



COMUNE DI VENEZIA



ACQUE RISORGIVE
CONSORZIO DI BONIFICA

Via Rovereto, 12 - 30174 VENEZIA - cod. fisc. 94072730271 - tel. 0415459111

web: www.acquerisorgive.it

e-mail: consorzio@acquerisorgive.it

pec: consorzio@pec.acquerisorgive.it

PIANO DELLE ACQUE DEL COMUNE DI VENEZIA SCHEDE CRITICITA' N. 43

PROGETTO PER LA MESSA IN SICUREZZA DI VIA ERACLITO

PROGETTO ESECUTIVO (COMPRESIVO DEL PROGETTO DEFINITIVO)

03.04.00 - RELAZIONE METODOLOGICA DI STIMA

PROGETTO
AR098 ESE

DATA		ELABORATO								
29 MAGGIO 2023		03.04.00 - RELAZIONE METODOLOGICA DI STIMA						 		
SCALA										
-										
CODICE ELABORATO							CUP			
AR098	ESE	03	04	00	REMS	02	I77H21003900004			
RESPONSABILE UNICO DI PROGETTO							GRUPPO DI LAVORO			
ing. Carlo Bendoricchio <u>CONSORZIO DI BONIFICA ACQUE RISORGIVE</u> DIRETTORE GENERALE							<u>CONSORZIO DI BONIFICA ACQUE RISORGIVE</u> <u>UFFICIO PROGETTAZIONE</u> geom. Livio Gardellin geom. Matteo Bianchi ing. Irene Ranelli m.a. Fabio Veronese ing. Marta Ferrazzi			
PROGETTISTA							PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO			
ing. Piero Zanette <u>CONSORZIO DI BONIFICA ACQUE RISORGIVE</u> CAPO UFFICIO PROGETTAZIONE							<u>UFFICIO CATASTO ESPROPRI</u> p.a. Denis Buoso Capo Ufficio <i>Collaboratori:</i> geom. Luca Bottacin geom. Barbara Stevanato geom. Barbara Bozzato geom. Pierantonio Rigo			
REV. N°	DATA	MOTIVO DELLA REVISIONE					REDIGE	VERIFICA	APPROVA	
2	18 GEN 2024	AGGIORNAMENTO CARTIGLIO					F. Veronese	P. Zanette	P. Zanette	
0	29 MAG 2023	PRIMA EMISSIONE					P. Rigo	L. Bottacin	D. Buoso	



ACQUE
RISORGIVE
CONSORZIO
DI BONIFICA

PIANO DELLE ACQUE – SCHEDA CRITICITA' N. 43
PROGETTO PER LA MESSA IN SICUREZZA DI VIA ERACLITO

PROGETTO ESECUTIVO

AII. 03.04.00 REMS
RELAZIONE
METODOLOGICA DI
STIMA

[AR098]

CUP: I77H21003900004

SOMMARIO

1.	PREMESSA.....	2
2.	INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELLE AREE IN STIMA.....	2
3.	INQUADRAMENTO CATASTALE.....	3
4.	CARATTERISTICHE ESTRINSECHE E INTRINSECHE	3
5.	ZONIZZAZIONE URBANISTICA.....	4
6.	STIMA DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE.....	5
7.	STIMA DELL'INDENNITÀ DI ASSERVIMENTO	7
8.	STIMA DELL'INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA	11
9.	ALTRE INDENNITÀ.....	12
10.	ONERI	13
11.	CONCLUSIONI	13

 <p>ACQUE RISORGIVE CONSORZIO DI BONIFICA</p>	<p>PIANO DELLE ACQUE – SCHEDA CRITICITA' N. 43 PROGETTO PER LA MESSA IN SICUREZZA DI VIA ERACLITO</p> <p>PROGETTO ESECUTIVO</p> <p>[AR098] CUP: 177H21003900004</p>	<p>AII. 03.04.00 REMS RELAZIONE METODOLOGICA DI STIMA</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------

1. PREMESSA

La realizzazione del progetto esecutivo AR098 di cui trattasi richiede l'espropriazione, l'asservimento e l'occupazione temporanea di porzioni di immobili di proprietà privata tramite procedura espropriativa per causa di pubblica utilità, ai sensi del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i. e della L. n. 241/1990 e s.m.i.

Oltre che dal D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i. e dalla L. n. 241/1990 e s.m.i., la procedura espropriativa è regolata anche dalla Convenzione per l'esecuzione dei lavori stipulata tra il Comune di Venezia e il Consorzio di bonifica Acque Risorgive di cui al Repertorio comunale n. 22796 del 23/02/2022. Tale Convenzione prevede la delega al Consorzio di tutte le funzioni comunali di Autorità espropriante relative all'opera, dall'avvio del procedimento fino alla definizione degli atti espropriativi; stabilisce inoltre che le espropriazioni e gli asservimenti siano disposti in favore del Demanio pubblico dello Stato - Ramo bonifica.

Allo stato attuale è stata portata a termine la fase partecipativa dell'avvio del procedimento finalizzato all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e all'approvazione del progetto comportante dichiarazione di pubblica utilità, ai sensi degli artt. 11 e 16 del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i. e degli artt. 7 e 8 della L. n. 241/1990 e s.m.i., giusta note consorziale prot. n. 10235 e n. 10236 del 28/07/2022. Con Relazione di controdeduzioni del 23/09/2022, approvata con Delibera del Consiglio di amministrazione n. 412 del 28/09/2022, è stato dato riscontro all'unica osservazione pervenuta da parte di una delle ditte proprietarie di immobili interessati dai lavori.

Le particelle interessate dalla procedura, le ditte proprietarie secondo i registri catastali e la quantificazione delle indennità e degli oneri procedurali stimati sono indicati negli elaborati di progetto 03 01 00 PLCT 00 Piano particellare grafico su estratto di mappa catastale, 03 02 00 ELDI 00 Elenco delle ditte proprietarie da espropriare, asservire ed occupare temporaneamente e 03 03 00 DETI 00 Determinazione delle indennità di esproprio, asservimento ed occupazione temporanea.

La presente relazione supporta e completa i predetti elaborati, illustrando in particolare la metodologia utilizzata per la stima dell'indennità di esproprio delle aree stabilmente occupate dalle opere idrauliche, dalla quale dipendono l'indennità di asservimento e quella di occupazione temporanea.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELLE AREE IN STIMA

La zona interessata dal progetto AR098 è ubicata nella Città metropolitana di Venezia, circa 2 km¹ a

¹ Questa distanza e le successive devono intendersi quali distanze stradali.

 <p>ACQUE RISORGIVE CONSORZIO DI BONIFICA</p>	<p>PIANO DELLE ACQUE – SCHEDA CRITICITA' N. 43 PROGETTO PER LA MESSA IN SICUREZZA DI VIA ERACLITO</p> <p>PROGETTO ESECUTIVO</p> <p>[AR098] CUP: 177H21003900004</p>	<p>AII. 03.04.00 REMS RELAZIONE METODOLOGICA DI STIMA</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------

nord della frazione Trivignano (VE), lungo la via Eraclito. I centri abitati a essa più prossimi sono: Peseggia di Scorzè (VE), circa 4,3 km a nord; Marocco di Mogliano Veneto (TV), circa 3,9 km a est; Zelarino (VE), circa 3 km a sud-est; Olmo di Martellago (VE), circa 3,7 km a sud-ovest; Martellago (VE), circa 3,6 km a nord-ovest. La zona dista dai grandi centri di Mestre (VE) e di Treviso rispettivamente 9 km e 21 km **[Tavola 1]**.

La viabilità principale più vicina (1,8 km) è la strada SR 245 Castellana, alla quale la zona d'intervento risulta collegata tramite la via Eraclito e la via Ca' Lin.

3. INQUADRAMENTO CATASTALE

Le aree da espropriare, asservire e occupare temporaneamente ricadono tutte all'interno del foglio di mappa n. 114 (già foglio 6) del Comune di Venezia - Sezione di Zelarino. Le particelle interessate dai lavori (indicate con colore rosso nelle tavole dalla n. 1 alla n. 8) sono per la quasi totalità qualificate quali Seminativo o Seminativo arborato di classe 2; fanno eccezione la particella n. 340 (Incolto sterile) e la n. 53 (Ente urbano). La particella 50 presenta una porzione qualificata a Vigneto di classe 1; tale porzione non è tuttavia visibile nelle foto satellitari successive al 2016 (che mostrano terreno seminativo) ed è probabilmente conseguenza di un mancato aggiornamento culturale.

Si evidenzia che il progetto prevede il ri-sezionamento dell'esistente Fosso di Via Eraclito nel tratto che separa le particelle n. 52 e n. 54 e che l'asse attuale del fosso, secondo i rilievi e le verifiche catastali appositamente effettuati da uno studio topografico privato su incarico consorziale prot. n. 14340 del 06/10/2021, è risultato scostato dalla linea di confine catastale (cfr. elaborato 03 01 00 PLCT 00).

Si evidenzia inoltre che l'area in esproprio è quantificata in via presuntiva e dovrà essere esattamente determinata con successivo Tipo di frazionamento catastale delle particelle interessate. Anche le aree di asservimento e occupazione temporanea, che si appoggiano al perimetro delle aree di esproprio, sono quantificate in via presuntiva e potranno subire aggiustamenti in esito al precitato frazionamento.

4. CARATTERISTICHE ESTRINSECHE E INTRINSECHE

I fondi interessati dalla procedura espropriativa sono costituiti da appezzamenti di media-grande estensione, in prevalenza sistemati alla ferrarese e coltivati a seminativi **[Tavole 2-3]**. Forma sostanzialmente rettangolare, a meno della particella 980 che presenta una forma poligonale che comunque, data la sua notevole ampiezza, non ostacola le lavorazioni agricole. Lungo le affossature interpoderali sono presenti diverse siepi arboree; in particolare, lungo il Fosso di Via Eraclito, in destra idraulica, vi è una siepe a prevalenza di giovani robinie, sviluppatasi spontaneamente dopo l'ultima ceduzione.

 <p>ACQUE RISORGIVE CONSORZIO DI BONIFICA</p>	<p>PIANO DELLE ACQUE – SCHEDA CRITICITA' N. 43 PROGETTO PER LA MESSA IN SICUREZZA DI VIA ERACLITO</p> <p>PROGETTO ESECUTIVO</p> <p>[AR098] CUP: 177H21003900004</p>	<p>AII. 03.04.00 REMS RELAZIONE METODOLOGICA DI STIMA</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------

Dal punto di vista idraulico la zona d'intervento è tributaria del corso d'acqua denominato Collettore Boscariola Monte, che lambisce quasi tutte le particelle interessate dai lavori. Tale corso d'acqua fa parte del Demanio regionale ed è affidato in gestione al Consorzio. Il collettore, in corrispondenza delle particelle 340-52-53, scorre in tubazione interrata. Al riguardo si evidenzia che sulla particella 340, lungo il confine sud, grava una servitù di acquedotto costituita, in favore del Demanio della Regione Veneto, con atto del notaio Angelo Sandi di Mestre rep. n. 49299 del 05/06/1987.

Sulla particella n. 53 insiste un complesso di fabbricati rurali costituito da abitazione e annessi, in buona parte vetusti **[Tavola 9]**. La particella 340, allibrata al catasto terreni come visto nel paragrafo precedente, costituisce di fatto area scoperta di fabbricato residenziale; l'asservimento e l'occupazione temporanea che afferiscono detta particella riguardano la porzione esterna alla recinzione.

L'esame delle foto satellitari e della Carta tecnica regionale evidenzia la presenza di una linea elettrica aerea di media tensione lungo tutto il confine ovest della particella 980 e di una linea di alta tensione nella parte nord della particella 1063 **[Tavole 2-3]**.

5. ZONIZZAZIONE URBANISTICA

La destinazione urbanistica delle particelle di cui trattasi è individuata dal P.R.G. - Variante per la Terraferma approvato con Delibere della Giunta della Regione del Veneto n. 3905 del 03/12/2004 e n. 2141 del 29/07/2008, come Zona territoriale omogenea di tipo E, di produzione agricola - sottozona E3.1 ad elevato frazionamento fondiario **[Tavola n. 4]**. Si evidenzia l'assenza di vincoli puntuali di conservazione sui menzionati fabbricati insistenti sulla particella n. 53.

Gli interventi nella predetta zona omogenea sono disciplinati dagli artt. 39-40-43-44-45-68 delle vigenti Norme tecniche speciali di attuazione (N.T.S.A.) integrati dagli articoli delle Norme tecniche generali di attuazione N.T.G.A. del P.R.G. - Variante per Terraferma².

L'ambito d'interesse risulta esterno alla Delimitazione del centro abitato di cui all'art. 4 del D.Lgs. n. 285 del 30/04/1992 (Nuovo codice della strada), giusta Deliberazione di Giunta comunale n. 115 del 28/03/2013.

Secondo la Tav. 1 - Vincoli e pianificazione del P.A.T., approvato dal Comune di Venezia con conferenza decisoria del 30/09/2014 ratificata con Delibera della Giunta provinciale n. 128 del 10/10/2014, le aree in stima sono interessate dalla fascia di rispetto idraulico ex R.D. n. 368/1904 nelle porzioni che costeggiano il Collettore Boscariola Monte. La particella 1063 è interessata da fascia di rispetto di elettrodotto nella parte a nord **[Tavola n. 5]**. Secondo la Tav. 4 - Carta delle fragilità, una

² https://www.comune.venezia.it/sites/default/files/cartanet/PRG_Terraferma/hotlink/NTA.pdf

 <p>ACQUE RISORGIVE CONSORZIO DI BONIFICA</p>	<p>PIANO DELLE ACQUE – SCHEDA CRITICITA' N. 43 PROGETTO PER LA MESSA IN SICUREZZA DI VIA ERACLITO</p> <p>PROGETTO ESECUTIVO</p> <p>[AR098] CUP: 177H21003900004</p>	<p>AII. 03.04.00 REMS RELAZIONE METODOLOGICA DI STIMA</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------

buona parte delle aree d'interesse ricade in zona idonea alla compatibilità geologica, mentre una minima parte di esse (ubicata ai lati del Collettore Boscariola Monte, a est della particella 54) ricade in zona di dissesto idrogeologico. Secondo le Tavv. 4a e 4b - Carta di trasformabilità e Carta di trasformabilità valori e tutele, le aree ricadono in Ambito agrario e Area di connessione naturalistica **[Tavola n. 6]**.

Le previsioni del P.R.G. risultano compatibili con quelle del P.A.T. **[Tavola n. 7]** e pertanto, ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis della L. R. n. 11/2004, il P.R.G. ha efficacia di P.I.

La consultazione dell'Elenco delle varianti al P.R.G. - Variante per la Terraferma aggiornato al 04/04/2023³ non ha evidenziato la presenza di varianti urbanistiche afferenti la zona d'interesse. Sono state anche effettuate verifiche verbali con il personale tecnico dell'ufficio urbanistica comunale che hanno confermato sia la zonizzazione E3.1 che l'assenza di vincoli sui fabbricati.

6. STIMA DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE

Le aree da espropriare per la realizzazione dei lavori ricadono, per quanto sopra esaminato, in zona agricola di tipo E3.1 e sono da considerarsi non edificabili ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i. Nella stima dell'indennità di espropriazione deve pertanto applicarsi l'art. 40 della norma medesima, come modificato dalla Sentenza della Corte costituzionale n. 181/2011. Nella stima si dovrà tener conto dei criteri di carattere generale di cui all'art. 32 e degli eventuali effetti di svalutazione conseguenti l'espropriazione sulla parte restante dei compensi, ai sensi dell'art. 33.

Riguardo all'art. 33, si evidenzia che la misura ridotta dell'esproprio rispetto alle superfici originarie e il fatto che si intervenga in buona parte su aree di confine già occupate da un fossato, suggerisce che l'esproprio in sé non determini ripercussioni negative sulle aree non espropriate. Si evidenzia inoltre che il progetto prevede la costruzione di un manufatto di sostegno in grado di assicurare la possibilità di invaso per le acque a fini irrigui. Bisogna tuttavia considerare che l'opera, quando realizzata e messa in funzione, propagherà sulle aree limitrofe i vincoli di polizia idraulica di cui agli artt. 132 e sgg. del R.D. n. 368/1904, cagionando alle medesime un deprezzamento rispetto alla situazione preesistente.

I suddetti vincoli, visto anche il Regolamento di Polizia idraulica del Consorzio, consisteranno nella presenza di una zona di rispetto idraulico di larghezza pari a 10 ml misurati dal ciglio del nuovo fosso e di una fascia di rispetto idraulico di larghezza pari a 4 ml, misurati come sopra. La fascia di rispetto idraulica sarà destinata al transito dei mezzi e del personale preposto alla manutenzione e sorveglianza dell'opera idraulica, al deposito di erbe sfalciate e materiale di espurgo ecc. Nella fascia di rispetto saranno in particolare vietate le opere fisse e le piantumazioni di alto fusto. Eventuali opere sul fondo,

³ https://www.comune.venezia.it/sites/default/files/cartanet/PRG_Terraferma/hotlink/Elenco_Varianti_Terraferma.pdf

	PIANO DELLE ACQUE – SCHEDA CRITICITA' N. 43 PROGETTO PER LA MESSA IN SICUREZZA DI VIA ERACLITO	AII. 03.04.00 REMS RELAZIONE METODOLOGICA DI STIMA
	PROGETTO ESECUTIVO [AR098] CUP: 177H21003900004	

esterne alla fascia di rispetto ma interne alla zona di rispetto idraulico, quali per esempio manufatti o miglioramenti fondiari, saranno soggette a preventiva autorizzazione consorziale.

Il deprezzamento indotto dai vincoli idraulici entro i primi 4 ml dal ciglio viene ricompreso nell'indennità stimata per la prevista costituzione di servitù di passaggio di cui al paragrafo successivo. Quello indotto dai vincoli sulla restante fascia fino ai 10 ml dal ciglio trova capienza nelle indennità speciali di cui al paragrafo 9.

Posto quanto sopra in merito all'art. 33, si rileva che il valore agricolo di cui all'art. 40, comma 1, del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i. è da intendersi, alla luce della citata Sentenza della Corte costituzionale, quale valore venale o di mercato. Nella stima dell'indennità di esproprio i terreni da ablare dovranno essere valutati sotto l'aspetto economico del valore di mercato o meglio, considerati i postulati estimativi dell'ordinarietà e del carattere previsivo della stima, del più probabile valore di mercato.

Appurata la presenza di un mercato immobiliare abbastanza attivo rispetto alle compravendite di terreni agricoli nelle vicinanze della zona d'intervento, si è ritenuto di poter pervenire alla stima del più probabile valore di mercato tramite il metodo diretto comparativo.

Sono state svolte pertanto indagini ipo-catastali in Comune di Venezia - Zelarino finalizzate a individuare recenti atti di compravendita di terreni agricoli assimilabili a quelli in stima, con particolare riguardo al segmento di mercato dei terreni agricoli di media-grande estensione. Sono state così reperite una ventina di compravendite, le quali sono state vagliate per eliminare tutte quelle che non presentavano caratteristiche adatte all'applicazione del metodo comparativo (compravendite tra parenti, compravendite afferenti quota del cespite o più tipologie di beni immobili e così via). Si sono quindi selezionate le compravendite elencate nella tabella 1 e visualizzate spazialmente nella tavola dei comparabili allegata **[Tavola 8]**.

Comparabile	Id_Consorzio	Notaio	Rep.	Data	Sup. mq	Prezzo €	Prezzo €/mq
1	5072	Grieb Stefano	50777	16/03/2021	37.969	170.860,00	4,50
2	5047	De Cristofaro Filippo	26762	21/04/2021	4.641	30.000,00	6,46
3	5048	Giopato Giovanna	3672	09/06/2021	19.070	115.000,00	6,03
4	5071	Mammucari Nicoletta	4350	22/10/2021	5.930	40.000,00	6,75
5	5057	Tiralosi Lucia	40090	07/12/2022	5.480	25.000,00	4,56
6	5084	De Cristofaro Filippo	27495	16/02/2023	9.360	85.000,00	9,08
7	5087	Tiralosi Lucia	40452	03/03/2023	5.940	26.000,00	4,38
Totale					88.390	491.860,00	

Tabella 1: compravendite di terreni agricoli in Comune di Venezia - Zelarino comparabili a quelli in stima.

 <p>ACQUE RISORGIVE CONSORZIO DI BONIFICA</p>	<p>PIANO DELLE ACQUE – SCHEDA CRITICITA' N. 43 PROGETTO PER LA MESSA IN SICUREZZA DI VIA ERACLITO</p> <p>PROGETTO ESECUTIVO</p> <p>[AR098] CUP: 177H21003900004</p>	<p>AII. 03.04.00 REMS RELAZIONE METODOLOGICA DI STIMA</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------

Considerato lo stretto intervallo di tempo tra la compravendita più datata e quella più recente, poco più di due anni, si è ritenuto che i prezzi siano sostanzialmente riferibili allo stesso contesto storico-economico e non si è proceduto ad alcun allineamento temporale o aggiustamento.

La media dei prezzi unitari è di 5,97 €/mq, con un campo di variazione dei valori pari a 4,70 €/mq. La media ponderata, calcolata quale rapporto tra la somma dei prezzi e la superficie totale compravenduta è pari a 5,56 €/mq.

Considerata l'ampiezza del campo di variazione dei prezzi unitari rilevati, la piccola superficie delle aree in esproprio⁴ e la circostanza che, in sede di avviso di intervenuta dichiarazione di pubblica utilità dei lavori, ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i., i proprietari avranno facoltà di partecipare alla determinazione dell'indennità fornendo "ogni utile elemento per determinare il valore da attribuire all'area", potendo così anche palesare elementi di apprezzamento dei beni del tutto legittimi anche se rimasti occulti nelle prime fasi procedurali, si ritiene di assumere, in via cautelativa, quale più probabile valore di mercato dei terreni da espropriare il valore di **7,00 €/mq**.

A scopo di controllo e verifica di quanto sopra esposto sono state condotte alcune indagini presso agenzie immobiliari e/o aggregatori di agenzie immobiliari online, rilevando i prezzi richiesti per terreni agricoli nella zona in esame. Si è così appurato che la media dei prezzi unitari richiesti, ribassati del 10% per tener conto degli effetti dell'eventuale trattativa tra venditori e acquirenti, sono sostanzialmente in linea con il valore medio ricavato dagli atti di compravendita.

Operando con il valore unitario di 7,00 €/mq, si è determinata un'indennità complessiva di espropriazione per le aree non edificabili di **5.810,00 €**. I dettagli dei conteggi sono desumibili dall'elaborato 03 03 00 DETI 00.

7. STIMA DELL'INDENNITÀ DI ASSERVIMENTO

Il progetto dei lavori prevede (cfr. elaborato 03 01 00 PLCT 00 Piano particellare grafico su estratto di mappa catastale):

- a) La costituzione di una servitù di passaggio a carico delle particelle 50-52-53-340 per dare accesso al nuovo fosso e al Collettore Boscariola di monte dalla via Eraclito, di larghezza compresa tra i 4 e i 5 ml.
- b) La costituzione di una servitù di passaggio, ai fini manutentori, lungo i cigli del nuovo fosso a carico delle particelle 52-980-54, di larghezza pari a 4 ml.

⁴ E' noto in materia estimativa che aree di modeste dimensioni tendono generalmente a spuntare prezzi unitari più elevati.

 <p>ACQUE RISORGIVE CONSORZIO DI BONIFICA</p>	<p>PIANO DELLE ACQUE – SCHEDA CRITICITA' N. 43 PROGETTO PER LA MESSA IN SICUREZZA DI VIA ERACLITO</p> <p>PROGETTO ESECUTIVO</p> <p>[AR098] CUP: 177H21003900004</p>	<p>AII. 03.04.00 REMS RELAZIONE METODOLOGICA DI STIMA</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------

- c) Un brevissimo tratto di servitù di acquedotto in condotta interrata, con sovrastante servitù di passaggio in corrispondenza delle particelle 52-54, per collegare il nuovo fosso al Collettore Boscariola di monte e per dare continuità al transito in destra idraulica del collettore medesimo.

Gravami della servitù di passaggio: il diritto di passaggio potrà essere esercitato in qualsiasi ora del giorno e della notte e con qualsiasi mezzo, a opera del Beneficiario dell'asservimento, dei suoi concessionari ovvero dell'autorità titolare del diritto di esercizio della servitù per legge o per convenzione. La servitù costituita comprende il diritto di eseguire rinnovazioni, manutenzioni, ispezioni e riparazioni sulle aree sottoposte a servitù, in qualunque tempo e a complete spese del Beneficiario dell'asservimento, dei suoi concessionari ovvero dell'autorità titolare del diritto di esercizio della servitù per legge o per convenzione. La servitù avrà carattere di permanenza e inamovibilità e durerà per tutto il tempo in cui il Beneficiario dell'asservimento, i suoi concessionari ovvero l'autorità titolare del diritto di esercizio della servitù per legge o per convenzione, avranno il diritto di esercitarla. La ditta proprietaria conserverà la proprietà degli immobili asserviti, obbligandosi però a non fare e a non lasciare fare sui medesimi immobili opere, coltivazioni e piantumazioni che possano comunque impedire, menomare o limitare l'esercizio più ampio e completo della servitù in parola, nel rispetto dei vincoli di cui al R.D. n. 368/1904, Titolo VI, art. 132 e ss. ove operanti.

Gravami della servitù di acquedotto: sono sostanzialmente analoghi a quelli del caso precedente, fatto riferimento alla conduzione d'acqua in condotta in luogo del passaggio.

La costituzione coattiva di servitù è una fattispecie dell'espropriazione, prevista dall'art. 1 del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i.. La stessa normativa richiama l'indennità per l'imposizione di servitù all'art. 44 (nell'ambito dell'indennità dovuta al titolare del bene non espropriato fuori procedura).

L'asservimento è quindi un caso particolare di espropriazione limitata a una parte del diritto dominicale sull'immobile: ne consegue che l'indennità di asservimento deve trovare il suo limite massimo nell'indennità di esproprio.

L'aspetto economico in grado di esprimere l'indennità di asservimento catturandone le diverse componenti è quello del valore complementare, corrispondente alla differenza tra il più probabile valore di mercato dell'immobile ante e post asservimento, richiamato nella sostanza dall'art. 33 del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i. La determinazione del valore complementare richiede però la doppia stima degli immobili a valore di mercato, che potrebbe risultare di complessa attuazione, basti per esempio pensare alle difficoltà insite nella ricerca dei comparabili se si optasse per il metodo diretto comparativo o nella determinazione del diverso reddito netto se si scegliesse il metodo indiretto per capitalizzazione dei redditi. Nella prassi estimativa si preferisce quindi, usualmente, ricorrere alla determinazione

 <p>ACQUE RISORGIVE CONSORZIO DI BONIFICA</p>	<p>PIANO DELLE ACQUE – SCHEDA CRITICITA' N. 43 PROGETTO PER LA MESSA IN SICUREZZA DI VIA ERACLITO</p> <p>PROGETTO ESECUTIVO</p> <p>[AR098] CUP: 177H21003900004</p>	<p>AII. 03.04.00 REMS RELAZIONE METODOLOGICA DI STIMA</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------

dell'indennità di asservimento in termini di percentuale dell'indennità dovuta per un'ipotetica espropriazione totale.

Operando secondo la succitata prassi, relativamente alle aree agricole non edificabili, che rappresentano la quasi totalità dei casi, si è ritenuto di determinare, in via cautelativa e onnicomprensiva, l'indennità di asservimento in misura pari all'85% dell'indennità unitaria di esproprio stimata (cfr. paragrafo 6), ovvero in $7,00 \times 85\% = 5,95 \text{ €/mq}$. Ciò in considerazione del fatto che i gravami di servitù, che richiamano esplicitamente il rispetto dei vincoli di polizia idraulica di cui al R.D. n. 368/1904, renderanno le aree asservite non coltivabili, utilizzabili al più quali spazi di manovra per le lavorazioni agricole o come fascia prativa spontanea, esposte al rischio di proliferazione di specie infestanti che potrebbero propagarsi ai fondi confinanti, con necessità di interventi di contenimento.

Per le particelle 50-340 e per porzione della particella 52, rilevato che la servitù di passaggio da costituire interesserà aree già gravate dai vincoli idraulici generati dal Collettore Boscariola di Monte e, apparentemente, da servitù di passaggio per accesso a proprietà confinanti, si è assunta un'indennità unitaria di asservimento pari a $7,00 \times 50\% = 3,50 \text{ €/mq}$. Si osserva che la particella 340 è stata qui equiparata, ai fini indennitari, alle particelle agricole, considerata anche la circostanza che la servitù riguarda una porzione marginale di terreno esterna alla recinzione esistente (cfr. paragrafo 4).

L'indennità complessiva di asservimento per le aree non edificabili determinata sulla scorta dei predetti valori unitari ammonta a **7.408,10 €**. I dettagli dei conteggi sono desumibili dall'elaborato 03 03 00 DETI 00.

Relativamente alla particella 53 sulla quale insiste, come già osservato, un'abitazione con annessi rustici [**Tavola 9**], si è assunto che l'indennità di asservimento sia pari al 50% dell'indennità dovuta in caso di ipotetica espropriazione dell'area scoperta interessata, valendo le medesime considerazioni sopra svolte per le particelle 50-52-340, a meno di quanto rilevato per la recinzione di cui la particella non è oggi dotata. A tal riguardo è importante precisare che la recinzione lungo il confine con la particella 340 sarà difficilmente realizzabile, se non a ridosso del fabbricato, in ragione dei vincoli idraulici esistenti e della vicinanza alla sede stradale di via Eraclito.

Nella disciplina estimativa è noto che il valore dell'area scoperta di pertinenza è fortemente correlato al valore dell'edificio residenziale, posto che l'area scoperta ne costituisce elemento accessorio e ornamentale, formando con esso un unico corpo economico-funzionale. Usualmente la correlazione tra i due valori viene valutata tramite i cosiddetti "rapporti mercantili", ovvero coefficienti di ragguglio calcolati sul rapporto tra i prezzi unitari dell'edificio residenziale e della pertinenza scoperta. Nel caso in esame, un possibile criterio per determinare il rapporto mercantile è fornito dall'Allegato 5 del Manuale della Banca dati quotazioni dell'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle

 <p>ACQUE RISORGIVE CONSORZIO DI BONIFICA</p>	<p>PIANO DELLE ACQUE – SCHEDA CRITICITA' N. 43 PROGETTO PER LA MESSA IN SICUREZZA DI VIA ERACLITO</p> <p>PROGETTO ESECUTIVO</p> <p>[AR098] CUP: 177H21003900004</p>	<p>AII. 03.04.00 REMS RELAZIONE METODOLOGICA DI STIMA</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------

entrate (OMI)⁵ che, richiamando l'allegato C al D.P.R. n. 138/1998, stabilisce che la superficie di parchi, giardini, corti e simili è ragguagliabile (omogeneizzabile) alla superficie commerciale del fabbricato in ragione del: a) 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; b) 2% per le superfici eccedenti detto limite.

Alla luce di quanto sopra, per la stima del valore unitario dell'area scoperta del caso in esame si è assunto di poter operare con la seguente relazione:

$$VM_{FAB-TOT} = (VM_{FAB-UNI} \times SUP_{FAB}) + (VM_{FAB-UNI} \times SUP_{SCOP-RAG}) \text{ [€]}$$

dove:

$$VM_{FAB-TOT} = \text{Valore di mercato del fabbricato (compresa l'area scoperta) [€]}$$

$$VM_{FAB-UNI} = \text{Valore di mercato del fabbricato (compresa l'area scoperta) unitario [€/mq]}$$

$$SUP_{FAB} = \text{Superficie commerciale attuale del fabbricato [mq]}$$

$$SUP_{SCOP-RAG} = \text{Superficie commerciale dello scoperto ragguagliata (omogeneizzata) [mq]}$$

$$(VM_{FAB-UNI} \times SUP_{SCOP-RAG}) = \text{Valore dell'area scoperta [€]}$$

Noti $VM_{FAB-TOT}$, SUP_{FAB} e $SUP_{SCOP-RAG}$, con semplici calcoli si determina dapprima $VM_{FAB-UNI}$ e quindi $(VM_{FAB-UNI} \times SUP_{SCOP-RAG})$ da cui, dividendo per l'area scoperta effettiva attuale, si ricava il valore unitario dell'area scoperta.

Le superfici necessarie sono state ricavate, seppure in via approssimata rispetto alla prassi commerciale, dalle visure catastali delle unità immobiliari e dalla mappa, computando la superficie commerciale dell'annesso pari al 50% di quella dell'abitazione. Si è così ottenuto:

Superficie scoperta effettiva attuale: 1027 mq

Superficie commerciale fabbricato attuale: 206 mq

Superficie scoperta ragguagliata (omogeneizzata): 10% X 1027 = 103 mq

Per stimare il valore di mercato del fabbricato, considerato lo stato di vetustà e viste le norme urbanistiche, si è ipotizzata una demolizione/ricostruzione entro sagome con ampliamento della parte abitativa ai sensi del Piano casa. Si è quindi stimato il valore del fabbricato sotto l'aspetto economico del più probabile valore di trasformazione, ovvero quale differenza, scontata all'attualità, tra il valore di vendita dell'immobile trasformato e i costi di trasformazione. Si è così stabilito che il più probabile valore

⁵

https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/265514/omiallegati_AGENZIA+DELLE+ENTRATE_Manuale+BDQ_OMI_2016_ALLEGATI.pdf/6626b3c3-b7ce-cd4e-65a6-7f6452cf77df

 <p>ACQUE RISORGIVE CONSORZIO DI BONIFICA</p>	<p>PIANO DELLE ACQUE – SCHEDA CRITICITA' N. 43 PROGETTO PER LA MESSA IN SICUREZZA DI VIA ERACLITO</p> <p>PROGETTO ESECUTIVO</p> <p>[AR098] CUP: 177H21003900004</p>	<p>AII. 03.04.00 REMS RELAZIONE METODOLOGICA DI STIMA</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------

di trasformazione (ovvero il più probabile valore di mercato attuale) del fabbricato è pari a circa 123.000,00 €.

Nei calcoli si è assunto un costo di demolizione di circa 15.000,00 €, un costo di costruzione totale di circa 375.000,00 €, una superficie commerciale finale di circa 335 mq, un valore del fabbricato finale di circa 521.000,00 €, un saggio di sconto del 3.50% e un tempo di trasformazione di 2 anni (con tutti costi concentrati alla fine). Il costo di costruzione unitario è stato stimato con l'ausilio di testimoni privilegiati e il valore finale del fabbricato è stato stimato sulla base dei valori pubblicati dall'OMI nel II semestre 2022 (Zelarino periferia, zona E28, ville e villini, stato ottimo), tenuto conto del contesto del fabbricato e dei vincoli esistenti.

Il valore unitario della superficie scoperta è risultato pari a circa 40,00 €/mq. Considerando tale importo quale indennità dovuta al proprietario in caso di ipotetica espropriazione, si ricava che l'indennità di asservimento unitaria è pari a $40,00 \times 50\% = 20,00$ €/mq.

Operando con il valore unitario di 20,00 €/mq, si è determinata un'indennità complessiva di asservimento per le aree edificate di **1.060,00 €**. I dettagli dei conteggi sono desumibili dall'elaborato 03 03 00 DETI 00.

8. STIMA DELL'INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA

La realizzazione dei lavori comporterà la necessità di occupare temporaneamente le aree necessarie per l'allestimento del cantiere, i depositi, le lavorazioni ecc. Il cronoprogramma di progetto (Elaborato 01 10 00 CRON 00) prevede una durata del cantiere pari a 11 settimane. In via cautelativa, per far fronte a periodi di avverse condizioni meteorologiche o eventuali ritardi/rinvii delle lavorazioni si ritiene di dover considerare un periodo di occupazione pari a 1 anno.

L'indennità di occupazione temporanea da riconoscere ai proprietari è da determinarsi secondo l'art. 50, comma 1, del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i., in ragione di un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto in caso di espropriazione dell'area per ogni anno di occupazione, secondo la formula:

$$I_{OTM} = I_{UIE} \times 1/12 \times A_{OT}$$

con:

I_{OTM} = Indennità occupazione temporanea annua (€)

I_{UIE} = Indennità unitaria di ipotetica espropriazione (€/mq)

A_{OT} = Area occupata temporaneamente (mq)

Operando con le indennità di espropriazione unitarie stimate nei precedenti paragrafi si è ottenuta un'indennità di occupazione complessiva annua pari a **4.215,00 €** per le aree non edificabili e pari a **178,08 €** per le aree edificate. I dettagli dei conteggi sono desumibili dall'elaborato 03 03 00 DETI 00.

 <p>ACQUE RISORGIVE CONSORZIO DI BONIFICA</p>	<p>PIANO DELLE ACQUE – SCHEDA CRITICITA' N. 43 PROGETTO PER LA MESSA IN SICUREZZA DI VIA ERACLITO</p> <p>PROGETTO ESECUTIVO</p> <p>[AR098] CUP: 177H21003900004</p>	<p>AII. 03.04.00 REMS RELAZIONE METODOLOGICA DI STIMA</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------

9. ALTRE INDENNITÀ

Sulle aree in esproprio è stata determinata l'indennità aggiuntiva di coltivazione spettante, ai sensi degli art. 40, comma 4, e 42 del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i., ai proprietari o ai fittavoli Coltivatori diretti o Imprenditori agricoli professionali in possesso dei requisiti di legge nella misura di complessivi **6.391,00 €**. L'indennità è stata calcolata secondo i seguenti parametri: Regione agraria n. 5; Coltura ipoteticamente in atto al momento dello spossessamento Seminativo; Valore agricolo medio (VAM) del seminativo per l'anno 2023 7,70 €/mq⁶; area d'indennizzo 830 mq.

E' stata prevista altresì una voce indennità speciali per un importo di **10.000,00 €**, nella quale trovano copertura le indennità per deprezzamento da vincoli idraulici oltre i 4 ml dal ciglio (cfr. paragrafo 6), le indennità per i deprezzamenti delle proprietà residue ai sensi dell'art. 33 del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i. che dovessero emergere nella fase partecipativa successiva alla dichiarazione di pubblica utilità, i rimborsi di cui all'art. 40 comma 5, i danni colturali derivanti da eventuale indisponibilità dell'irrigazione di soccorso durante i lavori, eventuali sistemazioni di aree pertinenziali di fabbricati ecc. Trovano qui copertura anche le eventuali maggiori indennità dovute a rivalutazioni dei terreni o dei fabbricati legate all'andamento del mercato immobiliare, posto che tra questa stima e quella che sarà effettuata per determinare le effettive indennità da offrire ai proprietari potrebbe trascorrere un significativo periodo di tempo.

Per tener conto dell'eventuale perdita di anticipazioni colturali o frutti pendenti sui fondi coltivati dovuta all'avvio del cantiere, è stata stimata una specifica indennità di complessivi **2.700,00 €** determinata, in via cautelativa, quale perdita di un ipotetico raccolto maturo di mais su una superficie di circa 6100 mq, secondo i prezzi praticati nella scorsa annata agraria. Si evidenzia che la superficie d'indennizzo è al netto delle aree di fascia di rispetto idraulico del Collettore Boscariola monte.

Osservato che lungo il fossato privato a confine dei mappali 52-54 esiste una giovane siepe spontanea con prevalenza di robinia (cfr. paragrafo 4), la quale dovrà essere abbattuta e indennizzata se ancora presente all'avvio del cantiere, si è prevista un'indennità per abbattimento piante di **1.500,00 €**, determinata mediante capitalizzazione del reddito netto ritraibile dal proprietario nei vari cicli produttivi.

Posto che l'esecuzione dei lavori potrebbe cagionare una riduzione della fertilità dei suoli coltivati (compattazione, ristagni d'acqua) si è prevista, su una superficie di circa 4100 mq, un'indennità per lavorazioni agricole e fertilizzazioni aggiuntive per favorire il ripristino della fertilità di complessivi **1.300,00 €**. E' stata inoltre prevista un'indennità per danno colturale (riduzione temporanea di produttività dei fondi nei primi due anni successivi ai lavori) di complessivi **1.400,00 €**.

⁶ Giusta Pronunciamento della Commissione provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriazione della provincia di Venezia del 21/02/2023.

 <p>ACQUE RISORGIVE CONSORZIO DI BONIFICA</p>	<p>PIANO DELLE ACQUE – SCHEDA CRITICITA' N. 43 PROGETTO PER LA MESSA IN SICUREZZA DI VIA ERACLITO</p> <p>PROGETTO ESECUTIVO</p> <p>[AR098] CUP: 177H21003900004</p>	<p>AII. 03.04.00 REMS RELAZIONE METODOLOGICA DI STIMA</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------

E' stata infine stimata un'indennità di **5.500,00 €** per la rimozione di una vasca per concimaia in calcestruzzo presente sul mappale 52 nelle vicinanze del fosso esistente **[Tavola 9]**. L'indennità è stata calcolata a valore di ricostruzione sulla base del Prezziario regionale delle opere pubbliche 2023.

10. ONERI

Si è stimata una spesa di **4.000,00 €** per rilievi topografici e adempimenti catastali, comprensiva di contraddittorio con tecnici di parte, frazionamento delle aree espropriate, materializzazione delle aree di esproprio e occupazione, assistenza tecnica in sede d'immissione in possesso, individuazione delle servitù su mappa ai fini della trascrizione.

E' stato previsto inoltre un importo di **1.000,00 €** a copertura dei costi derivanti dall'espletamento delle varie fasi della procedura espropriativa: spese postali, spese per notifiche di atti nelle forme degli atti processuali civili, spese per inserzione di atti nel Bollettino ufficiale regionale ecc.

Si è infine stimata una spesa di **22.500,00 €** per perizie di stima asseverate e liquidazione di eventuali collegi tecnici ai sensi dell'art. 21 del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i.

11. CONCLUSIONI

Il quadro riepilogativo delle indennità e degli oneri determinati è il seguente:

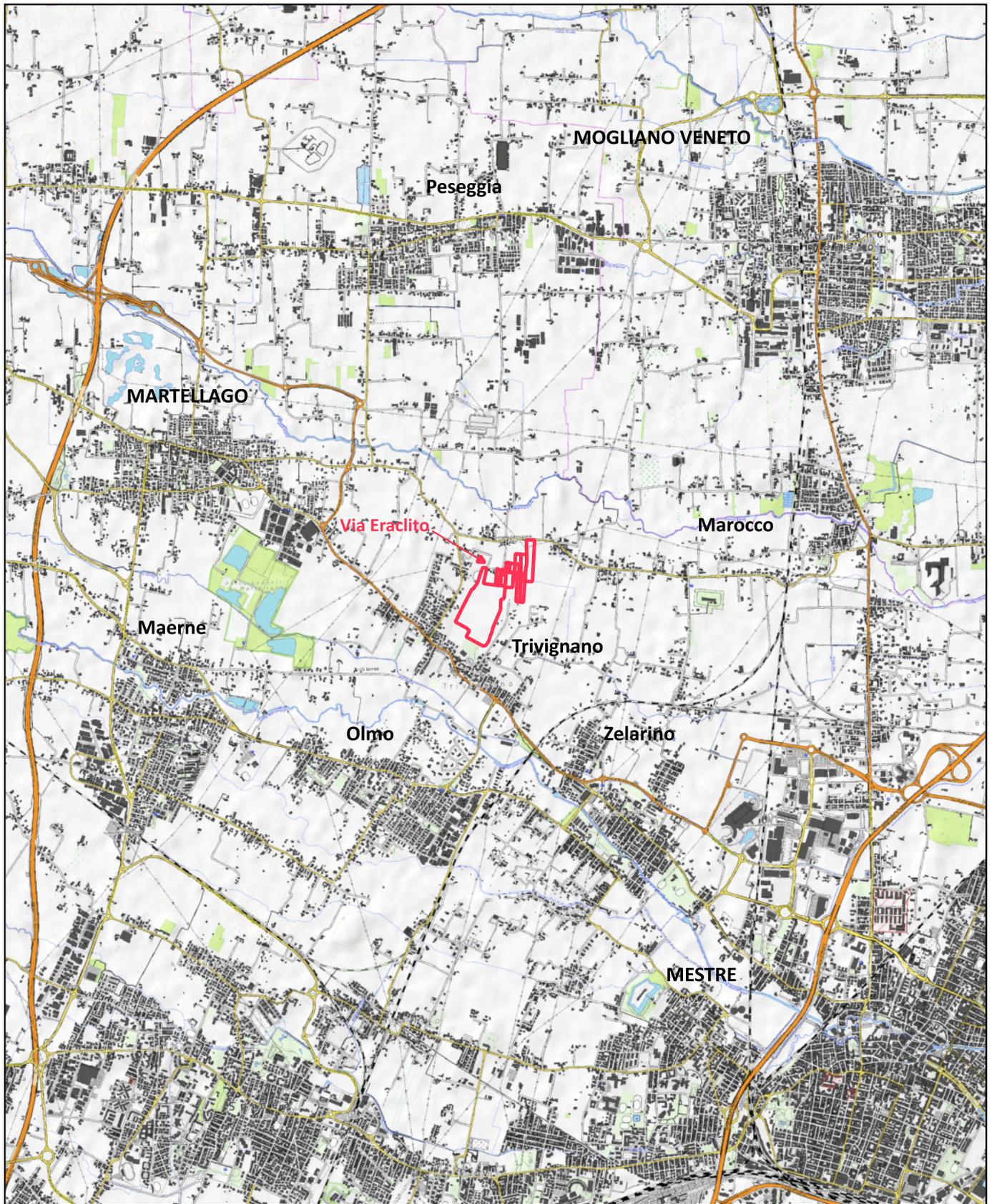
<i>IND. ESPROPRIO AREE NON EDIFICABILI (art. 40 D.P.R. 327/01 e s.m.i.)</i>	5.810,00 €
<i>IND. ASSERVIMENTO AREE NON EDIFICABILI (artt. 1-40-44 D.P.R. 327/01 e s.m.i.)</i>	7.408,10 €
<i>IND. ASSERVIMENTO AREE EDIFICATE (artt. 1-38-44 D.P.R. 327/01 e s.m.i.)</i>	1.060,00 €
<i>IND. OCCUP. TEMP. AREE NON EDIFICABILI (artt. 40 e 50 D.P.R. 327/01 e s.m.i.) - 12 mesi</i>	4.215,00 €
<i>IND. OCCUP. TEMP. AREE EDIFICATE (artt. 38 e 50 D.P.R. 327/01 e s.m.i.) - 12 mesi</i>	178,08 €
<i>IND. AGGIUNTIVA COLTIVAZIONE AREE NON EDIFICABILI (artt. 40 co. 4-42 D.P.R. 327/01 e s.m.i.)</i>	6.391,00 €
<i>IND. SPECIALI (artt. 33-40.5 D.P.R. 327/01 e s.m.i., rivalutazioni immobiliari ecc.)</i>	10.000,00 €
<i>IND. ANTICIPAZIONI COLTURALI O FRUTTI PENDENTI</i>	2.700,00 €
<i>IND. ABBATTIMENTO PIANTE</i>	1.500,00 €
<i>IND. RIPRISTINO FERTILITÀ</i>	1.300,00 €
<i>IND. DANNO COLTURALE</i>	1.400,00 €
<i>IND. ABBATTIMENTO MANUFATTI</i>	5.500,00 €
<i>ONERI PER TOPOGRAFIA E ADEMPIMENTI CATASTALI</i>	4.000,00 €
<i>ONERI PROCEDURALI (POSTA, NOTIFICHE E INSERZIONI BUR)</i>	1.000,00 €
<i>ONERI PER PERIZIE E COLLEGI TECNICI</i>	22.500,00 €
<i>ARROTONDAMENTO</i>	37,82 €
IMPORTO COMPLESSIVO	75.000,00 €

 <p>ACQUE RISORGIVE CONSORZIO DI BONIFICA</p>	<p>PIANO DELLE ACQUE – SCHEDA CRITICITA' N. 43 PROGETTO PER LA MESSA IN SICUREZZA DI VIA ERACLITO</p> <p>PROGETTO ESECUTIVO</p> <p>[AR098] CUP: 177H21003900004</p>	<p>AII. 03.04.00 REMS RELAZIONE METODOLOGICA DI STIMA</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------

Si evidenzia che l'importo complessivo di cui sopra deve intendersi quale importo di spesa massimo per la procedura espropriativa ai fini della copertura economica del progetto, e che le indennità qui stimate non sono necessariamente quelle che saranno offerte o riconosciute agli aventi titolo nelle opportune fasi procedurali. Le indennità per espropriazione, asservimento e per occupazione temporanea, in particolare, dovranno essere determinate con decreti emanati dal Consorzio ai sensi degli artt. 20-22-22bis-50 del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i., con riferimento alle condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili vigenti al momento dell'emanazione dei decreti, come prescritto dall'art. 32 della medesima norma e tenuto conto delle osservazioni prodotte dai proprietari nella fase partecipativa di cui all'art. 17.

Le indennità dipendenti dall'effettiva esecuzione dei lavori e dal cantiere dell'opera, quelle per la perdita di anticipazioni colturali e frutti pendenti, per il ripristino della fertilità, per i danni e le sistemazione varie, saranno determinate alla fine dei lavori con appositi provvedimenti del Consorzio, con i prezzi vigenti a quella data, nel rispetto delle legittimità delle coltivazioni e dei manufatti oggetto d'indennizzo in relazione norme di polizia idraulica di cui al R.D. n. 368/1904 ove operanti.

TAVOLA 1: INQUADRAMENTO TERRITORIALE



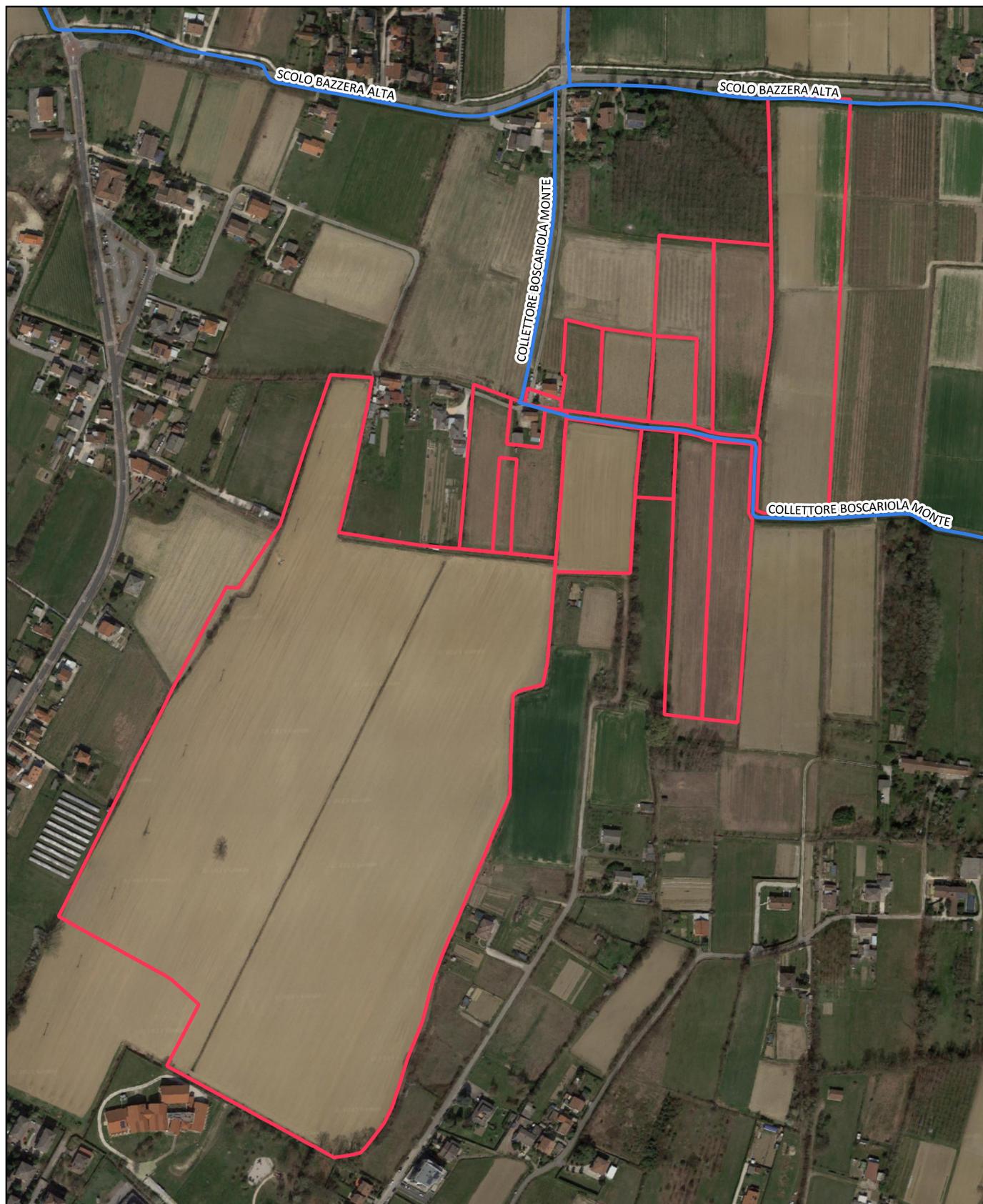
Scala 1:50000



Le aree in stima, rappresentate in rosso, sono ubicate a nord della località Trivignano, comprese tra via la Ca' Lin a ovest, la via Gatta a nord e la Strada regionale 245 Castellana a sud-est.

(Carta di base Open Street Topo Map)

TAVOLA 2: FOTO SATELLITARE



0 100 200 300 400 500 m

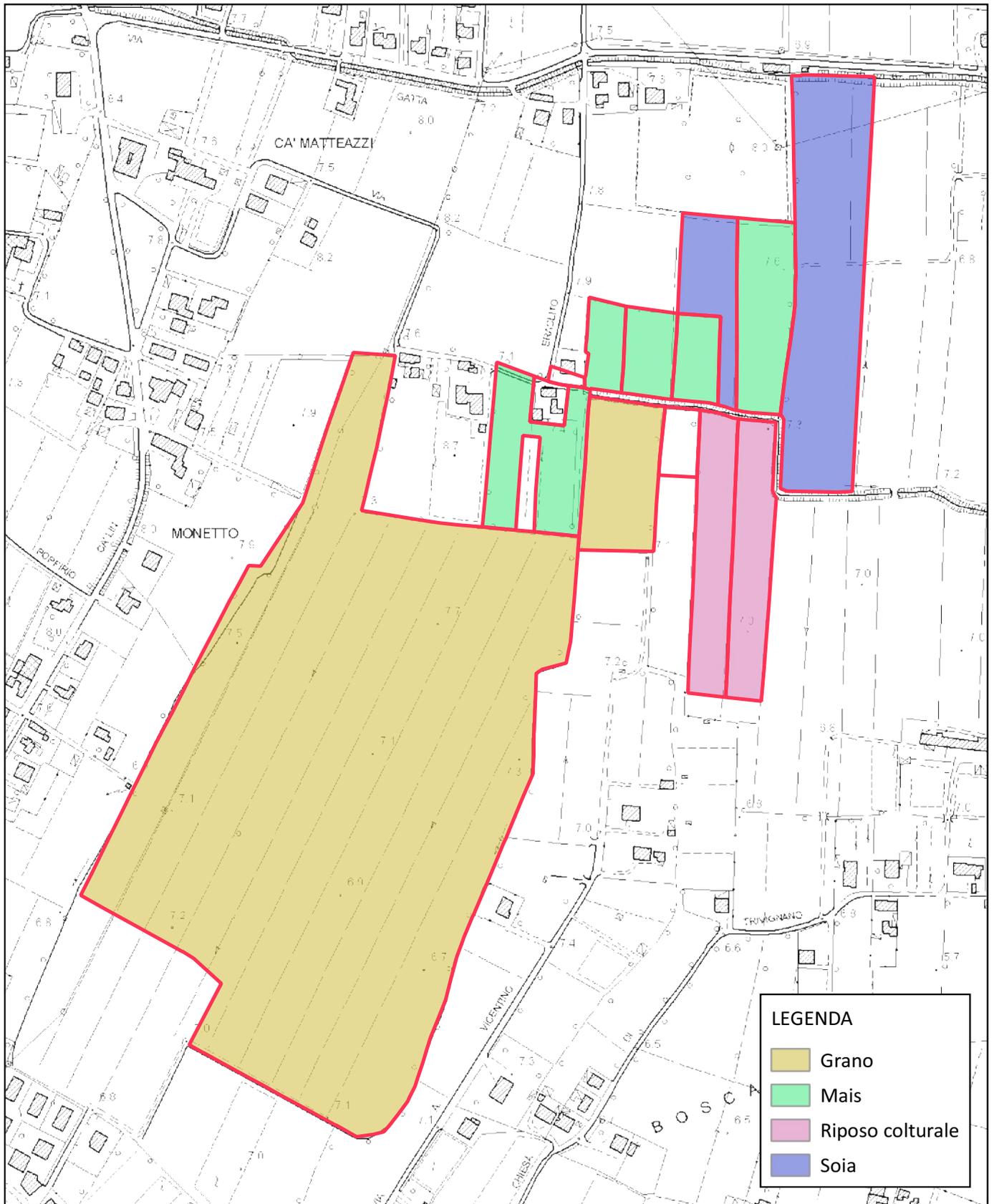
Scala 1:10000



La foto satellitare è stata ripresa in data 25/03/2021. Si nota la sistemazione agraria alla ferrarese e il verso di lavorazione sostanzialmente nord-sud. La carta riporta anche, in azzurro, la rete dei corsi d'acqua gestiti dal Consorzio. Le aree in stima sono in parte lambite dal Collettore Boscariola monte.

(Fonte della foto: Google Satellite)

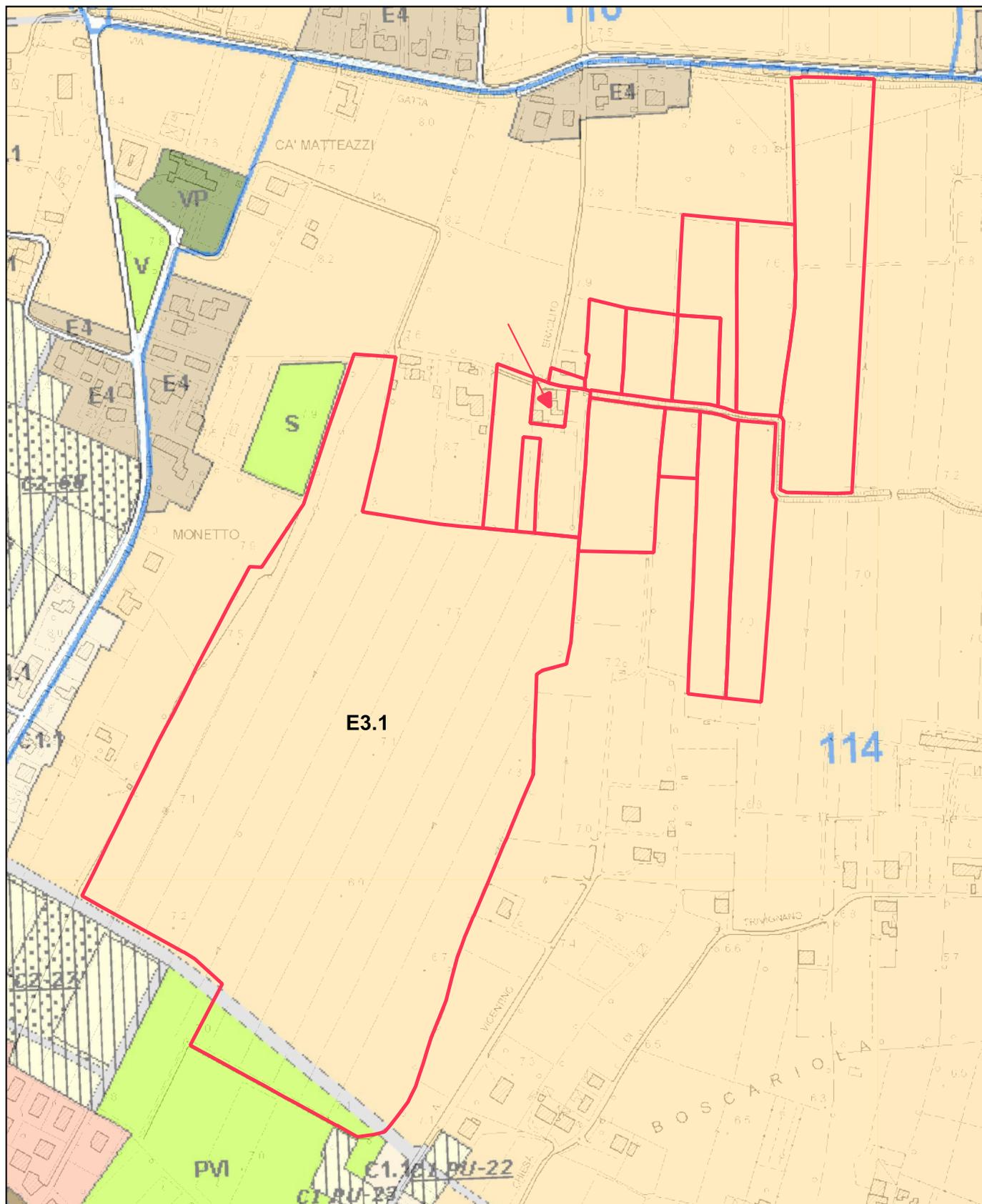
TAVOLA 3: USO DEL SUOLO



La carta mostra l'uso del suolo desunto dai dati AVEPA 2022. La quasi totalità delle aree in stima risultava coltivata a seminativi, con prevalenza di cereali.

(Fonte dei dati: AVEPA; carta di base CTR raster 1:10000)

TAVOLA 4: ZONIZZAZIONE URBANISTICA - PRG



0 100 200 300 400 500 m

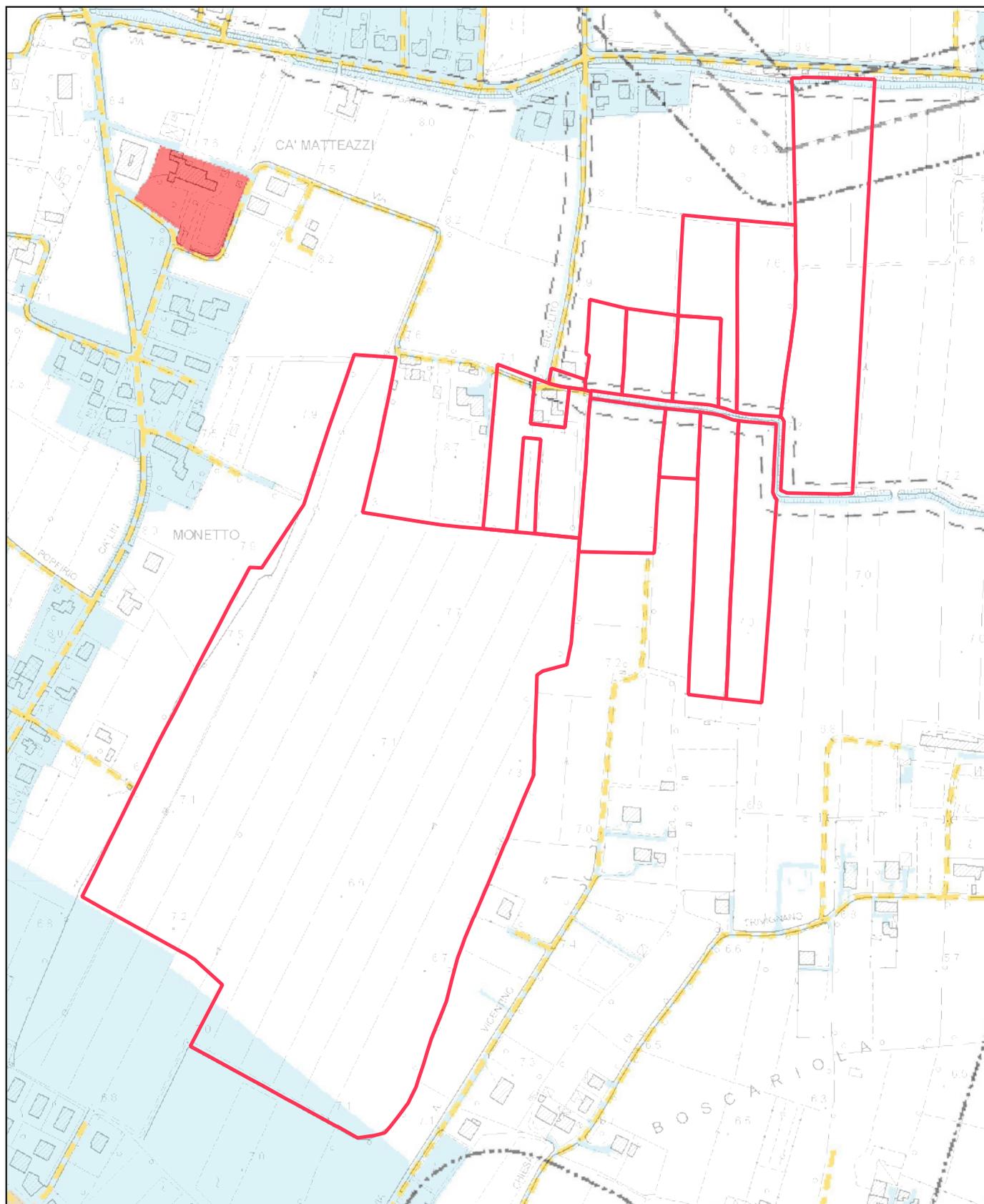
Scala 1:5000



La carta mostra l'estratto del PRG vigente (Variante per la Terraferma 2008). Si rileva che le aree interessate dall'intervento idraulico ricadono interamente nella zona omogenea E3.1 - zona agricola a elevato frazionamento fondiario (color ocra). Si evidenzia l'assenza di vincoli puntuali sui fabbricati della particella 53 indicata con freccia.

(Fonte dei dati: Geoportale urbanistica della Città di Venezia, maggio 2023; carta di base CTR raster 1:10000)

TAVOLA 5: ZONIZZAZIONE URBANISTICA - PAT (VINCOLI E PIANIFICAZIONE)



0 100 200 300 400 500 m

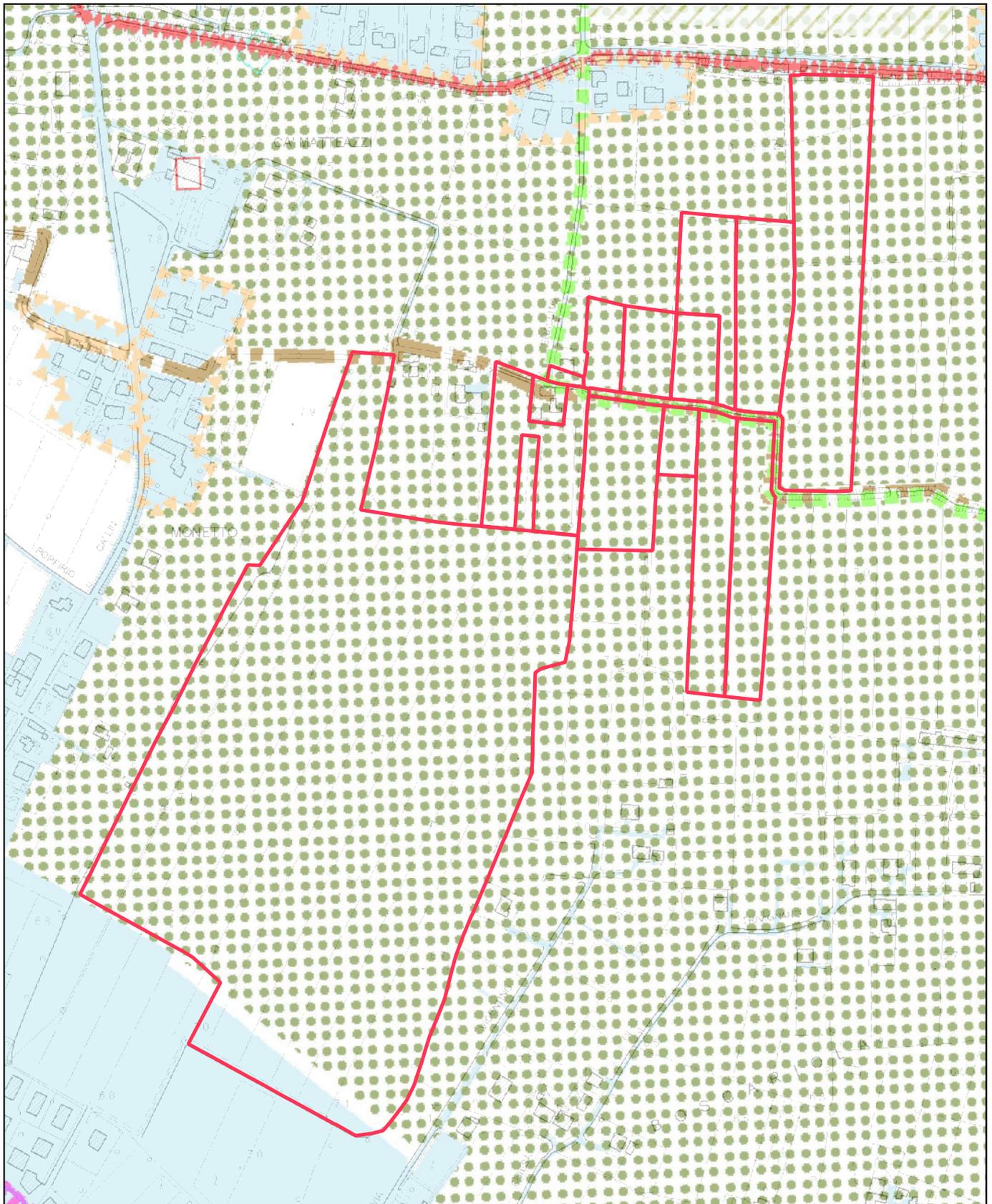
Scala 1:5000



La carta mostra l'estratto della tavola dei vincoli e della pianificazione del PAT (Tav. 1). Si rileva che le aree in stima sono parzialmente interessate da fascia di rispetto idraulico lungo il Collettore Boscariola monte e da fascia di rispetto di elettrodotto a nord.

(Fonte dei dati: Geoportale urbanistica della Città di Venezia, maggio 2023; carta di base CTR raster 1:10000)

TAVOLA 6: ZONIZZAZIONE URBANISTICA - PAT (TRASFORMABILITÀ)



0 100 200 300 400 500 m

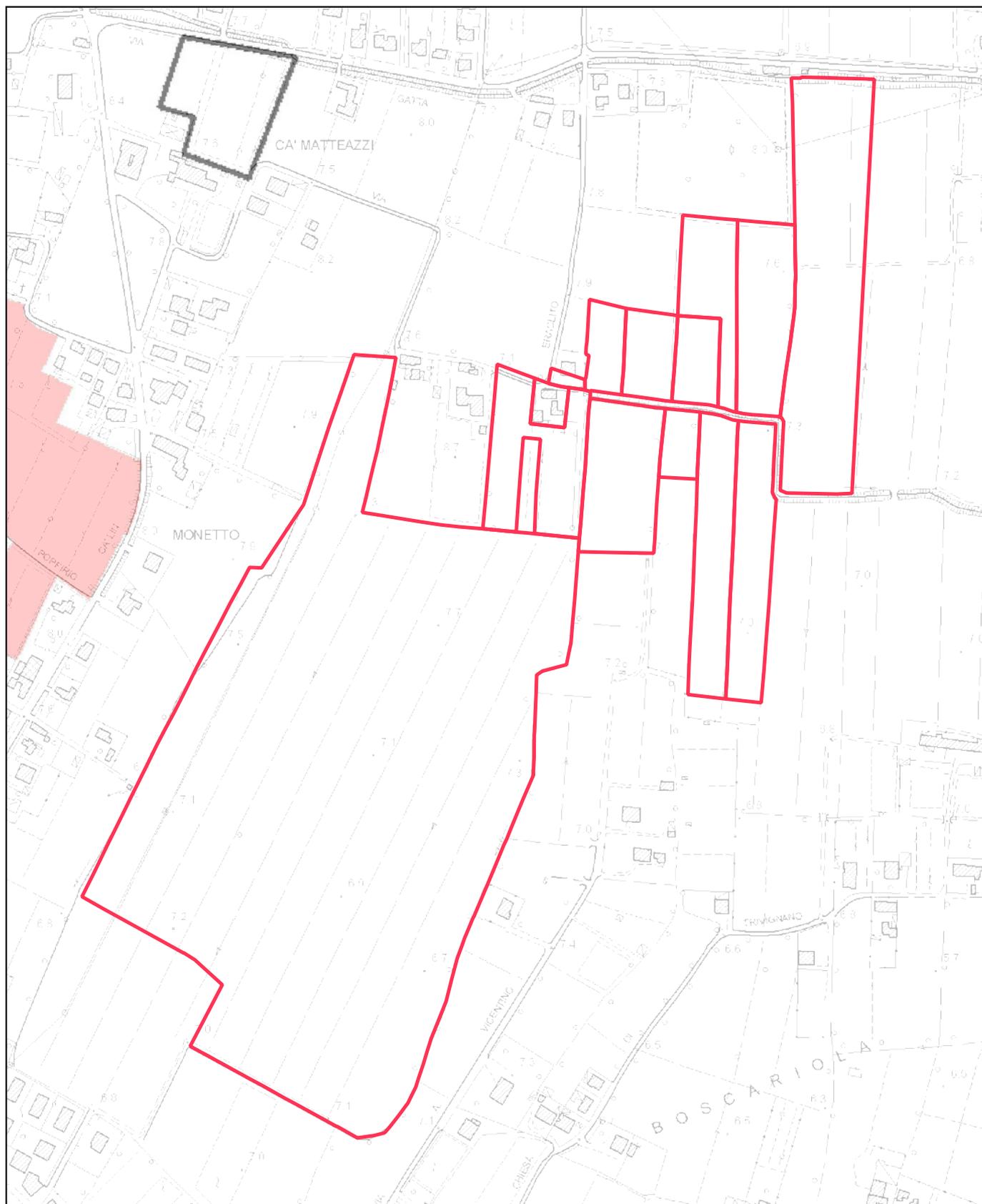
Scala 1:5000



La carta mostra l'estratto delle tavole di trasformabilità del PAT (Tavv. 4a-4b). Si rileva che le aree in stima ricadono quasi interamente in Ambito Agrario - Area di connessione naturalistica.

(Fonte dei dati: Geoportale urbanistica della Città di Venezia, maggio 2023; carta di base CTR raster 1:10000)

TAVOLA 7: ZONIZZAZIONE URBANISTICA - COMPATIBILITÀ PRG/PAT



0 100 200 300 400 500 m

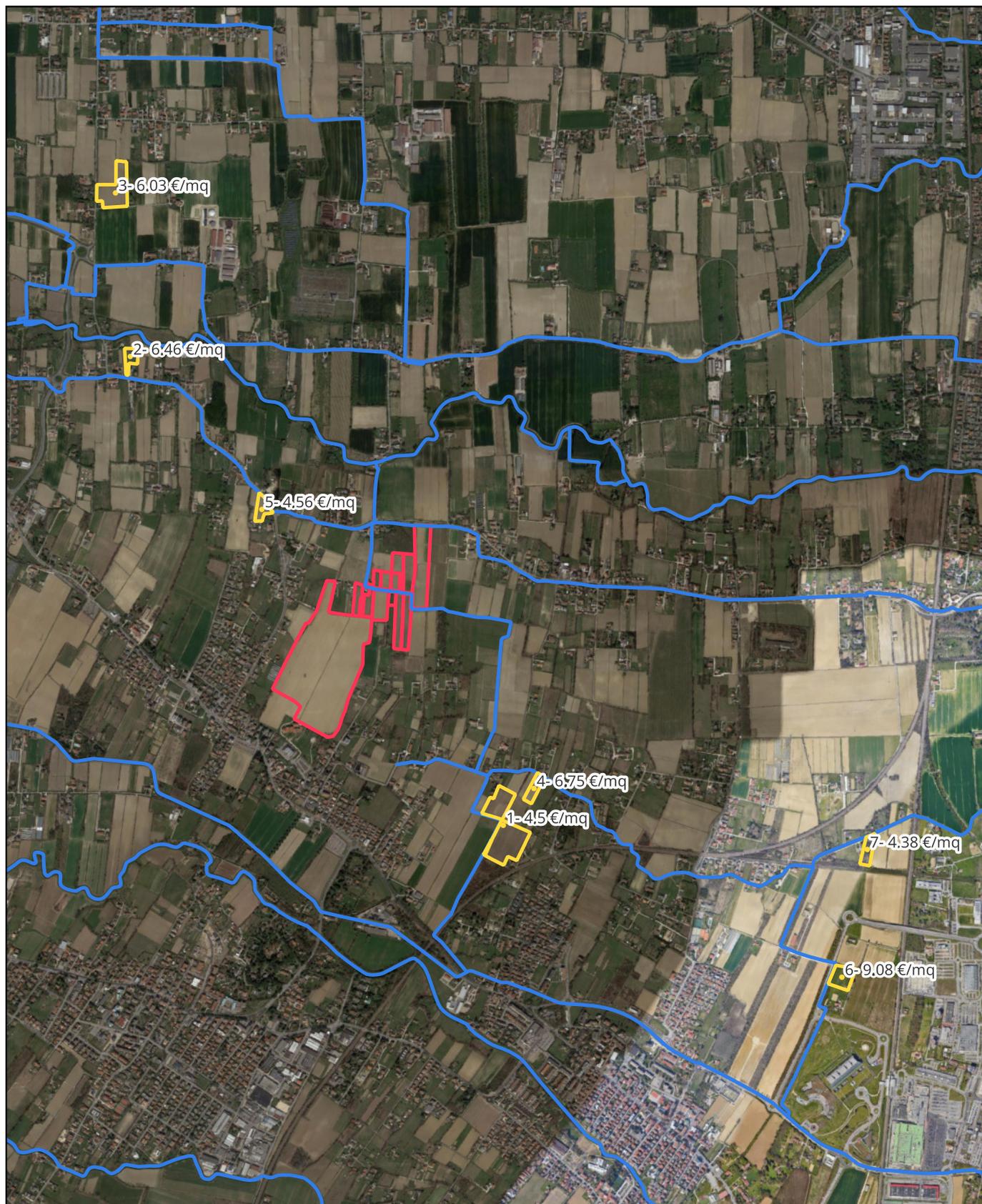
Scala 1:5000



La carta mostra l'estratto della tavola di compatibilità PRG/PAT. Si rileva che le aree in stima ricadono interamente in aree di piena compatibilità tra i due strumenti urbanistici. Per tali aree il PRG ha pertanto funzione di primo PI.

(Fonte dei dati: Geoportale urbanistica della Città di Venezia, maggio 2023; carta di base CTR raster 1:10000)

TAVOLA 8: COMPARABILI



0 500 1.000 1.500 2.000 2.500 m

Scala 1:25000



La carta mostra, in giallo, i terreni agricoli di prezzo noto assunti quali comparabili per la stima del valore di mercato delle aree agricole interessate da esproprio, asservimento e/o occupazione temporanea. I prezzi sono stati ricavati da atti di compravendita stipulati negli anni 2021-22-23.

(Foto di base Google Satellite, 25/03/2021)

TAVOLA 9: FABBRICATI



Vista da ovest e da nord dei fabbricati insistenti sulla particella 53. Si tratta di un complesso rurale costituito da abitazione e annessi. L'accesso verso campagna è in parte interessato dal percorso intubato del Collettore Boscariola Monte. Nel dettaglio una vasca per concimaia che dovrà essere demolita per eseguire i lavori.

(Foto: Google Earth, aprile 2022, Consorzio AR)