



CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA

Area Mobilità

Servizio Trasporti Eccezionali, Ponti e Piste Ciclabili

Ca' Corner, San Marco 2662 - 30124 Venezia (VE)
Via Forte Marghera, 191 - 30173 Mestre (VE)



PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA

Realizzazione della pista ciclopedonale lungo via Ponte Nuovo in località Peseggia tra l'incrocio con via Tiziano e il fiume Dese nei comuni di Scorzè, Venezia e Martellago

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Nicola Torricella

SUPPORTO AL RUP

Ing. Rossella Guerrato
Geom. Bruno Ruffini

Via Ponte Nuovo, Via Morosini
Scorzè, Venezia, Martellago

PROGETTAZIONE

PNC - ASSOCIATI
architettura & ingegneria

ing. Marco Cagnin

Via Provinciale Nord, 8 - 30030 Pianiga (Venezia) TEL 041-5103421
e-mail: studio@pncassociati.it pec: pncassociati@legalmail.it

piano particellare d'esproprio

REV.	DESCRIZIONE	DATA
2309_F_PFTE_r4	Inseriti Chiarimenti Richiesti	28/10/2024

PFTE 0.02

Scala: -

PNC — ASSOCIATI architettura & ingegneria	realizzazione pista ciclopedonale lungo via Ponte Nuovo in località Peseggia tra l'incrocio con via Tiziano e il fiume Dese nei comuni di Scorzè e Venezia PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA	28 ottobre 2024	Rev. 4
	PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO	Autore:	RN

Indice

1. OGGETTO DELLA STIMA	2
2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO	2
3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	2
4. DATI CENSUARI	3
5. DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI IMMOBILIARI	3
5.1. COMUNE DI SCORZÈ	4
5.2. COMUNE DI VENEZIA	4
5.3. COMUNE DI MARTELLAGO	4
6. METODO DI STIMA UTILIZZATO E SUA GIUSTIFICAZIONE	4
6.1. STIMA AREE NON EDIFICABILI	5
6.2. METODO	6
7. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI DA STIMARE.....	6
7.1. TERRENI NON EDIFICABILI RICADENTI IN ZONA AGRICOLA E ASSIMILABILI.....	6
7.2. AREE PERTINENZIALI DI ENTE URBANO	8
8. INDENNITA'.....	10

PNC — ASSOCIATI architettura & ingegneria	realizzazione pista ciclopedonale lungo via Ponte Nuovo in località Peseggia tra l'incrocio con via Tiziano e il fiume Dese nei comuni di Scorzè e Venezia PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA	28 ottobre 2024	Rev. 4
	PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO	Autore:	RN

METODOLOGIA DI STIMA

per la determinazione dell'indennità di espropriazione ed occupazione

1. OGGETTO DELLA STIMA

In questa sede è indispensabile individuare l'ammontare complessivo dell'indennizzo necessario per la realizzazione delle opere in oggetto, mediante stima dell'indennità di esproprio e di occupazione e danni da essa dipendenti sia essi a terreni, fabbricati ed infrastrutture.

Lo scopo della stima in questo Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica è quindi individuare cautelativamente il costo complessivo, tenendo conto della incerta situazione in ordine al possesso dei requisiti artt. 40 co. 4 e 42 D.P.R. 327/01, al mutarsi delle condizioni di "mercato" dalla data di stesura del progetto alla data di emanazione del decreto di espropriazione o di stipula dell'accordo di cessione e di maggiori oneri derivanti dalla fase partecipativa che seguirà la Dichiarazione di Pubblica Utilità art. 17 medesima norma.

2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

I criteri cui soggiace la determinazione dell'indennità di esproprio ed occupazione sono disciplinati dai Capi VI ed XI del titolo II del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 e ss.mm.ii., denominato "testo unico dell'espropriazione per pubblica utilità".

3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'intervento è volto al miglioramento della sicurezza stradale con la realizzazione di un percorso ciclopedonale protetto in sede propria in aderenza a via Ponte Nuovo, a partire dalla frazione di Peseggia (in Comune di Scorzè), fino all'incrocio con via Tarù (in Comune di Venezia), un successivo tratto in sede della carreggiata attuale che verrà classificata a priorità ciclabile, con circolazione veicolare riservata ai soli residenti fino all'incrocio con via Morosini – via Cà Lin, ed infine un tratto protetto in sede propria lungo via Morosini (in Comune di Martellago), fino alla nuova rotatoria della circonvallazione.

PNC — ASSOCIATI architettura & ingegneria	realizzazione pista ciclopedonale lungo via Ponte Nuovo in località Peseggia tra l'incrocio con via Tiziano e il fiume Dese nei comuni di Scorzè e Venezia PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA	28 ottobre 2024	Rev. 4
	PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO	Autore:	RN

Le opere riguardano quindi il tratto di via Ponte Nuovo tra l'intersezione con via Tiziano e l'intersezione di via Morosini con la rotatoria della circonvallazione verso sud, interessando i territori comunali di Scorzè, Venezia e Martellago.

Circa l'uso del suolo agricolo si fa riferimento:

- per quanto riguarda il Comune di Scorzè alla tavola 13.1.4 Scorzè est allegata al P.R.G. 2014;
- per quanto riguarda il Comune di Venezia alla relativa carta allegata al P.A.T. approvato con Conferenza dei Servizi 31/10/2014 ratificato con delibera della Giunta Provinciale n. 105 del 31/10/2014 (Tav. 1.1 - fig. 2) e PRG Variante per la terraferma approvata definitivamente con DGRV 2141 del 29/07/2008;
- per quanto riguarda il Comune di Martellago alla tavola 13.1.1 allegata al P.R.G. variante n°42 adottata con D.C.C. n°63 del 06/09/2010.

Le aree oggetto dell'intervento riguardano seminativi, modesta presenza di vigneto familiare. Non si rilevano comunque colture di pregio o specializzate.

Il progetto prevede inoltre l'occupazione di porzioni modeste di pertinenze abitative e di viabilità pubblica (sedime di fossati parte viabilità e parte privati, comunque per la maggior parte esterni alle recinzioni delle abitazioni); aree in parte sottoposte al regime vincolistico di cui al R.D. 8 maggio 1904 n. 368.

4. DATI CENSUARI

Gli immobili ricadono in:

- Comune di Scorzè, al foglio 27;
- Comune di Venezia, al foglio 109;
- Comune di Martellago, al foglio 9.

Il dettaglio particellare, con dati censuari, superfici oggetto di espropriazione, asservimento ed occupazione è allegato in calce alla presente relazione.

Il progetto prevede l'espropriazione di mq. 3881. Non sono previste aree da sottoporre ad occupazione temporanea.

I tre estratti di mappa catastale allegati riportano il Piano Particellare grafico con individuate le aree da espropriare per ogni comune.

5. DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI IMMOBILIARI

Sulle aree sono vigenti i seguenti strumenti urbanistici:

PNC — ASSOCIATI architettura & ingegneria	realizzazione pista ciclopedonale lungo via Ponte Nuovo in località Peseggia tra l'incrocio con via Tiziano e il fiume Dese nei comuni di Scorzè e Venezia PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA	28 ottobre 2024	Rev. 4
	PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO	Autore:	RN

5.1. Comune di Scorzè

- Piano Regolatore Generale approvato con DGRV n°198 del 24/01/1992 e successivamente modificato;
- A seguito dell'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT), il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il piano degli interventi (Art. 48 c.5bis L.R. 11/2004).

Le particelle oggetto d'esproprio rientrano in Z.T.O. B4 "aree rurali di ristrutturazione edilizia" ed E2 entrambe con regime edificatorio rispondente alle zone agricole come da specifiche NTA della "variante zone agricole" approvata con D.G.R.V. n°2976 del 28/08/1997.

5.2. Comune di Venezia

- Piano Regolatore Generale approvato con D.P.R. 17/12/1962;
- Adozione variante 25/01/1999 giusta Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 25/01/1999;
- Variante PRG per la Terraferma approvata con D.G.R. 3904 del 03/12/2004.

Si precisa che in sede di conferenza decisoria del 30/09/2014 è stato approvato il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Venezia. Con delibera di Giunta della Provincia di Venezia n. 128 del 10/10/2014 è stata ratificata l'approvazione. A seguito dell'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT), il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il PAT (rappresentate nelle tavole contenute in "Compatibilità PRG-PAT"), diventa il piano degli interventi (Art. 48 c.5bis L.R. 11/2004).

Le particelle oggetto d'esproprio rientrano in Z.T.O. E3.2 "unità di paesaggio in zona agricola ad elevato frazionamento fondiario".

5.3. Comune di Martellago

- Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R.V. n°2005 del 2000;
- A seguito dell'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT), il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il piano degli interventi (Art. 48 c.5bis L.R. 11/2004).

Le particelle oggetto d'esproprio rientrano in

6. METODO DI STIMA UTILIZZATO E SUA GIUSTIFICAZIONE

Il progetto prevede l'espropriazione di aree agricole o non edificabili. Sono poi presenti particelle urbane pertinenziali per le quali è prevista una valutazione ai sensi dell'art. 33 del D.P.R. 327/01.

Non è previsto l'esproprio di fabbricati o manufatti.

PNC — ASSOCIATI architettura & ingegneria	realizzazione pista ciclopedonale lungo via Ponte Nuovo in località Peseggia tra l'incrocio con via Tiziano e il fiume Dese nei comuni di Scorzè e Venezia PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA	28 ottobre 2024	Rev. 4
	PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO	Autore:	RN

Non è prevista l'occupazione temporanea di aree agricole e non edificabili, edificabili e pertinenziali di lotti edificati.

Ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio, lo scopo della stima è individuare il più probabile valore da attribuire all'area. Il tutto tenendo conto dei criteri fondamentale di cui agli artt. 32 e 33 del D.P.R. 327/01 e ss.mm.ii.

Il metodo di stima deve tener conto delle disposizioni di cui al Capo VI del D.P.R. 327/01 e ss.mm.ii.

6.1. STIMA AREE NON EDIFICABILI

Per le aree agricole inedificabili, si applica quanto previsto all'40 del DPR 327/2001, ovvero l'indennità di esproprio è pari al valore agricolo del bene. La norma è stata oggetto nel 2011 di una sentenza della Corte Costituzionale che ha cancellato il secondo e il terzo comma (S. n. 181/2011). Prima della sentenza citata vigeva il criterio del "valore agricolo medio", introdotto dall'articolo 16 della legge 865/1971 e riassunto nell'art. 40 del Testo Unico: tale criterio è stato così dichiarato incostituzionale e deve intendersi sostituito dal criterio del valore agricolo effettivo di cui al vigente primo comma dell'articolo 40: *Nel caso di esproprio di un'area non edificabile, l'indennità definitiva è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola.*

Si procede quindi alla stima di terreni determinando, per ogni immobile e ditta, il valore di mercato degli immobili interessati e la relativa indennità di esproprio con riguardo ai valori agricoli, utilizzando dunque il criterio del più probabile valore agricolo di mercato.

Oltre al valore dell'esproprio secondo quanto appena affermato, occorre valutare anche l'indennità aggiuntiva di cui all'art. 42 in favore dei fittavoli e comma 4 art. 40 in favore dei proprietari coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali.

I fittavoli debbono essere indennizzati, indipendentemente e in aggiunta a quanto percepiscono i proprietari, ai sensi dell'articolo 42 del testo unico dell'espropriazione, il quale recita al comma 1: *"Spetta una indennità aggiuntiva al fittavolo, al mezzadro o al partecipante che, per effetto della procedura espropriativa o della cessione volontaria, sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte l'area direttamente coltivata da almeno un anno prima della data in cui vi è stata la dichiarazione di pubblica utilità"*, e al comma 2: *"L'indennità aggiuntiva è determinata ai sensi dell'articolo 40, comma 4, ed è corrisposta a seguito di una dichiarazione dell'interessato e di un riscontro della effettiva sussistenza dei relativi presupposti"*.

Ai proprietari coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali spetta parimenti una indennità aggiuntiva parametrata al VAM ex art. 40, comma 4: *"Al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale spetta un'indennità aggiuntiva, determinata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata"*.

Le indennità aggiuntive di cui agli articoli 42 (fittavolo) e 40.4 (proprietario coltivatore diretto o IAP) sono alternative, e non possono cumularsi, in quanto presuppongono la diretta conduzione del fondo.

PNC — ASSOCIATI architettura & ingegneria	realizzazione pista ciclopedonale lungo via Ponte Nuovo in località Peseggia tra l'incrocio con via Tiziano e il fiume Dese nei comuni di Scorzè e Venezia PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA	28 ottobre 2024	Rev. 4
	PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO	Autore:	RN

Non è possibile valutare in fase progettuale l'esatta quantificazione dell'indennità aggiuntiva in questione, derivante dal fatto che non si sa quanti e quali fittavoli o proprietari coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali vi siano. Infatti, il rapporto di affitto agrario, così come la conduzione diretta da parte di proprietari coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali, non è circostanza trascritta nei registri immobiliari o evincibile da altro registro pubblico: l'unico modo per ricavare l'esistenza di tali situazioni deriva dalla spontanea manifestazione da parte dei diretti interessati o dalla segnalazione da parte dei proprietari, con relativi documenti.

6.2. METODO

Si adotterà il metodo di stima sintetico – comparativo utilizzando a confronto recenti valori di compravendita di terreni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. A tale scopo verranno analizzate le compravendite di terreni della zona apportandovi gli adeguamenti al valore in funzione delle caratteristiche proprie delle aree oggetto di stima e valutando gli effetti dell'espropriazione ai sensi dell'art. 33 del D.P.R. 327/01 (sia essi vantaggi alla porzione non espropriata che diminuzioni di valore).

Viene invece escluso il metodo di stima analitico per capitalizzazione del reddito, in quanto la redditività dei terreni oggetto di valutazione rende del tutto inattendibile l'esito della stima.

Visti gli strumenti urbanistici vigenti e le norme tecniche allegare ai Piani, verranno valutati ai sensi di quanto sopra i mappali ricadenti entro le zone omogenee E.

Situazione particolare è rappresentata dalla destinazione a "Ambiti di riforestazione urbana" del PRG del Comune di Martellago, regolata dall'art. 26 delle N.T.A. Tale Z.T.O. viene assimilata alle zone E agricole e disciplinata dalla ex LR 24/85.

Le aree oggetto d'esproprio in detto ambito verranno valutate quindi come aree agricole non edificabili o pertinenze di edifici residenziali.

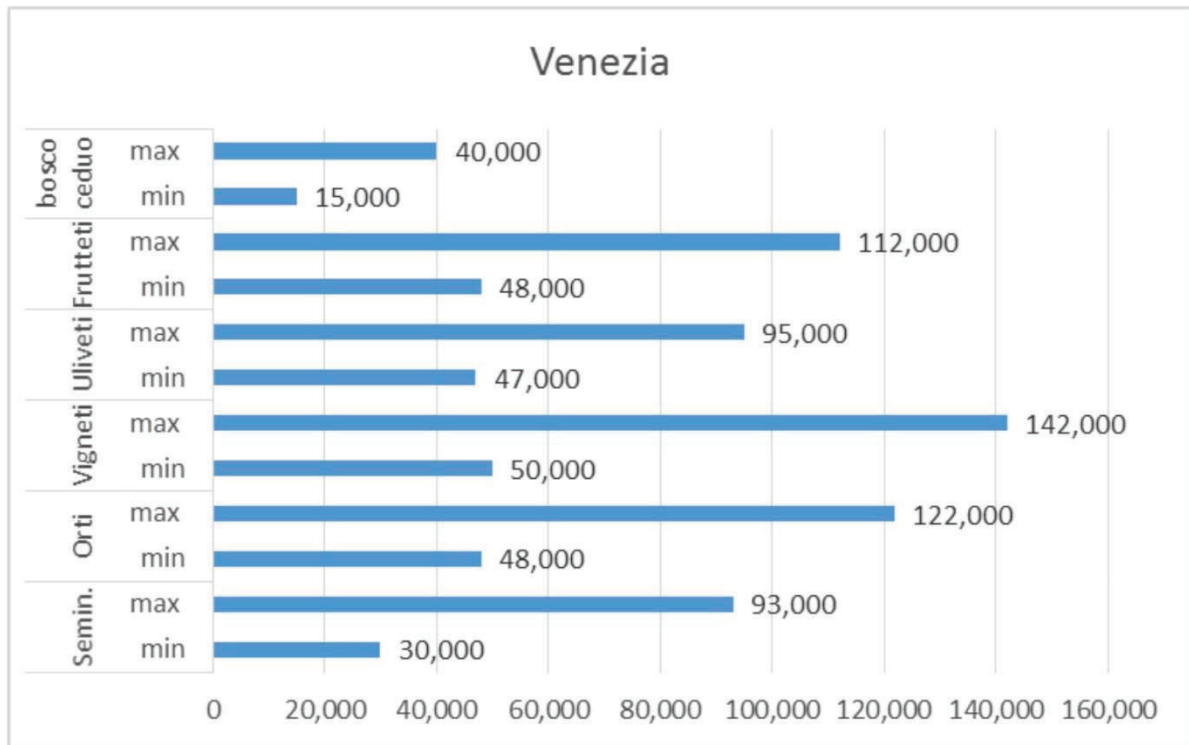
7. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI DA STIMARE

7.1. TERRENI NON EDIFICABILI RICADENTI IN ZONA AGRICOLA E ASSIMILABILI

Per i terreni non edificabili la ricognizione dei prezzi di compravendita con provenienza notarile è stata condotta facendo riferimento alle seguenti fonti:

- rilevazioni dei valori agricoli medi dal mercato locale, a seguito di precedenti acquisizioni d'informazione presso Agenzie e operatori;
- rilevazione su portali on-line, di seguito, p.es. tabella di riferimento derivata da "listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli, provincia di Venezia", listino 2017 rilevazione 2016 di Exeo edizioni;

PNC — ASSOCIATI architettura & ingegneria	realizzazione pista ciclopedonale lungo via Ponte Nuovo in località Peseggia tra l'incrocio con via Tiziano e il fiume Dese nei comuni di Scorzè e Venezia PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA	28 ottobre 2024	Rev. 4
	PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO	Autore:	RN



con un prezzo medio stimabile in 7,30€/mq.

- consultazione valori agricoli medi della provincia di Venezia (valore seminativo 7,70€/mq, come da tabella riportata di seguito).



Ufficio provinciale di VENEZIA
Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 31/03/2023
Ora: 11.41.09

Annualità 2023

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. - del 21/02/2023

Pubblicazione sul BUR
n. - del -

CULTURE	REGIONE AGRARIA N°: 3 Comuni di: CAORLE, JESOLO, ERACLEA				REGIONE AGRARIA N°: 4 Comuni di: CAMPOLONGO MAGGIORE, CAMPONOGARA, DOLO, FIESSO D'ARTICO, FOSCO', MARTELLAGO, MIRANO, NOALE, PIANIGA, SALZANO, SANTA MARIA DI SALA, SCORZE', SPINEA, STRA, VIGONOVO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO MISTO	33000				33000			
FRUTTETO (PIANTE COMPRESSE)	83000				93000			
INCOLTO PRODUTTIVO	38000				38000			
ORTO	84000				102000			
PRATO	40000				40000			
SEMINATIVO	67000				77000			
SEMINATIVO ARBORATO	67000				77000			
VIGNETO D.O.C. (PIANTE COMPRESSE)	123000	SI	SI		122000	SI	SI	
VIGNETO (PIANTE COMPRESSE)	92000				93000			
VIVAIO (SOLO TERRENO)	77000				77000			

Si ritiene pertanto congruo valutare le aree non edificabili a seminativo, seminativo arborato in € 8,00 mq.

Esistono alcune aree investite a vigneto. Per queste si è ritenuto di apprezzarne il valore di 20.000 € (valore capitale impianto). Ai fini della presente stima, verranno quindi valutate € 13,00 mq.

PNC — ASSOCIATI architettura & ingegneria	realizzazione pista ciclopedonale lungo via Ponte Nuovo in località Peseggia tra l'incrocio con via Tiziano e il fiume Dese nei comuni di Scorzè e Venezia PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA	28 ottobre 2024	Rev. 4
	PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO	Autore:	RN

7.2. AREE PERTINENZIALI DI ENTE URBANO

Trattasi di aree pertinenziali di immobili legalmente edificati da espropriare in minima parte (sedimi di fossati per lo più esterni alle recinzioni).

L'area viene stimata avuto riguardo dell'incidenza dell'espropriazione sul valore immobiliare della porzione residua ai sensi art. 33 D.P.R. 327/01 e ss.mm.ii.

Per i terreni edificabili la ricognizione dei prezzi di compravendita con provenienza notarile è stata condotta facendo riferimento alle seguenti fonti:

- rilevazioni dei valori medi dal mercato locale, a seguito di precedenti acquisizioni d'informazione presso Agenzie, operatori e su portali on-line (prezzo medio tra 700 e 1100€/mq, considerando omogenei i prezzi in zona rurale, anche se facenti parte del territorio di tre comuni distinti).
- valori rilevabili dalla consultazione delle tabelle Osservatorio Mercato Immobiliare 2° semestre 2023, che riporta per il Comune di Scorzè zona R2 prezzi tra 800 e 1100€/mq, per il Comune di Martellago zona R1 prezzi tra 900 e 1050€/mq e per il Comune di Venezia zona R6 prezzi tra 700 e 1300€/mq (di seguito le schede).

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VENEZIA

Comune: SCORZÈ

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE SUD

Codice di zona: R2

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1000	1500	L			
Abitazioni civili	NORMALE	800	1100	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

PNC — ASSOCIATI architettura & ingegneria	realizzazione pista ciclopedonale lungo via Ponte Nuovo in località Peseggia tra l'incrocio con via Tiziano e il fiume Dese nei comuni di Scorzè e Venezia PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA	28 ottobre 2024	Rev. 4
	PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO	Autore:	RN

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VENEZIA

Comune: MARTELLAGO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1050	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1400	L			
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1100	1350	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1000	L			
Ville e Villini	Ottimo	1200	1400	L			
Ville e Villini	NORMALE	900	1050	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

PNC — ASSOCIATI architettura & ingegneria	realizzazione pista ciclopedonale lungo via Ponte Nuovo in località Peseggia tra l'incrocio con via Tiziano e il fiume Dese nei comuni di Scorzè e Venezia PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA	28 ottobre 2024	Rev. 4
	PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO	Autore:	RN

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VENEZIA

Comune: VENEZIA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE

Codice di zona: R6

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1600	L			
Abitazioni civili	NORMALE	700	1300	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Dalle suddette fonti si ricava un prezzo medio per le abitazioni nelle suddette zone rurali di 950€/mq. Considerando che oggetto d'esproprio sono solo gli ambiti pertinenziali di edifici residenziali, questi vengono valutati al 5% del valore al mq su esposto, considerando la metodologia di calcolo del Borsino Immobiliare riportante un valore pari al 10% del valore immobiliare per le corti/giardini per i primi 25mq e 2% per i restanti.

Si ritiene quindi di stimare tali pertinenze in € 48 / mq.

Per tali superfici, se costituite da sedimi non utilizzabili quali scarpate di fossati ed ambiti esterne alle recinzioni, viene operata la riduzione del 50% del valore, ovvero € 24,00 / mq.

8. INDENNITA'

Considerato quindi lo scopo della presente relazione che è quello di determinare un'indennità complessiva che possa assicurare l'indennizzo alle proprietà coinvolte, comunque nell'incertezza del possesso dei requisiti di CD / IAP e della fase partecipativa post dichiarazione di pubblica utilità, art. 17 D.P.R. 327/01 e ss.mm.ii. si stima come segue:

INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE:

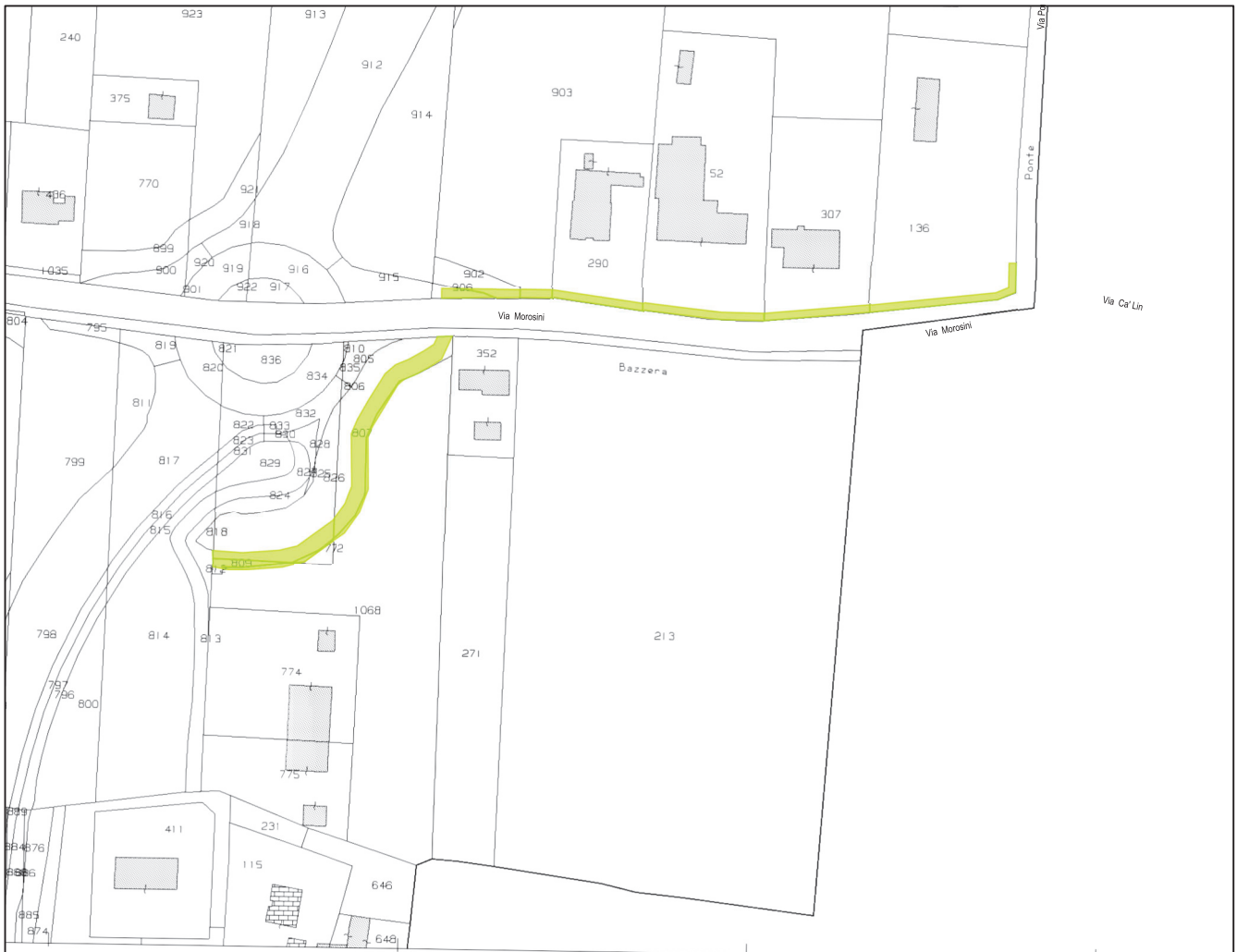
€ 38.411

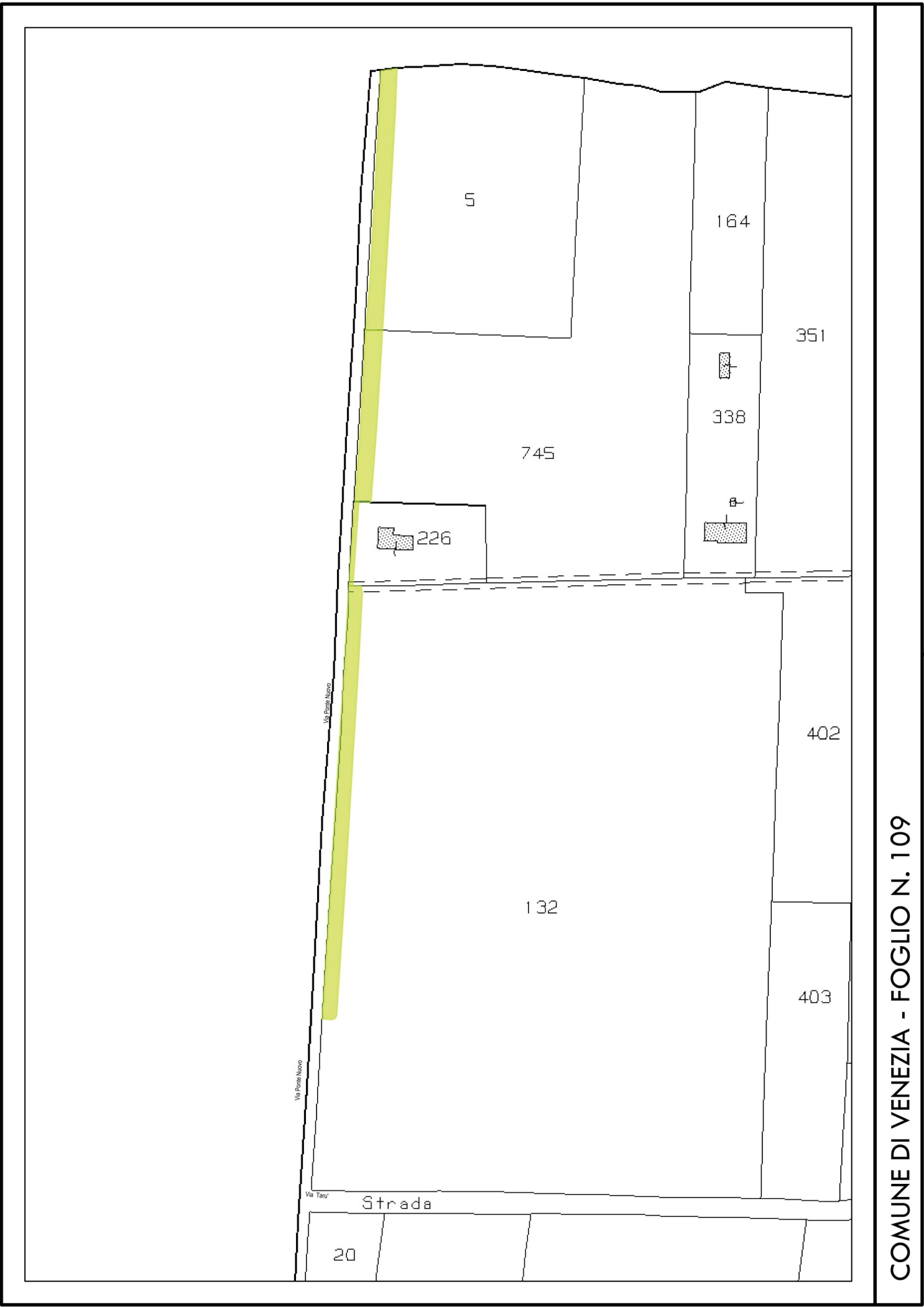
Commissa: 2309	Pag. 10 di 11	2309_F_0.02_ppe_r4.docx
----------------	---------------	-------------------------

PNC — ASSOCIATI architettura & ingegneria	realizzazione pista ciclopedonale lungo via Ponte Nuovo in località Peseggia tra l'incrocio con via Tiziano e il fiume Dese nei comuni di Scorzè e Venezia PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA	28 ottobre 2024	Rev. 4
	PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO	Autore:	RN

ACCANTONAMENTO PER INDENNITA' AGGIUNTIVE E FRUTTI PENDENTI	€ 3.000
COMUNICAZIONI, NOTIFICHE, PUBBLICAZIONI ED ATTI:	€ 20.000
FRAZIONAMENTI:	€ 8.000
TOTALE	€ 69.411

Il progettista
Ing. Marco Cagnin







comune	foglio	mappale terreni	mappale urbano	ditta	qualità	cl.	sup. mq	r.d.l.	r.a.l.	superficie esproprio utilizzabile mq.	prezzo euro/mq	superficie esproprio non utilizzabile mq.	prezzo euro/mq	indennità
Scorzè	27	133	133 sub 6	██████████	ente urbano		2100,00			9,00	48,00 €	53,00	24,00 €	1.704,00 €
	27	134		██████████	semin. arb.	2	6990,00	55,96 €	32,49 €	303,00	13,00 €			3.939,00 €
	27	96		██████████	vigneto	1	500,00	5,29 €	3,49 €					4.328,00 €
					semin. arb.	2	8000,00	59,08 €	37,18 €	541,00	8,00 €			
Venezia	109	5		██████████	semin.	2	8000,00	61,15 €	41,32 €	774,00	8,00 €			6.192,00 €
	109	745		██████████	semin. arb.	2	2000,00	15,29 €	10,33 €					4.128,00 €
	109	226	226 sub 2	██████████	semin.	2	18000,00	137,58 €	92,96 €	516,00	8,00 €			1.560,00 €
	109	132		██████████	ente urbano		2000,00				48,00 €	65,00	24,00 €	9.248,00 €
					semin.	1	48870,00	474,50 €	328,11 €	1156,00	8,00 €			
Martellago	9	136	136 sub 1	██████████	ente urbano		3100,00				48,00 €	98,00	24,00 €	2.352,00 €
	9	307	307 sub 1	██████████	ente urbano		1775,00				48,00 €	61,00	24,00 €	1.464,00 €
	9	52	52	██████████	ente urbano		2745,00				48,00 €	70,00	24,00 €	1.680,00 €
	9	290	290 sub 10	██████████	ente urbano						48,00 €	53,00	24,00 €	1.272,00 €
	9	290	290 sub 15	██████████	ente urbano						48,00 €			152,00 €
	9	903		██████████	semin.	3	5058,00	36,57 €	22,20 €	19,00	8,00 €			- €
	9	902		██████████	semin.	3	5058,00	36,57 €	22,20 €	19,00	8,00 €			- €
	9	906		██████████	semin.	3	5058,00	36,57 €	22,20 €	19,00	8,00 €			- €
	9	807		██████████	semin.	3	5058,00	36,57 €	22,20 €	19,00	8,00 €			- €
	9	1068		██████████	semin.	2	3672,00	28,07 €	18,02 €	49,00	8,00 €			392,00 €
	9	772	772	██████████	semin.	2	3672,00	28,07 €	18,02 €	49,00	8,00 €			- €
	9	826	826	██████████	semin.	2	3672,00	28,07 €	18,02 €	49,00	8,00 €			- €
	9	809		██████████	semin.	2	3672,00	28,07 €	18,02 €	49,00	8,00 €			- €
										3367,00				38.411,00 €