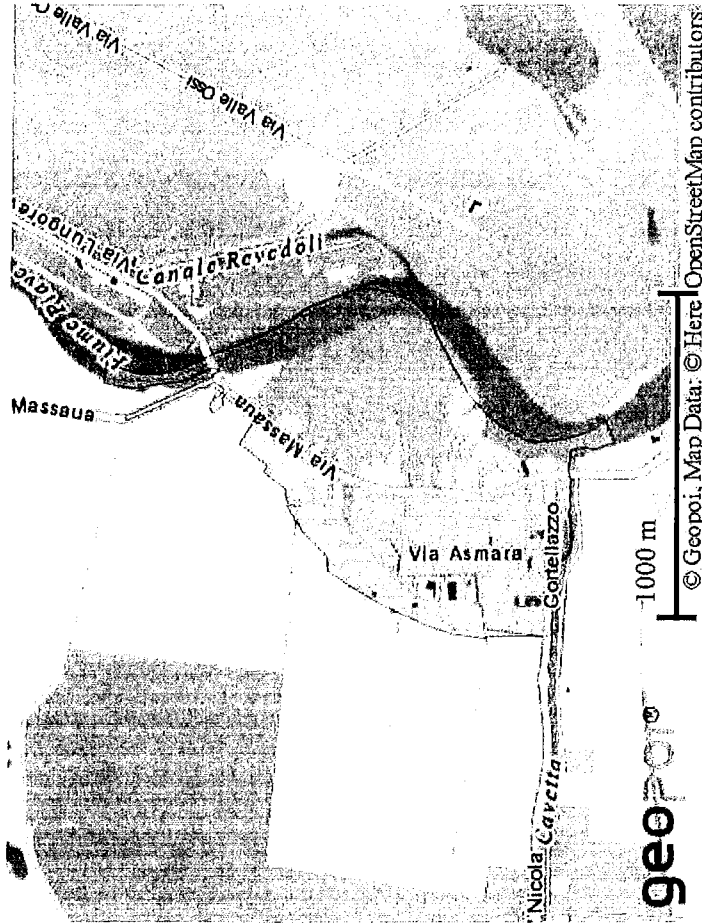
Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1600	1800	L		
Abitazioni civili	Ottimo	1800	2500	L		
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1600	2200	L		
Abitazioni di tipo economico	Normale	1400	1600	L		
Ville e Villini	Ottimo	1800	2500	L		
Ville e Villini	Normale	1600	1800	L		

COMUNE DI JESOLO - VE
LOCALITA' CORTELLAZZO



Jesolo (VE)

ZONA CORTELLAZZO

📍 Posizione Zona

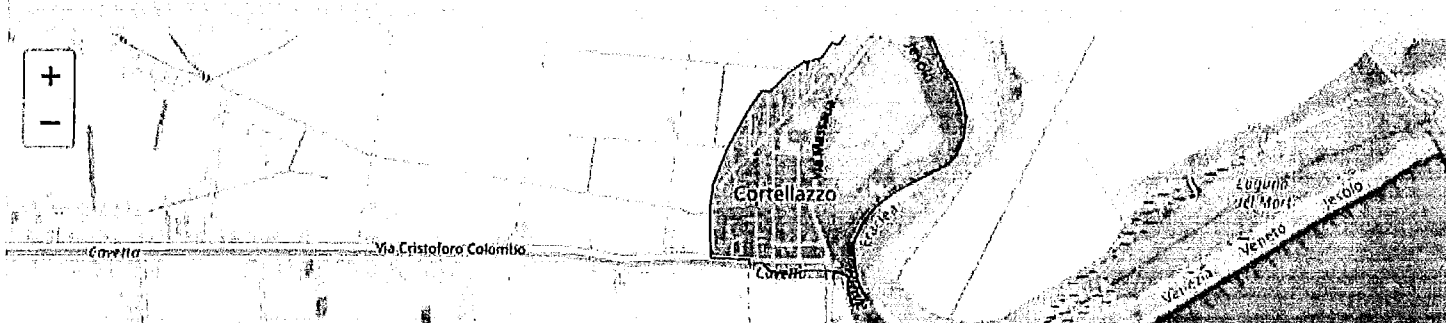
🏠 Tipologia Prevalente

Tutte le Statistiche di Zona ?

Per

Abitazioni

Passa a Borsino



📍 Stima Online

Ville & Villini

Tipo contratto...

procedi

Quotazioni Immobiliari di Zona



Quotazioni
Abitazioni & Ville



Quotazioni
Uffici & Negozi



Quotazioni
Box & Posti auto



Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di Vendita

Quotazioni di Affitto





Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona

Valore minimo

Euro 1.768

Valore medio

Euro 2.135

Valore massimo

Euro 2.502

Valuta subito questo immobile



Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo

Euro 1.535

Valore medio

Euro 1.853

Valore massimo

Euro 2.171

Valuta subito questo immobile



Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo

Euro 1.447

Valore medio

Euro 1.701

Valore massimo

Euro 1.956

Valuta subito questo immobile



Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo

Euro 1.506

Valore medio

Euro 1.854

Valore massimo

Euro 2.201

Valuta subito questo immobile

Esperto di Zona



Mattia Toffano

3335367777

0421 381797



