



Città di Eraclea
Città metropolitana di Venezia



ALLEGATO 1) all'avviso d'asta

per l'alienazione, per singoli lotti, di due aree di proprietà del Comune di Eraclea

SCHEDE TECNICHE DEI SINGOLI LOTTI

Orario apertura al pubblico: Martedì e Venerdì 08.30/12.30 – Giovedì 16.00/17.30.
Piazza Garibaldi n. 54, cap. 30020 – Codice Fiscale: 84002090276 – P.Iva: 00861310274 –
Email: patrimonio@comune.eraclea.ve.it - protocollo.comune.eraclea.ve@pecveneto.it
Sito internet: www.comune.eraclea.ve.it – Telefono : 0421/234226 – Fax : 0421/234150



Città di Eraclea

Città metropolitana di Venezia



SCHEMA TECNICA LOTTO – A -

DESCRIZIONE LOTTI	VALORE A BASE D'ASTA
<p>LOTTO A – AREA PIP Area di proprietà comunale di superficie pari a circa mq. 4.755 inserita nella zona artigianale di Eraclea. Catasto Terreni: area costituita dai mappali contigui fra loro censiti al C.T. del Comune di Eraclea n. 226 – 227 - 248 del foglio n. 49.</p> <p><i>Foglio 49 Particella 226. Classamento: Redditi: dominicale Euro 15,53 - agrario Euro 9,32. Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3 Superficie: 2.405 mq</i></p> <p><i>Foglio 49 Particella 227. Classamento: Redditi: dominicale Euro 14,53 - agrario Euro 8,72. Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3 Superficie: 2.250 mq</i></p> <p><i>Foglio 49 Particella 248. Classamento: Redditi: dominicale Euro 0,54 - agrario Euro 0,39. Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A93a) A140b) Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3. Superficie: 100 mq</i></p>	<p><u>Euro 300.000,00</u></p>

Orario apertura al pubblico: Martedì e Venerdì 08.30/12.30 – Giovedì 16.00/17.30.
Piazza Garibaldi n. 54, cap. 30020 – Codice Fiscale: 84002090276 – P.Iva: 00861310274 –
Email: patrimonio@comune.eraclea.ve.it - protocollo.comune.eraclea.ve@pecveneto.it
Sito internet: www.comune.eraclea.ve.it – Telefono : 0421/234226 – Fax : 0421/234150

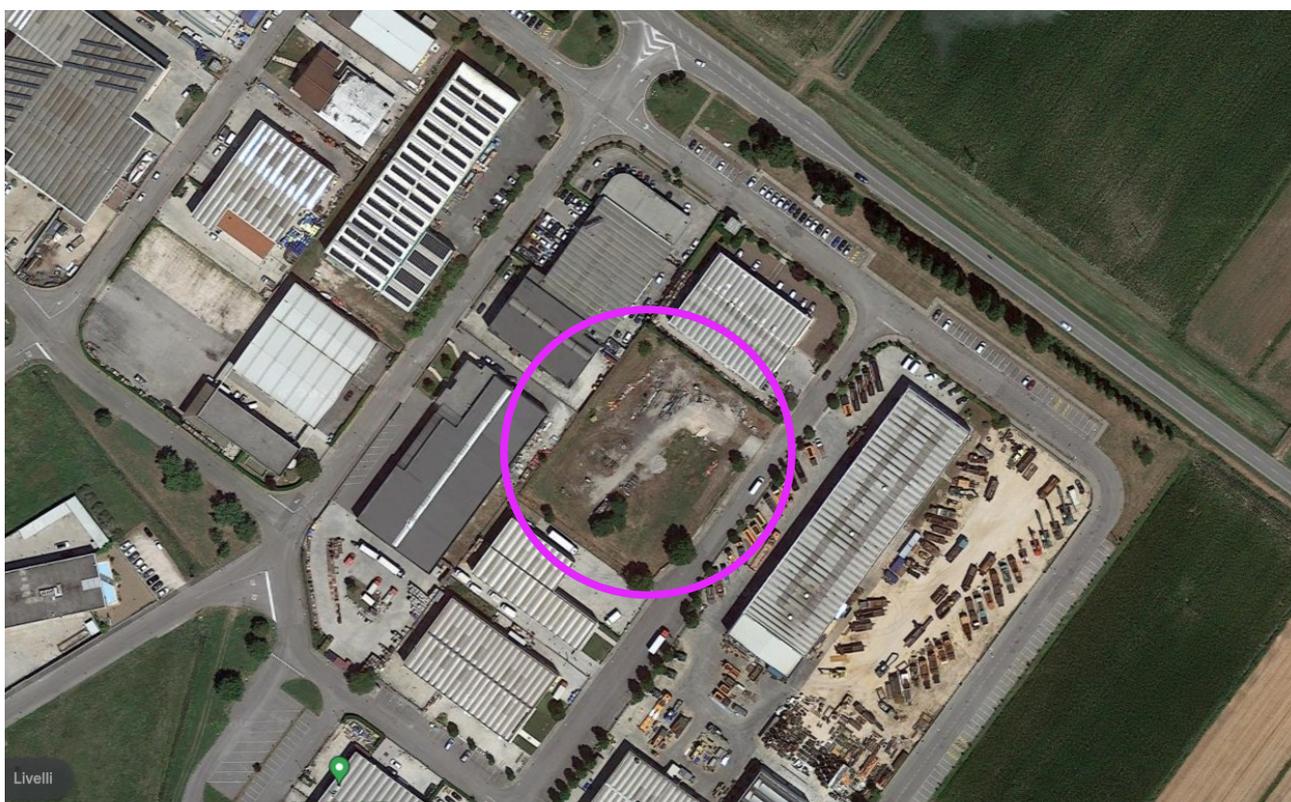


Città di Eraclea
Città metropolitana di Venezia



DESCRIZIONE IMMOBILE - LOTTO “A”

Area di proprietà comunale di superficie pari a circa mq. 4.755 inserita nella zona artigianale di Eraclea.



Orario apertura al pubblico: Martedì e Venerdì 08.30/12.30 – Giovedì 16.00/17.30.
Piazza Garibaldi n. 54, cap. 30020 – Codice Fiscale: 84002090276 – P.Iva: 00861310274 –
Email: patrimonio@comune.eraclea.ve.it - protocollo.comune.eraclea.ve@pecveneto.it
Sito internet: www.comune.eraclea.ve.it – Telefono : 0421/234226 – Fax : 0421/234150

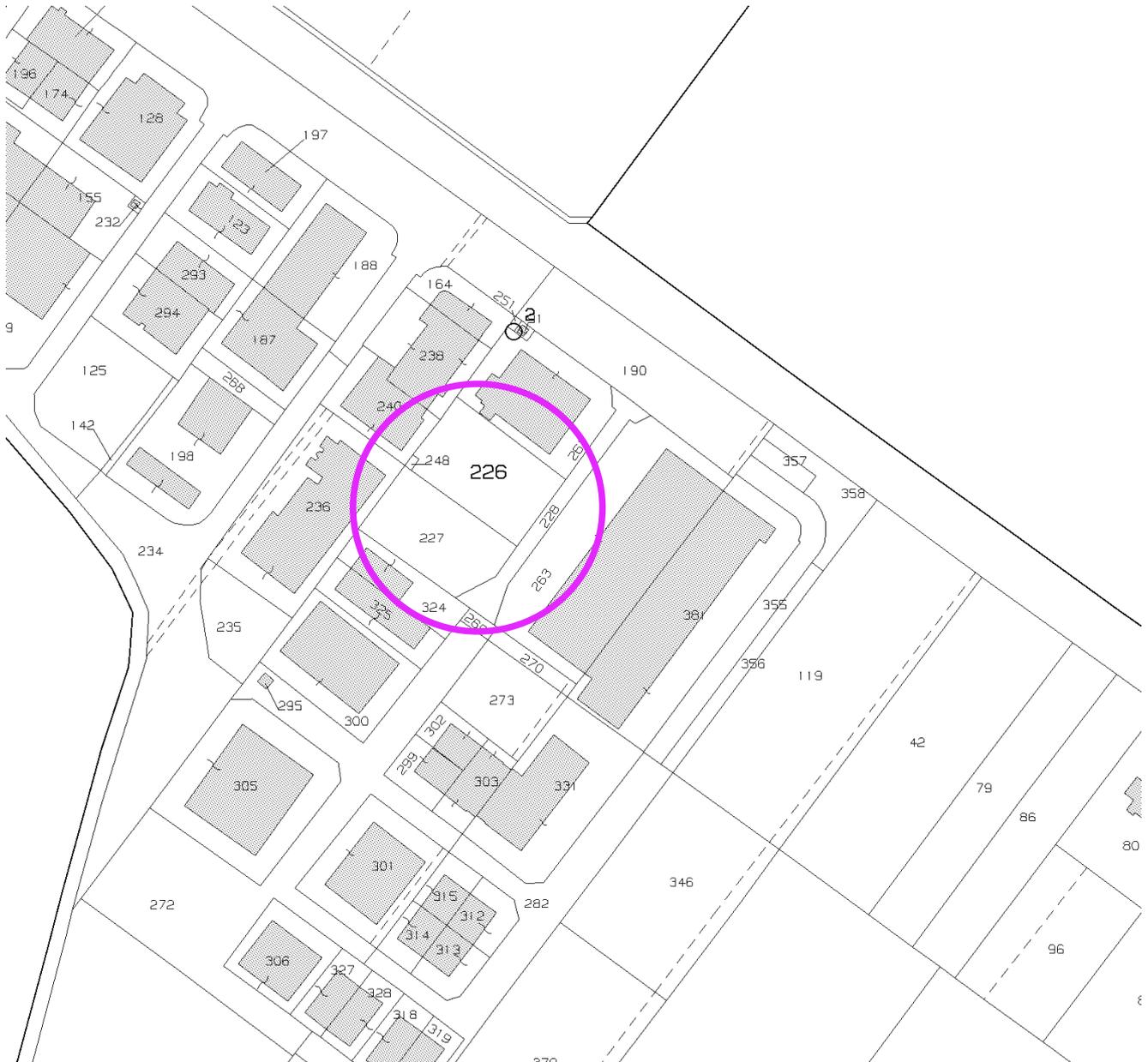


Città di Eraclea

Città metropolitana di Venezia



Estratto Catastale



Orario apertura al pubblico: Martedì e Venerdì 08.30/12.30 – Giovedì 16.00/17.30.
Piazza Garibaldi n. 54, cap. 30020 – Codice Fiscale: 84002090276 – P.Iva: 00861310274 –
Email: patrimonio@comune.eraclea.ve.it - protocollo.comune.eraclea.ve@pecveneto.it
Sito internet: www.comune.eraclea.ve.it – Telefono : 0421/234226 – Fax : 0421/234150

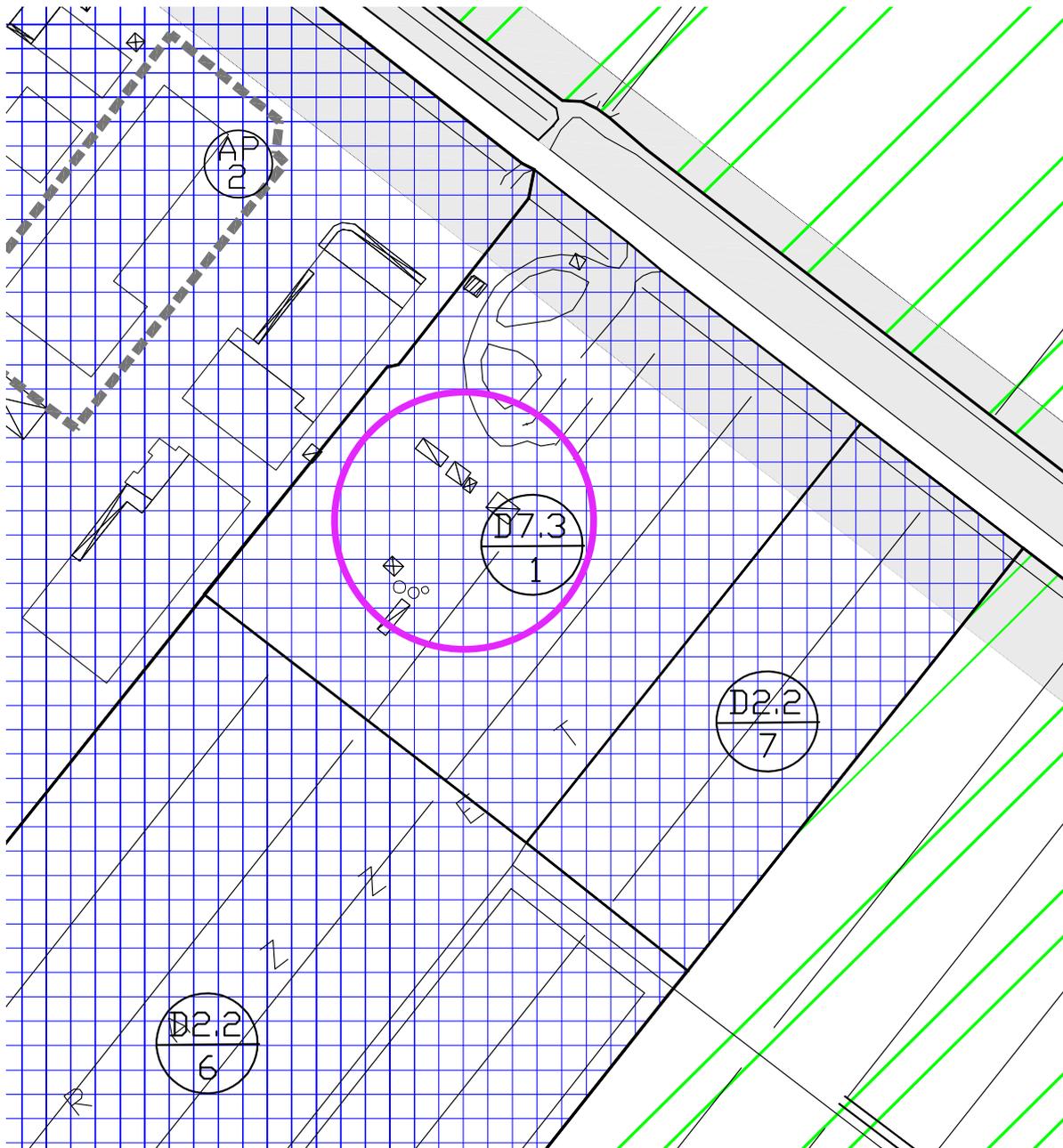


Città di Eraclea

Città metropolitana di Venezia



Estratto Primo PI – Piano degli Interventi
Zona D, sottozona D 7.3/1



Orario apertura al pubblico: Martedì e Venerdì 08.30/12.30 – Giovedì 16.00/17.30.
Piazza Garibaldi n. 54, cap. 30020 – Codice Fiscale: 84002090276 – P.Iva: 00861310274 –
Email: patrimonio@comune.eraclea.ve.it - protocollo.comune.eraclea.ve@pecveneto.it
Sito internet: www.comune.eraclea.ve.it – Telefono : 0421/234226 – Fax : 0421/234150

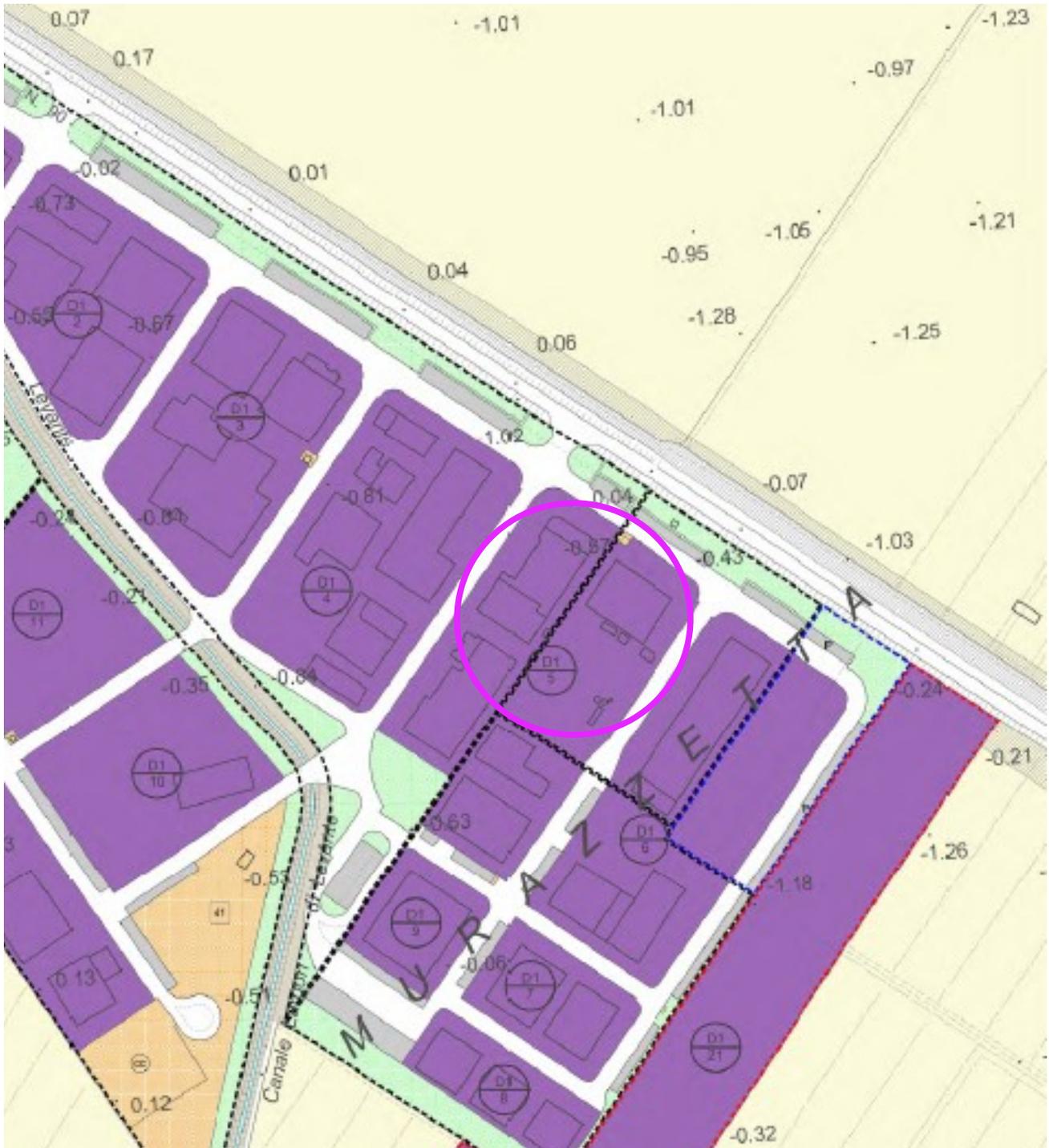


Città di Eraclea

Città metropolitana di Venezia



Estratto secondo PI – Piano degli Interventi
Zona D, sottozona D1 nr. 5



Orario apertura al pubblico: Martedì e Venerdì 08.30/12.30 – Giovedì 16.00/17.30.
Piazza Garibaldi n. 54, cap. 30020 – Codice Fiscale: 84002090276 – P.Iva: 00861310274 –
Email: patrimonio@comune.eraclea.ve.it - protocollo.comune.eraclea.ve@pecveneto.it
Sito internet: www.comune.eraclea.ve.it – Telefono : 0421/234226 – Fax : 0421/234150



Città di Eraclea

Città metropolitana di Venezia



Per ogni ulteriore contenuto, si rimanda alla perizia di stima prot. n. 24892/2022 del 24/10/2022, parte integrante del presente allegato.

Orario apertura al pubblico: Martedì e Venerdì 08.30/12.30 – Giovedì 16.00/17.30.
Piazza Garibaldi n. 54, cap. 30020 – Codice Fiscale: 84002090276 – P.Iva: 00861310274 –
Email: patrimonio@comune.eraclea.ve.it - protocollo.comune.eraclea.ve@pecveneto.it
Sito internet: www.comune.eraclea.ve.it – Telefono : 0421/234226 – Fax : 0421/234150



Città di Eraclea

Città metropolitana di Venezia



SCHEMA TECNICA LOTTO – B -

DESCRIZIONE LOTTI	VALORE A BASE D'ASTA
<p>LOTTO B – AREA VERDE ZONA PEEP</p> <p>l'area di proprietà comunale di superficie pari a 315,17 mq (rilievo del 02/05/2023) avente destinazione di spazio verde a servizio della comunità di Eraclea/Ponte Crepaldo, lotto costituito da porzione del mappale censito al C.T. del Comune di Eraclea n. 101 del foglio n. 33.</p> <p><i>Foglio 33 Particella 101 (porzione) rilievo del 02/05/2023 prot. n. 9599/2023.</i> <i>Classamento per l'intero mappale 101: Foglio 33 Particella 101</i> <i>Classamento: Redditi: dominicale Euro 182,78 - agrario Euro 92,40 Lire 178.920. Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A140a) A93b). Particella con qualità: VIGNETO di classe 1.</i> <i>Superficie: 17.040 m2</i></p>	<p>Euro 26.000,00</p>

Orario apertura al pubblico: Martedì e Venerdì 08.30/12.30 – Giovedì 16.00/17.30.
Piazza Garibaldi n. 54, cap. 30020 – Codice Fiscale: 84002090276 – P.Iva: 00861310274 –
Email: patrimonio@comune.eraclea.ve.it - protocollo.comune.eraclea.ve@pecveneto.it
Sito internet: www.comune.eraclea.ve.it – Telefono : 0421/234226 – Fax : 0421/234150



Città di Eraclea

Città metropolitana di Venezia



Area di proprietà comunale di superficie pari a 315,17 mq (rilievo del 02/05/2023) avente destinazione di spazio verde a servizio della comunità di Eraclea/Ponte Crepaldo, lotto costituito da porzione del mappale censito al C.T. del Comune di Eraclea n. 101 del foglio n. 33.



Orario apertura al pubblico: Martedì e Venerdì 08.30/12.30 – Giovedì 16.00/17.30.
Piazza Garibaldi n. 54, cap. 30020 – Codice Fiscale: 84002090276 – P.Iva: 00861310274 –
Email: patrimonio@comune.eraclea.ve.it - protocollo.comune.eraclea.ve@pecveneto.it
Sito internet: www.comune.eraclea.ve.it – Telefono : 0421/234226 – Fax : 0421/234150



Città di Eraclea

Città metropolitana di Venezia



Estratto Catastale



Orario apertura al pubblico: Martedì e Venerdì 08.30/12.30 – Giovedì 16.00/17.30.
Piazza Garibaldi n. 54, cap. 30020 – Codice Fiscale: 84002090276 – P.Iva: 00861310274 –
Email: patrimonio@comune.eraclea.ve.it - protocollo.comune.eraclea.ve@pecveneto.it
Sito internet: www.comune.eraclea.ve.it – Telefono : 0421/234226 – Fax : 0421/234150

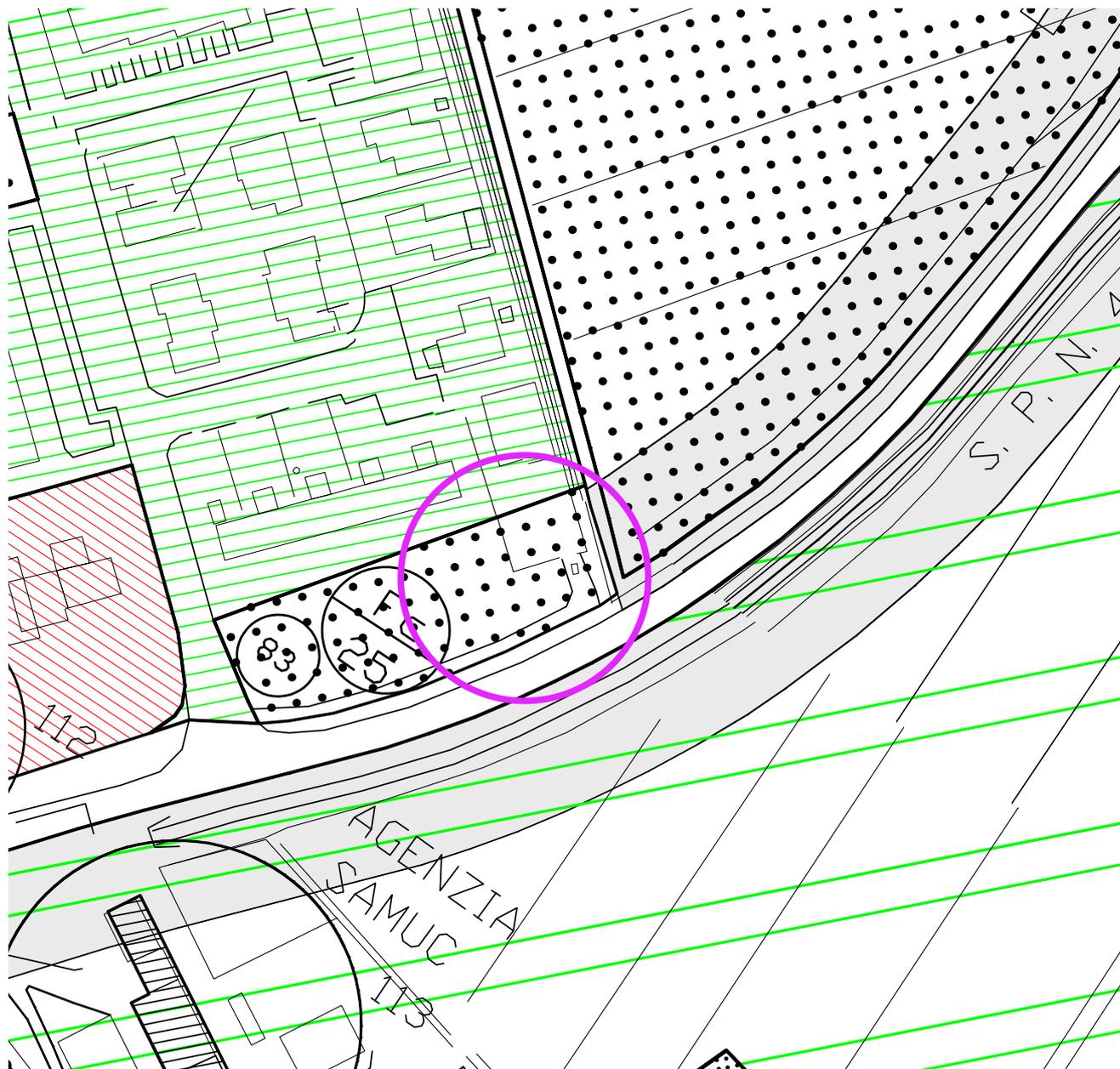


Città di Eraclea

Città metropolitana di Venezia



Estratto Primo PI – Piano degli Interventi
Zona F, sottozona Fc nr. 25



Orario apertura al pubblico: Martedì e Venerdì 08.30/12.30 – Giovedì 16.00/17.30.
Piazza Garibaldi n. 54, cap. 30020 – Codice Fiscale: 84002090276 – P.Iva: 00861310274 –
Email: patrimonio@comune.eraclea.ve.it - protocollo.comune.eraclea.ve@pecveneto.it
Sito internet: www.comune.eraclea.ve.it – Telefono : 0421/234226 – Fax : 0421/234150

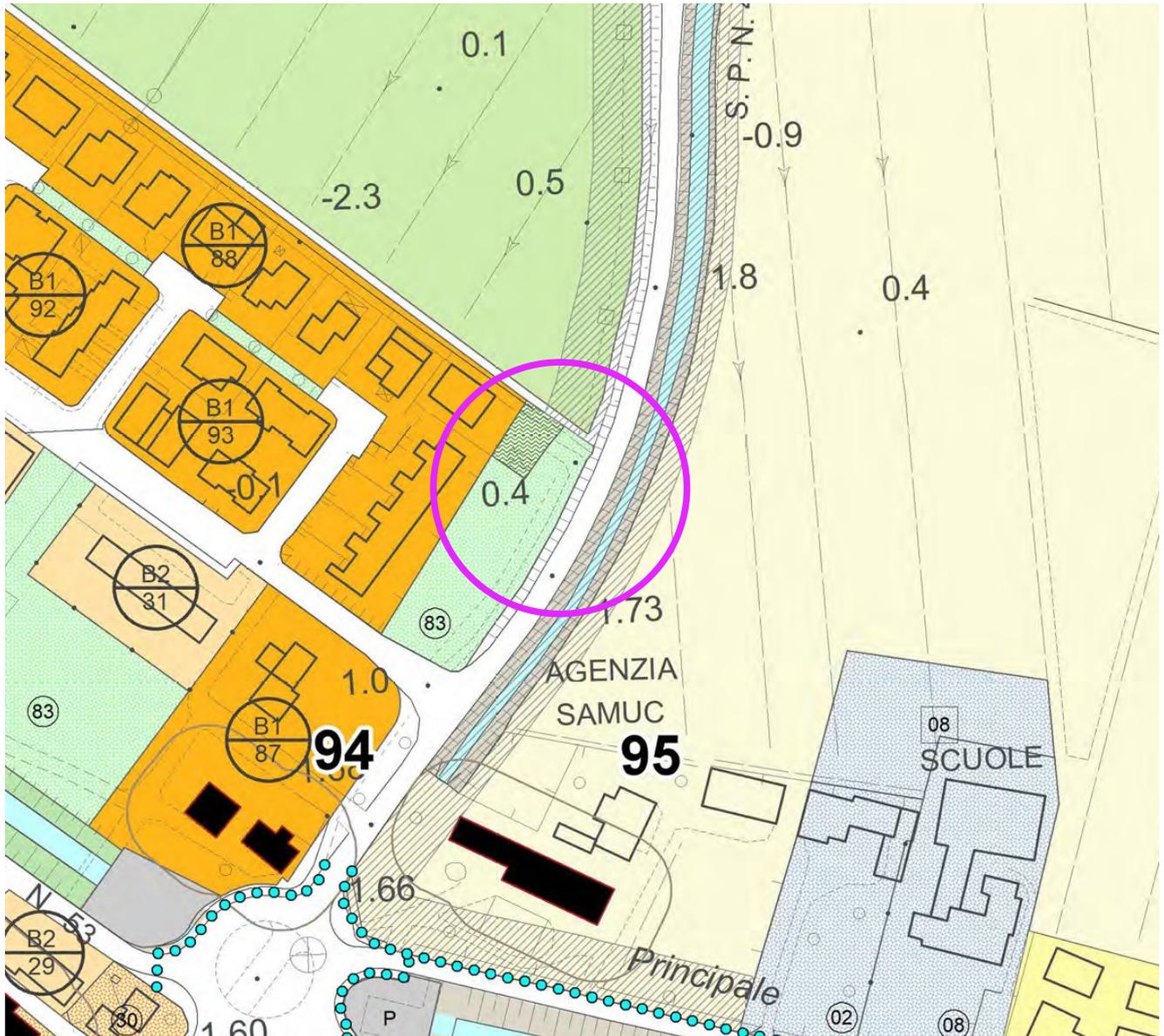


Città di Eraclea

Città metropolitana di Venezia



Estratto Secondo PI – Piano degli Interventi
Zona F, sottozona Fc



Per ogni ulteriore contenuto, si rimanda alla perizia di stima prot. n. 23038/2021 del 22/10/2021, parte integrante del presente allegato.

Orario apertura al pubblico: Martedì e Venerdì 08.30/12.30 – Giovedì 16.00/17.30.
Piazza Garibaldi n. 54, cap. 30020 – Codice Fiscale: 84002090276 – P.Iva: 00861310274 –
Email: patrimonio@comune.eraclea.ve.it - protocollo.comune.eraclea.ve@pecveneto.it
Sito internet: www.comune.eraclea.ve.it – Telefono : 0421/234226 – Fax : 0421/234150



AG S T U D I O
associazione professionale

Dott. Arch. **FABIANA RIZZETTO**
Geom. **PAOLO LUNARDELLI**

COMUNE: **ERACLEA**

DITTA: **COMUNE DI ERACLEA**

OGGETTO: **PERIZIA GIURATA DI STIMA DI
UN LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE**

E

COMUNE DI ERACLEA
Protocollo Generale
Protocollo N.0024892/2022 del 24/10/2022

10/10/1981

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE

GIUDICE DI PACE

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE



OGGETTO E FINALITA' DELL'INCARICO

Il sottoscritto geom. Paolo LUNARDELLI, con studio in San Donà di Piave, Galleria Progresso n° 5/5, iscritto al Collegio dei Geometri di Venezia col n°1684, è stato incaricato dal Responsabile area servizi territoriali del Comune di Eraclea, dott.ssa Raffaella Barro, con Determinazione Reg. Gen. n. 478 del 01/08/2022, di effettuare la perizia di stima asseverata di un lotto di terreno a destinazione artigianale industriale ubicato nella zona industriale di Eraclea capoluogo (VE), in via delle Industrie n° 23, costituito da tre particelle confinanti tra loro, censite al N.C.T. al foglio 49 mappali 226-227-248, qui di seguito descritte.

ESTREMI CATASTALI

Il terreno oggetto di perizia, in proprietà del comune di Eraclea per 1000/1000, è censito al Catasto Terreni, comune di Eraclea, come di seguito descritto:

Foglio 49 Mappale 226 - Partita 5954

Redditi: dominicale Euro 15,53

agrario Euro 9,32

Particella con qualità : **SEMINATIVO** di classe 3

Superficie: **2.405 mq**

Deriva da Atto di Frazionamento del 18/04/2000 in atti dal 18/04/2000 (n. 547.1/2000)

Foglio 49 Mappale 227 - Partita 5954

Redditi: dominicale Euro 14,53

agrario Euro 8,72

Particella con qualità : **SEMINATIVO** di classe 3

Superficie: **2.250 mq**

Deriva da Atto di Frazionamento del 18/04/2000 in atti dal 18/04/2000 (n. 547.1/2000)

Foglio 49 Mappale 248

Redditi: dominicale Euro 0,54

agrario Euro 0,39

Particella con qualità : **SEMINATIVO** di classe 3

Superficie: **100 mq**

Deriva da Atto di Frazionamento del 14/09/2001 Pratica n. 169623
in atti dal 14/09/2001 (n. 1812.1/2001)

La superficie complessiva del lotto è, perciò, **MQ: 4.755**



CARATTERI URBANISTICI DELL'AREA

Con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 52 del 19/08/2021 è stato adottato il Secondo Piano degli Interventi, perciò, ai sensi dell'art. 29 della L.R. 11/2004 si applicano le misure di salvaguardia dalla data di adozione del nuovo strumento di pianificazione.

Primo Piano Interventi: il lotto ricade in Zona Territoriale Omogenea "D".

L'edificazione è regolata dalla scheda urbanistica D7.3/1 che consente:

Lotto minimo 1.500 mq.

Superficie coperta massima= 50% della superficie fondiaria

Superficie minima a parcheggio= 10% della superficie fondiaria

Distanza minima dai confini= secondo le linee di massimo inviluppo previste da un strumento urbanistico preventivo o preliminare.

Distanza minima dalla strada= secondo le linee di massimo inviluppo previste dallo strumento urbanistico attuativo.

Distanza tra i fabbricati $D > 1,5 H$ massima > 10 ml., oppure in aderenza

L'eventuale piano interrato è destinato a depositi.

Il piano terra è destinato ad attività artigianali di servizio e di produzione, uffici, esposizioni.

Il piano primo è destinato ad attività artigianali di servizio, uffici, residenza (un solo alloggio per unità produttiva con un massimo di 140 mq di s.n.p.).

Allegato: Scheda Urbanistica D7.3/1.

Secondo Piano Interventi: il lotto ricade in zona D1 produttiva mista

Il rapporto di copertura fondiario (RCF%) = 60%

Altezza massima (m)= 10,00

Distanza tra i fabbricati (m)= RE, art. 4, punto 11

Distanza minima dai confini (m)= 5,0 m derogabili ai sensi del RE, art. 4, punto 9

Distanza dalle strade (m)= RE, art. 4, punto 8 o in allineamento

All'interno della zona oltre le attività produttive sono insediabili attività di servizio; sono consentite anche costruzioni per usi direttamente connessi con l'attività principale e un'unità residenziale non eccedente una superficie edificabile di 165 mq per ogni unità produttiva e comunque non più di una per lotto.

DESCRIZIONE DEL TERRENO IN OGGETTO

Il terreno in oggetto, ha forma e consistenza derivanti dalla sommatoria dei vari mappali interessati e una superficie fondiaria di mq. 4.755.

Si trova a circa 3 Km dal centro storico di Eraclea, nella zona industriale del Paese, in via del-



le Industrie.

L'area in cui si trova è strutturata con servizi e opere di urbanizzazione, caratterizzata da immobili a destinazione d'uso residenziale, artigianale e commerciale, anche di dimensioni rilevanti con tipologia a capannone, alternati a spazi scoperti utilizzati come aree a parcheggio o come aree di deposito/stoccaggio materiali, complementari alle attività artigianali/produktive.

All'interno del lotto attualmente non sussistono fabbricati.

L'area non è disposta sul fronte strada principale e l'accessibilità è garantita dalla viabilità interna dell'area. E' attualmente delimitata da una precaria recinzione costituita da rete metallica e paletti in cemento con un cancello d'ingresso.

A supporto della descrizione del bene immobiliare si veda la documentazione fotografica allegata al termine della presente relazione, la cui ripresa è stata effettuata nel corso del sopralluogo del 10/08/2022.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL TERRENO EDIFICABILE

Sono state eseguite due Perizie di stima del lotto in oggetto, una a giugno e una a novembre del 2017 a firma dell'arch. Virginio Chioatto.

In queste perizie si legge che l'area ha ospitato negli anni '80 un impianto di trattamento dei rifiuti e, successivamente, un impianto di lavorazione di inerti ed è stata interessata dallo studio di un progetto di bonifica a causa del rilevamento nel sottosuolo di agenti contaminanti in misura superiore a quanto consentito dalla legislazione in materia; viene dichiarato, inoltre, che il terreno presenta scadenti caratteristiche geotecniche e pessime caratteristiche portanti.

Nell'ultima perizia, come richiesto dall'Amministrazione Comunale di Eraclea, veniva valutato il possibile valore di mercato dell'area senza considerare le prescrizioni contenute nel progetto di bonifica approvato, indicando cioè il valore al netto degli oneri necessari per la sistemazione del terreno.

L'Amministrazione Comunale di Eraclea, sentita al riguardo dal sottoscritto, ha confermato l'esigenza di avere il valore del terreno senza considerare le prescrizioni contenute nel progetto di bonifica.

La stima del valore di mercato dell'area, effettuata nello stato di fatto attuale in cui si trova, deriva da indagini sul territorio e da colloqui avuti con agenti immobiliari e operatori del settore.

E' ragionevole applicare il criterio di stima basato sul confronto con prezzi di mercato correnti in quella zona, per terreni aventi la stessa destinazione e le medesime caratteristiche.

Dopo attente analisi anche di terreni simili in Comuni confinanti, il sottoscritto reputa che, partendo dal valore di 67,00 €/mq assegnato nella perizia precedente e considerato il partico-

lare momento di crisi economica che stiamo attualmente vivendo, il più probabile valore commerciale dell'area possa attualmente essere di 63,00 €/mq e cioè,:

€/mq. 63,00 x mq. 4.755 = € 299.565,00 arrotondati ad € 300.000.




ALLEGATI:

- **Visure Catastali**
- **Estratto Mappa**
- **Estratto 1° P.I. e 2° P.I.**
- **Documentazione fotografica**





Data: 30/06/2022
Ora: 13:07:57
Numero Pratica: T185267/2022
Pag: 1 - Fine

Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/06/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/06/2022

Dati identificativi: Comune di ERACLEA (D415) (VE)

Foglio 49 Particella 226

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 15,53 Lire 30.063

agrario Euro 9,32 Lire 18.038

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 3

Superficie: 2.405 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 18/04/2000 in atti dal 18/04/2000 (n. 547.1/2000)

Dati identificativi

Comune di ERACLEA (D415) (VE)

Foglio 49 Particella 226

Partita: 5954

FRAZIONAMENTO del 18/04/2000 in atti dal
18/04/2000 (n. 547.1/2000)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 15,53 Lire 30.063

agrario Euro 9,32 Lire 18.038

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 3

Superficie: 2.405 m²

FRAZIONAMENTO del 18/04/2000 in atti dal
18/04/2000 (n. 547.1/2000)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. COMUNE DI ERACLEA

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

1. FRAZIONAMENTO del 18/04/2000 in atti dal
18/04/2000 (n. 547.1/2000)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90





Data: 30/06/2022
Ora: 13:08:41
Numero Pratica: T185509/2022
Pag: 1 - Fine



Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/06/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/06/2022

Dati identificativi: Comune di ERACLEA (D415) (VE)

Foglio 49 Particella 227

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 14,53 Lire 28.125

agrario Euro 8,72 Lire 16.875

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 3

Superficie: 2.250 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 18/04/2000 in atti dal 18/04/2000 (n. 547.1/2000)

> Dati identificativi

Comune di ERACLEA (D415) (VE)

Foglio 49 Particella 227

Partita: 5954

FRAZIONAMENTO del 18/04/2000 in atti dal 18/04/2000 (n. 547.1/2000)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 14,53 Lire 28.125

agrario Euro 8,72 Lire 16.875

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 3

Superficie: 2.250 m²

FRAZIONAMENTO del 18/04/2000 in atti dal 18/04/2000 (n. 547.1/2000)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. COMUNE DI ERACLEA

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. FRAZIONAMENTO del 18/04/2000 in atti dal 18/04/2000 (n. 547.1/2000)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90





Data: 30/06/2022
Ora: 13:12:18
Numero Pratica: T186742/2022
Pag: 1 - Segue



Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/06/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/06/2022

Dati identificativi: Comune di ERACLEA (D415) (VE)
Foglio 49 Particella 248

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 0,54 Lire 1.038
agrario Euro 0,39 Lire 750

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A93^a) A140^b)

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 3
Superficie: 100 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 14/09/2001 Pratica n. 169623 in atti dal 14/09/2001 (n. 1812.1/2001)

Dati identificativi

Comune di ERACLEA (D415) (VE)
Foglio 49 Particella 248

FRAZIONAMENTO del 14/09/2001 Pratica n. 169623
in atti dal 14/09/2001 (n. 1812.1/2001)

Annotazione di immobile: SR

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 0,54 Lire 1.038
agrario Euro 0,39 Lire 750

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A93^a) A140^c)

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 3
Superficie: 100 m²

FRAZIONAMENTO del 14/09/2001 Pratica n. 169623
in atti dal 14/09/2001 (n. 1812.1/2001)



> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. COMUNE DI ERACLEA

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

1. FRAZIONAMENTO del 14/09/2001 Pratica n. 169623
in atti dal 14/09/2001 (n. 1812.1/2001)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Legenda

- a) A93: Consorzio iii interprovinciale per opere idrauliche di 2a categoria - piave sinistra di poco sopra la mina
b) A140: Consorzio di bonifica ongaro inferiore - 1° bacino



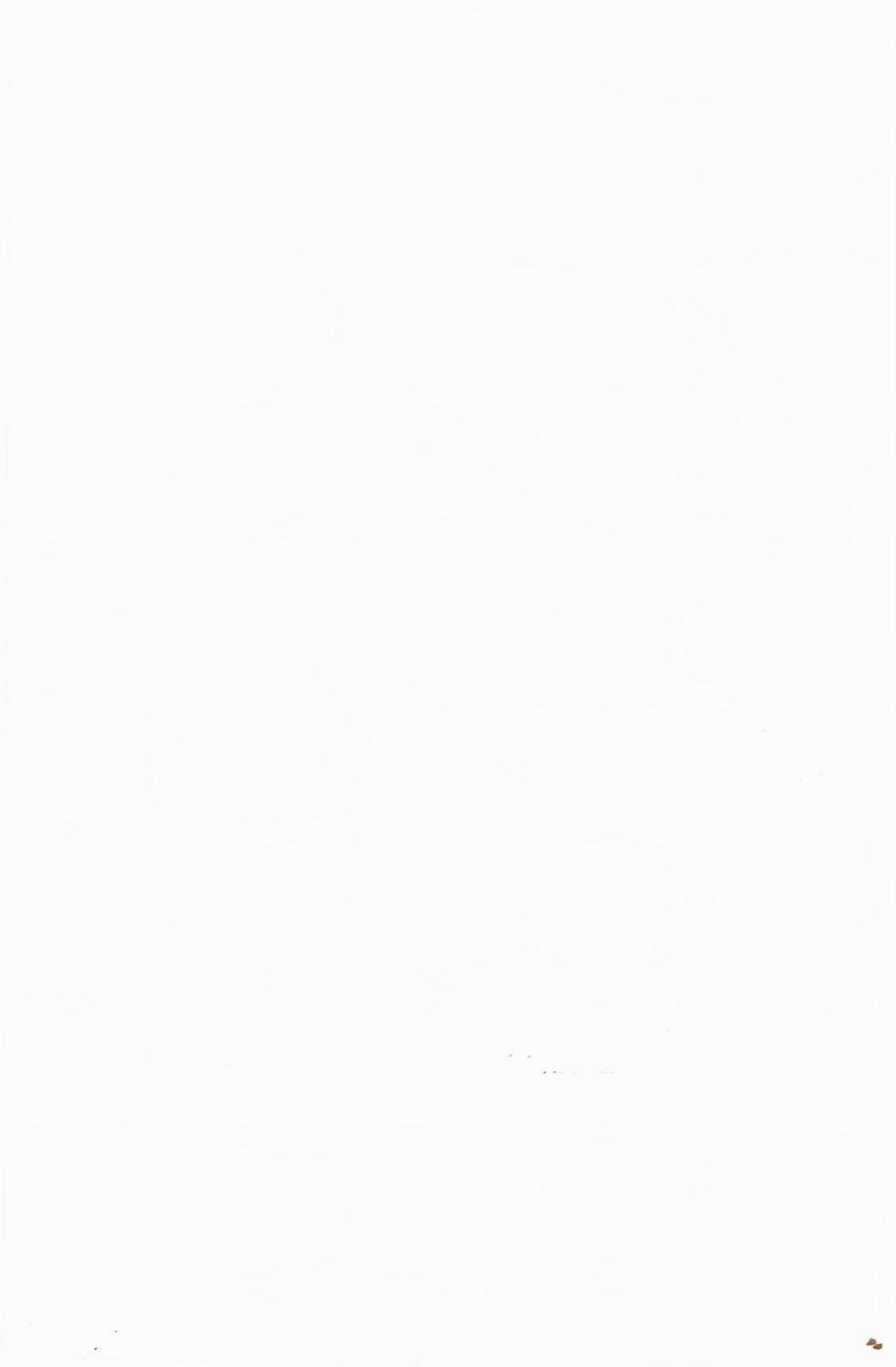


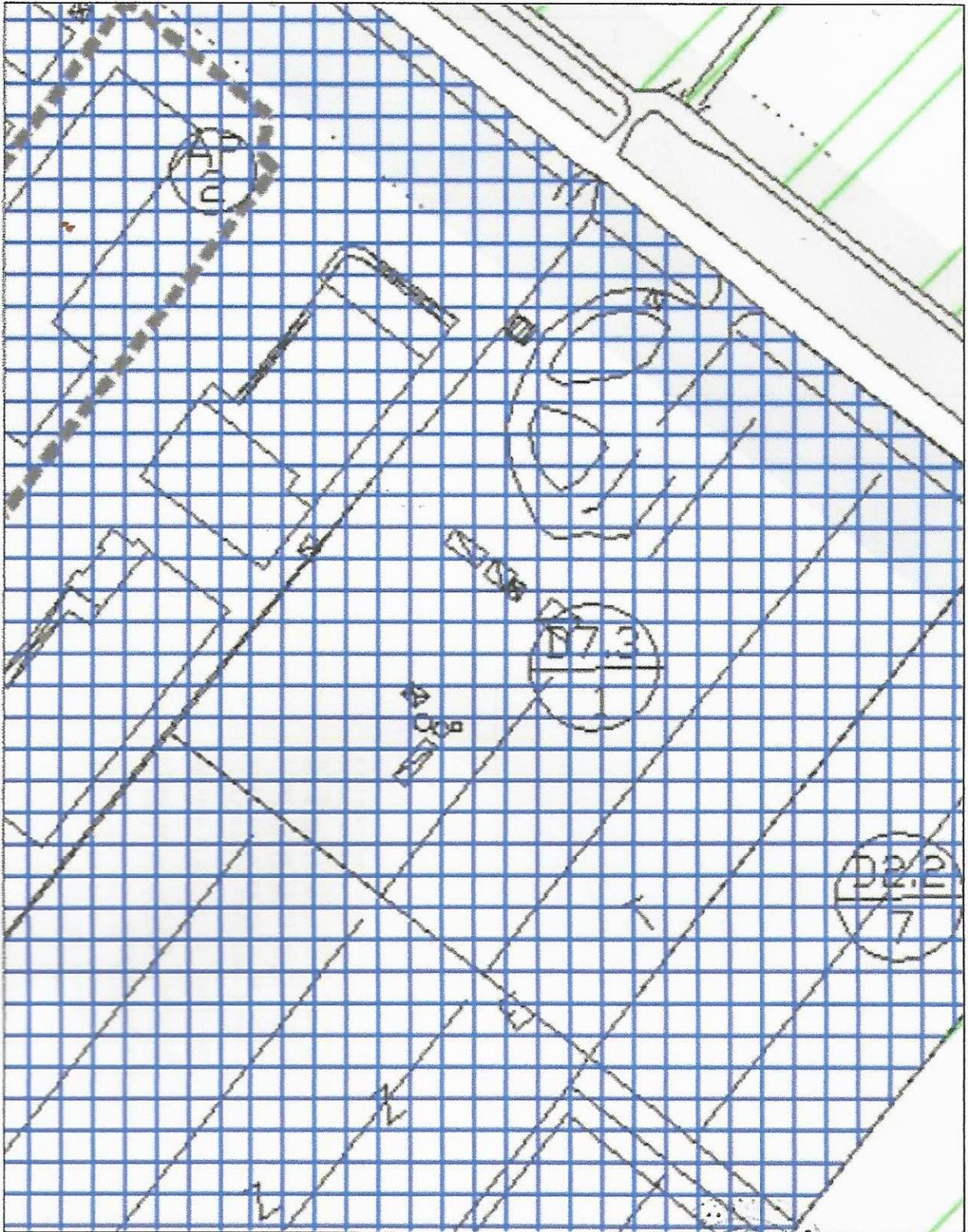
ESTRATTO DI MAPPA
 Foglio 49 - Mappale 226-227-248



Ministero dell'Economia e delle Finanze
genzia entrate
 MARCA DA BOLLO
€2,00
 DUE/00
 00020582 00010705 W1EE001
 00008443 14/10/2022 09:45:47
 4578-00087 50C9A1F71C4327FD
 IDENTIFICATIVO : 01210839940916
 0 1 21 083994 091 6







ESTRATTO 1° PIANO INTERVENTI
Zona D - Sottozona D7.3/1



MARCA DA BOLLO
 Ministero dell'Economia e delle Finanze
 €2,00
 DUE/00

Agenzia Entrate
 00020582 00010705 W1EEX001
 00008444 14/10/2022 09:45:52
 4578-00087 1C1C9DF7A97DD4D3
 IDENTIFICATIVO : 01210839940905

0 1 21 083994 090 5

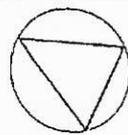
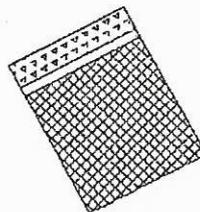






- Gli edifici possono essere accorpate eventualmente attraverso portici. L'accorpamento prevede la possibilità di creare corti.
- Lotto minimo = 1500 mq.
- Superficie coperta massima = 50% s.f.
- Superficie minima a parcheggio = 10% s.f.
- Distanza minima dai confini = secondo le linee di massimo inviluppo previste da uno strumento urbanistico preventivo o preliminare
- Distanza minima dalla strada = secondo le linee di massimo inviluppo previste dallo strumento urbanistico attuativo
- Distanza tra i fabbricati D > 1,5 H massima > 10,00 ml.; oppure in aderenza
- L'eventuale piano interrato è destinato a depositi
- Il piano terra è destinato ad attività artigianali di servizio e di produzione; uffici; esposizioni
- Il piano primo è destinato ad attività artigianali di servizio; uffici; residenza (un solo alloggio per unità produttiva con un massimo di 140 mq. di S.n.p.). L'ingresso alla residenza all'interno dell'edificio deve essere separato da quello delle altre attività.

Descrizione	X	mq.	SCHEDA	D.3
SUPERFICIE TOTALE DEL COMPARTO	100	19800	SETTORE	R
SUPERFICIE DA CEDERE A STANDARD	14.85	2940	COMPARTO	1
SUPERFICIE VARIATA	5.35	1060	UNITA' ABITATIVE MASSIVE	
SUPERFICIE NETTA DI PAGAMENTO DEL COMPARTO	79.80	15800	PERSONE	
	Minimo			
	Massimo			



mat

R



UFFICIO DEL S. DONA DI

MINISTERO DELL'ECONOMIA e delle Finanze

MARCA DA BOLLO €2,00 DUE/00

Agenzia entrate

00028582 00010705 W1EEXD01

00003745 14/10/2022 09:45:57

4578-0088 FCBACCD8CD1CEE40

IDENTIFICATIVO : 01210839940893

0 1 21 083994 089 3



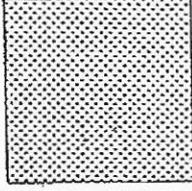
SCHEDA

10/01/1971
D.M. 4

SETTORE R

COMPARTO 1
2

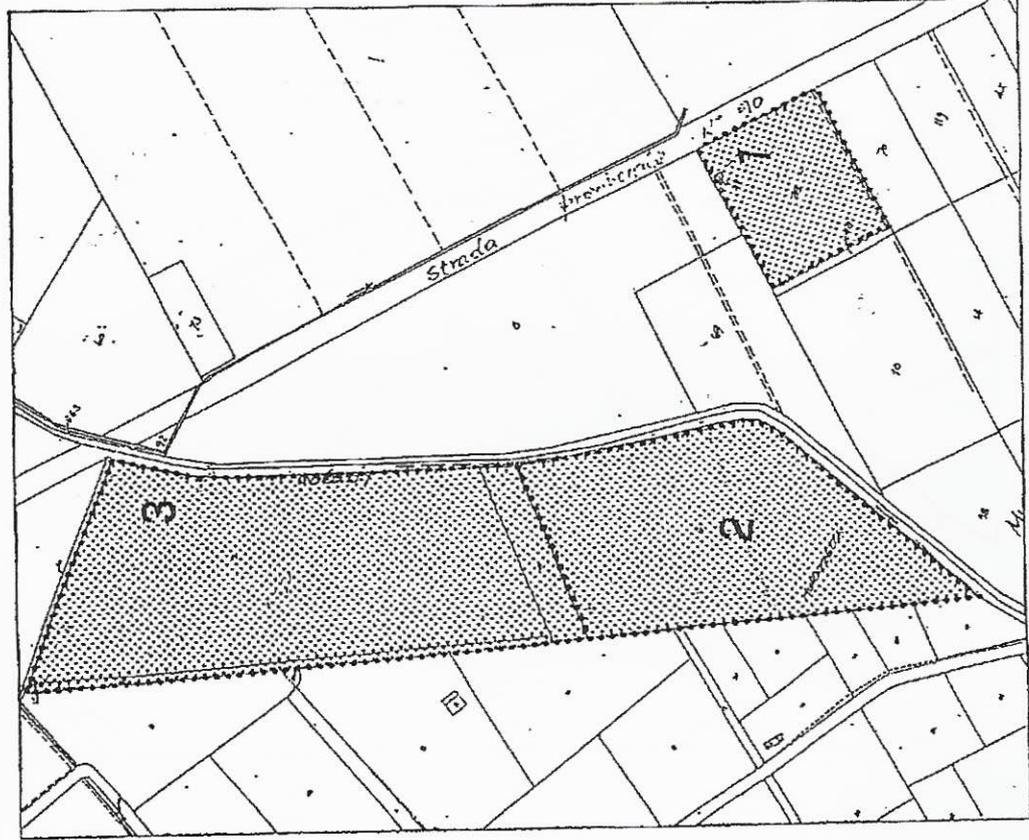
ESTRATTO CATASTALE
Scala 1:6000
FOGLIO N. 47,48,49



Area soggetta a
Piano Urbanistico Attuativo



10/01/1971

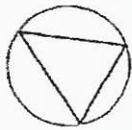
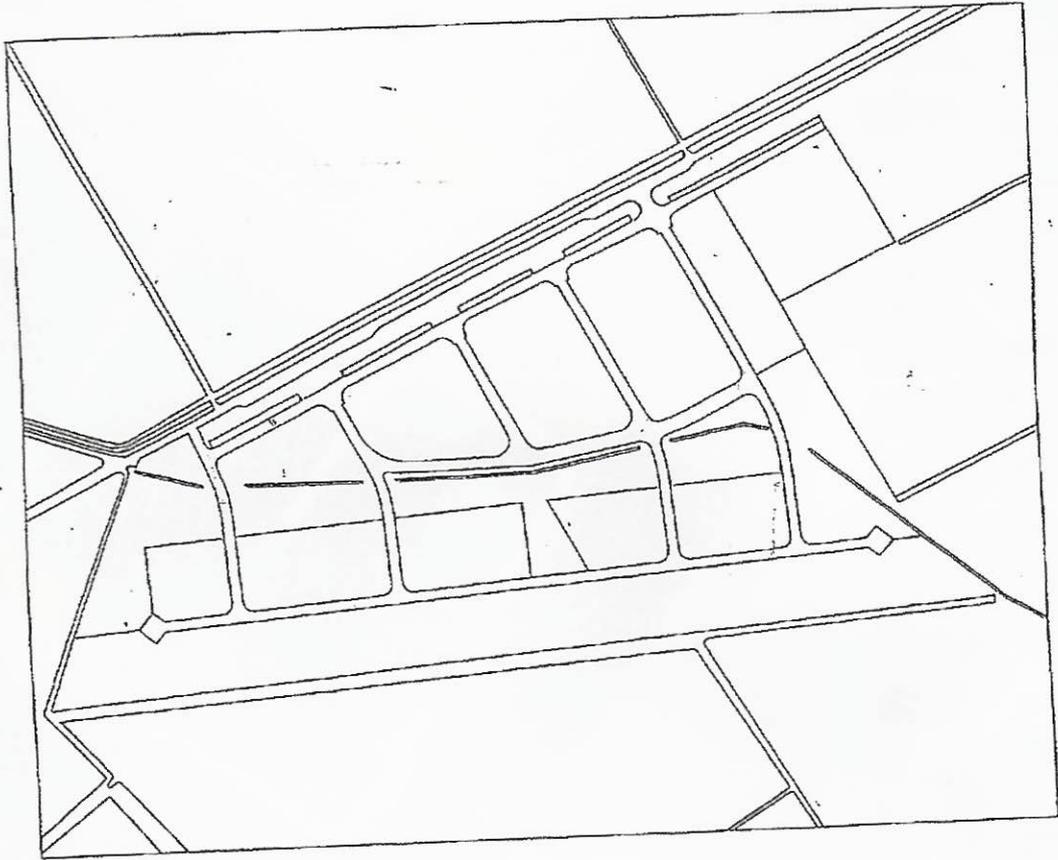




PIANIMETRIA
GENERALI
Scala 1:5000
Pianimetria Generale
di settore secondo
l'ipotesi di Piano

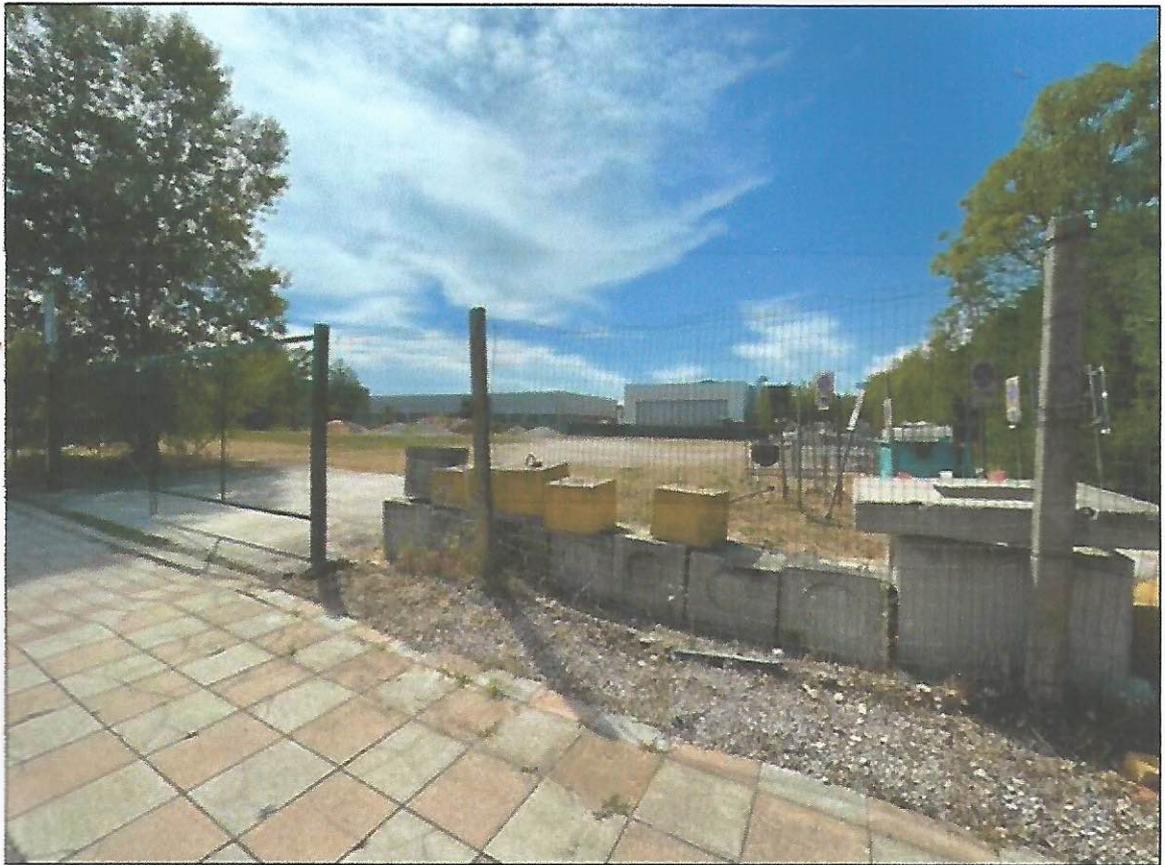


[Handwritten signature]









DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate

MARCA DA BOLLO
€2,00
DUE/00

00020582 00010705 W1EX001
00008447 14/10/2022 09:46:06
4578-00087 D89DED410313E15F
IDENTIFICATIVO : 01210839940871

0 1 21 083994 087 1





OFFICE OF THE INSPECTOR GENERAL



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI SAN DONA' DI PIAVE

Viale della Libertà, 12 – 30027 San Donà di Piave (VE)

TEL. 0421.590260

e-mail: gdp.sandonadipiave@giustizia.it

VERBALE DI GIURAMENTO

N.R.G. Cron 17 EL / 2022

L'anno 2022 addì 19 del mese di ottobre alle ore 11.00

nell'Ufficio del Giudice di Pace di cui sopra, dinanzi al sottoscritto funzionario è personalmente

comparso Paolo Lunardelli nato/a a Jesolo (VE)

il 11/04/1966 e residente a Eraclea

in via Giovanni XXIII n. 106

documento di riconoscimento Pat/C.I. n. CA02704KZ

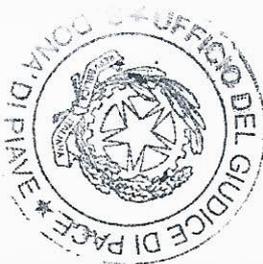
rilasciato dal Prefettura/Comune di Eraclea (VE) il 14-01-2022

il quale chiede di prestare giuramento per l'asseverazione dell'elaborato che precede.

IL SOTTOSCRITTO FUNZIONARIO

raccolta la richiesta e fatte le ammonizioni di rito, invita la persona comparsa sopraindicata a prestare giuramento che la stessa pronuncia, ripetendo la formula seguente: *"Giuro di avere bene e fedelmente operato al solo fine di far conoscere la verità"*.

In fede



DIRETTORE AMMINISTRATIVO
(Dott.ssa Cristina Gnes)
Cristina Gnes

NOTA BENE

L'ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda l'autenticità del documento, la veridicità ed il contenuto asseverato con il giuramento di cui sopra.

Art. 483 C.P. "FALSITA' IDEOLOGICA COMMESSA DAL PRIVATO IN ATTO PUBBLICO"



Comune di
Eraclea

Piano delle alienazioni
foglio 33
mappale 101
(porzione)

Studio e relazione elaborati da:

Arch. Virginio Chioatto

via A. Moro, 45
30020 Quarto d'Altino - Ve
tel. 0422 - 824590
studiochioatto@libero.it

giugno 2021

PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto architetto Virginio Chioatto, nato a Venezia (Ve) il 27.09.1968, iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Venezia n. 2368, con studio in Quarto d'Altino, via A. Moro 45, ha ricevuto dal Comune di Eraclea l'incarico per la determinazione del più probabile valore di mercato del terreno ubicato lungo la via Tintoretto nella frazione di Ponte Crepaldo, di cui il comune stesso è proprietario, al fine di procedere all'alienazione, secondo le procedure previste dalla vigente normativa, del terreno stesso.

DESCRIZIONE E CONSISTENZA

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile in oggetto è una porzione di 314 mq circa del terreno così identificato al N.C.T. del Comune di Eraclea:

Foglio	mappale	superficie	qualità	classe	reddito dom.
33	101	17.040 mq	vigneto	1	€ 182,78

PROPRIETÀ

L'immobile è di proprietà del Comune di Eraclea e rientra nei beni demaniali - comparto strade (dato rilevato dal Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari del Comune di Eraclea, scheda 05).

DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalla 'Carta della trasformabilità' del Piano di Assetto del Territorio vigente il terreno risulta ricadere nella zona territoriale omogenea 'servizi di interesse comune di maggior rilevanza', mentre dalla 'Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale' non si riscontrano vincoli particolari.

Il piano degli interventi ha confermato la destinazione del PAT inserendo l'area nella zona Fc - aree per attrezzature parco, gioco e sport.



Nel citato Piano delle alienazioni è prevista, prima della vendita, la variazione della destinazione urbanistica in Zona "T8" – "verde di rispetto" con vincolo di inedificabilità.

La perizia sarà quindi predisposta considerando quest'ultima destinazione urbanistica, che caratterizza il terreno come non edificabile.

CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA

L'area in oggetto è ubicata lungo la Strada provinciale Jesolana, nei pressi della via Tintoretto, e costituisce il margine settentrionale del tessuto urbano di Ponte Crepaldo.

Il contesto entro cui è ubicata è prettamente residenziale, il centro cittadino dista circa 300 metri ed è facilmente raggiungibile.

CARATTERISTICHE GENERALI DEL TERRENO

Come detto il terreno in oggetto costituisce la porzione settentrionale, della superficie di mq 314, di un più ampio lotto destinato, nella sua conformazione attuale, a spazio verde a servizio della comunità. Detto spazio costituisce uno spazio 'filtro' tra la strada provinciale Jesolana a sud-est e l'edificato che si sviluppa sul confine nord-ovest, dov'è presente un lungo fabbricato di case a schiera e, proprio contigua alla porzione da alienare, un'abitazione unifamiliare.

L'intero parco risulta oggi alberato, tranne che nella porzione in oggetto, che è delimitata su tre lati da una recinzione costituita da paletti in ferro e rete in maglie metalliche e siepe (solo lato ovest) mentre il lato nord è delimitato da un fossato; questa porzione è accessibile da un cancello, anch'esso in metallo.

Sulla recinzione è presente un armadietto per un quadro elettrico di cantiere che, da informazioni assunte presso il Comune di Eraclea, è dismesso e verrà rimosso prima



dell'alienazione del terreno.

Per lotto da alienare si intende, in questa perizia, quello compreso tra le recinzioni ed il fossato sopra indicate.

La forma del lotto è sostanzialmente rettangolare (con dimensioni di circa 21,5 * 14,5 metri), la sua giacitura pianeggiante; come detto il confine nord-ovest è contiguo al lotto di un'abitazione unifamiliare (foglio 33, mappale 376) realizzata sul finire degli anni '80; il confine settentrionale separa il terreno da spazi aperti agricoli; lungo il confine sud-est, all'interno del parco, è infine presente un fabbricato ad uso di servizi a rete.

Nell'ambito di questa valutazione non è stato effettuato alcun rilievo metrico, nè alcuna indagine nel sottosuolo.

CONSIDERAZIONI SUL CRITERIO DI STIMA

Vista la destinazione urbanistica prevista del terreno (verde di rispetto), da cui è esclusa la natura edificabile, questo potrà essere valutato:

1. come potenziale giardino del fabbricato posto nella proprietà confinante a nord-ovest;
2. come terreno agricolo.

Il primo caso appare come il più probabile viste anche le richieste presentate dai proprietari del lotto limitrofo (mappale 376), volte ad acquisire il terreno in oggetto.

Per poter determinare il più probabile valore di mercato che il terreno assumerà quale pertinenza di un fabbricato (giardino) è necessario determinare il probabile aumento di valore che il fabbricato stesso subirà, valore che potrà essere determinato calcolando la maggior superficie commerciale del nuovo complesso immobiliare e moltiplicando detta maggior superficie per il valore di fabbricati simili per stato di conservazione, tipologia, ubicazione.



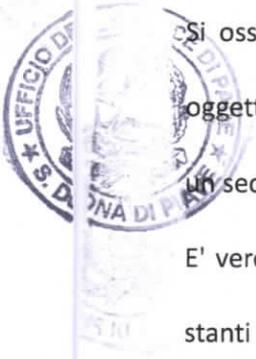
Per determinare la maggior superficie commerciale faremo riferimento alle disposizioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ed alle indicazioni definite dal D.P.R. 138/98 laddove si stabilisce che l'area scoperta o a questa assimilabile viene computata nella misura del 10% fino a 5 volte la superficie dei vani principali e di quelli accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili) e del 2% per superfici eccedenti detto limite.

Applicando questi dettami osserviamo (seppur in modo approssimativo sulla base delle risultanze catastali pubblicamente consultabili e della documentazione fornita dal Comune di Eraclea) che il lotto di cui al mappale 376 presenta una superficie di 719 mq; la superficie dell'abitazione ivi inserita è di 150 mq (al netto di balconi, terrazze ed aree scoperte); la superficie attualmente adibita a giardino può essere indicativamente quantificata in 300 mq circa.

Detto che la superficie di giardino 'aggiuntiva' data dall'accorpamento al lotto 376 della porzione da alienare è di circa 260 mq, essendo gli altri 54 mq sostanzialmente costituiti dalla scarpata del fossato, si determina una superficie commerciale di 26 mq ($260 \text{ mq} * 10\%$), in quanto il nuovo giardino che si viene a creare, della superficie indicativa di 560 mq, non supera il quintuplo della superficie dei vani principali e di quelli accessori a servizio diretto ($150 \text{ mq} * 5 = 750 \text{ mq}$).

Si osserva che nel caso del fabbricato esistente con l'accorpamento del lotto in oggetto a quello del fabbricato si verrebbe a creare, nei fatti, la possibilità di ricavare un secondo lotto, completamente indipendente, nell'ambito sud-est del compendio.

E' vero che tale lotto non sarebbe, ad oggi, edificabile, ma è altrettanto vero che, stanti le caratteristiche dimensionali e planimetriche del compendio non può in alcun modo escludersi uno sviluppo futuro in tal senso ne, soprattutto può



escludersi la possibilità di procedere con un ampliamento dell'abitazione esistente, ad esempio ai sensi della L.R. 14/2019.

VALORE DI MERCATO DI BENI SIMILI

Stabilita la superficie commerciale del terreno in oggetto quale pertinenza di un fabbricato si deve verificare il possibile valore degli edifici a destinazione residenziale con caratteristiche comuni (ubicazione, tipologia, stato di conservazione) a quello di cui il terreno potrebbe costituire pertinenza.

Osserviamo a questo proposito che l'edificio posto a nord-ovest del lotto è costituito da corpi di fabbrica di diverse altezze, entro cui è stata ricavata un'abitazione unifamiliare pluripiano, risalente alla fine degli anni '80 (primo accatastamento 1987).

Ad un esame 'visivo' dall'esterno l'edificio appare in buono-normale stato di conservazione.

Per determinare il valore commerciale di un siffatto edificio facciamo riferimento ai seguenti comparabili:

Fabbricato in vendita a Ponte Crepaldo, a tipologia unifamiliare, realizzato nei primi anni '90; la superficie commerciale è di 250 mq ed il prezzo richiesto di 350.000 €; considerando che il prezzo richiesto ed il prezzo di effettiva transazione vi è uno scarto medio del 10,9% (dati Banca d'Italia), si ricava un prezzo unitario di:

$$(350.000 \text{ €} / 250 \text{ mq}) * (1 - 0,109) = \mathbf{1.247,40 \text{ €/mq}}$$

Fabbricato in vendita a Ponte Crepaldo (via Sette Casoni), a tipologia unifamiliare, realizzato nei primi anni '90; la superficie commerciale è di 300 mq ed il prezzo richiesto di 350.000 €; da cui si ricava un prezzo unitario di:

$$(350.000 \text{ €} / 300 \text{ mq}) * (1 - 0,109) = \mathbf{1.039,50 \text{ €/mq}}$$

Detti valori non sono dissimili a quelli forniti dall'OMI che, per ville e villini in ottimo



stato di conservazione nella zona di nostro interesse, fornisce un range di valori compresi tra 1.100 e 1.300 €/mq di superficie commerciale.

Detto che i valori dell'OMI appaiono sottostimati (per un'abitazione nuova ubicata in via don Bruno Trento a Ponte Crepaldo, viene richiesto un valore unitario, al netto della differenza tra domanda ed offerta, di 2.150 €/mq), volendo comunque, prudenzialmente, assumere il valore minimo rilevato arrotondabile a 1.000,00 €/mq si può determinare il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto come:

$$V_m = 26 \text{ mq} * 1.000 \text{ €/mq} = 26.000,00 \text{ €}$$

Non si procede alla ricerca del valore di mercato del lotto considerato come terreno agricolo in quanto questo è sicuramente minore a quello fin qui determinato.

Possiamo quindi concludere l'incarico affidatoci determinando il valore complessivo del lotto in oggetto in **€ 26.000,00**.

(euro ventiseimila/00).

Si sottolinea che la superficie complessiva da cedere dovrà essere definita con maggior precisione attraverso un rilievo strumentale ed un successivo frazionamento; una variazione nella consistenza produrrà una diversa valutazione, ferma restando la valutazione unitaria fino ad una superficie complessiva a giardino

pari a 5 volte la superficie dei vani principali e di quelli accessori a servizio diretto, secondo quanto stabilito dal D.P.R. 138/98.

Si rilascia per gli usi consentiti dalla legge

Quarto d'Altino, 20 luglio 2021





UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI SAN DONA' DI PIAVE

VERBALE DI GIURAMENTO

N.RG.Cron.

10336/21

L'anno 2021 addì 21 del mese di OTTOBRE alle ore 9:20 nell'Ufficio dei Giudice di Pace di cui sopra, dinanzi al sottoscritto funzionario è personalmente comparso Virginio Chioatto nato/a a Venezia il 27/09/1968 e residente a Quarto d'Altino in viale delle Regioni, 46 documento di riconoscimento Pat / Cl. n° AV.4071475 rilasciato dal Prefettura / Comune di Quarto d'Altino il 06/10/2015 il quale chiede di prestare giuramento per l'asseverazione dell'elaborato che precede

IL SOTTOSCRITTO FUNZIONARIO

raccolta la richiesta e fatte le ammonizioni di rito, invita la persona comparsa sopraindicata a prestare giuramento che la stessa pronuncia, ripetendo la formula seguente: "Giuro di aver bene e fedelmente operato al solo fine di far conoscere la verità".

In fede.

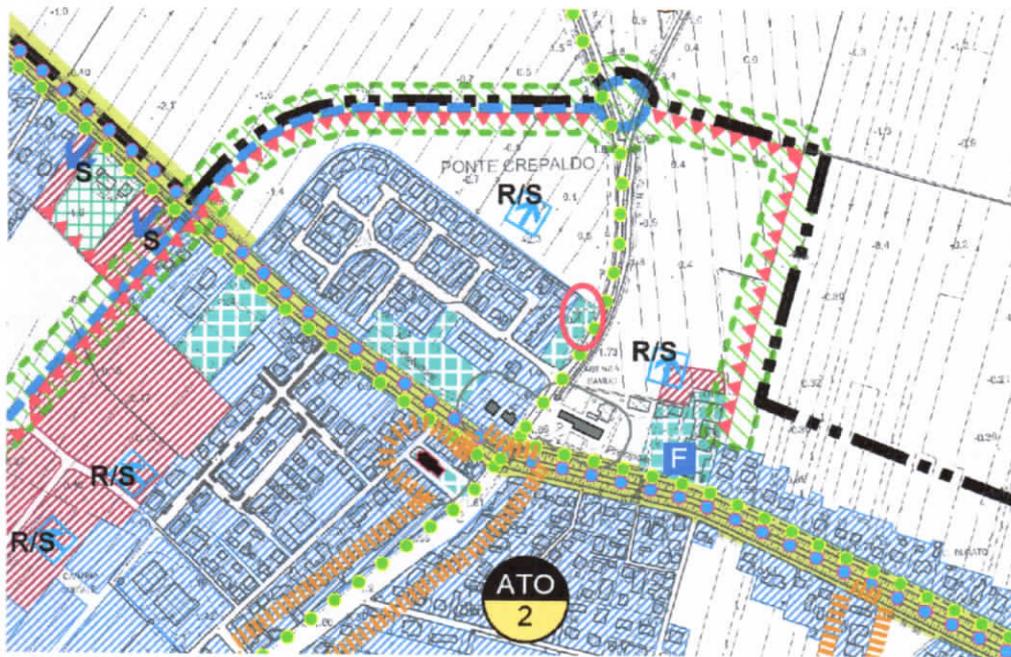
FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
(Dott.ssa Maria Papa)





Estratto mappa catastale





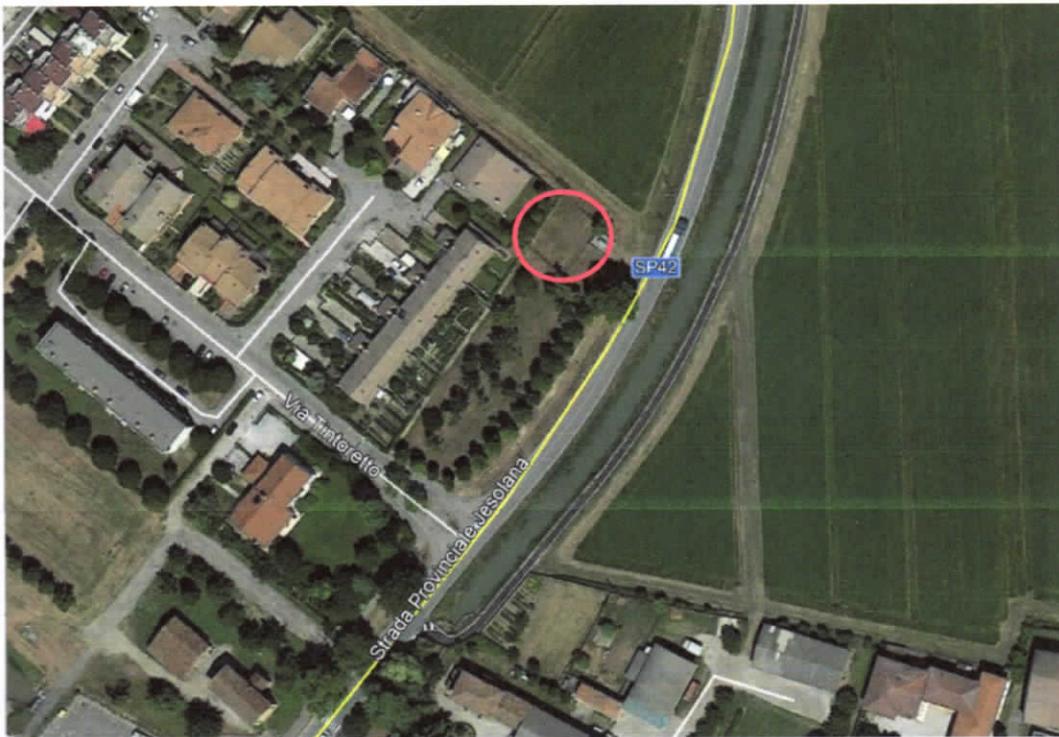
Servizi di interesse comune di maggior rilevanza

PAT: carta della trasformabilità

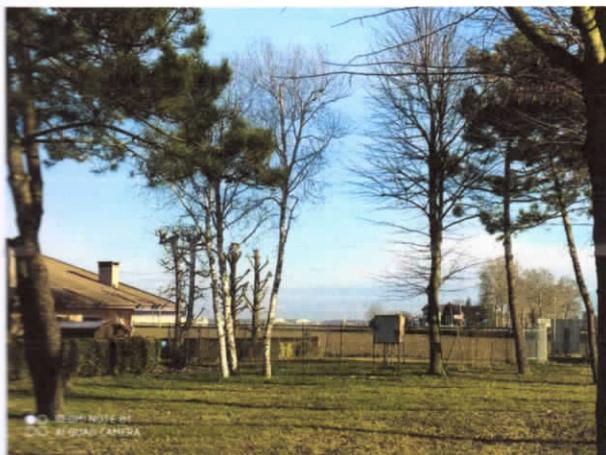
Estratto di piano degli interventi



Zone a standard "Fc"-Aree per attrezz. parco, gioco, sport



Google earth



rilievo fotografico