



Città metropolitana  
di Venezia

**MESSA IN SICUREZZA DEI FOSSATI PERIMETRALI DEL DEPOSITO  
DI CENERI DI PIRITE GESTITO DA VENETA RAW MATERIAL SRL  
E BONIFICA DEL FOSSATO DI COLLEGAMENTO CON IL CANALE  
FINARDA - MIRA (VE)**

**PROGETTO ESECUTIVO**

PROGETTISTA



**Ing. Luca Bettega**  
Via Castelletto 12 A  
36054 Montebello Vicentino (VI)  
Tel. 0444 877480  
e-mail: info@lucabettega.it

DATA

Maggio 2025

ELABORATO

Piano particellare di esproprio

COMMITTENTE

**CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA**  
Via Forte Marghera, 191 - 30173 Mestre (VE)  
Telefono 0412501511 - Fax 041 9651618  
PEC: protocollo.cittametropolitana.ve@pecveneto.it

N.

H

## INDICE

1. INDIVIDUAZIONE DELLE AREE INTERESSATE DALLE OPERE .....	3
2. ZONIZZAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI .....	4
3. INDENNITA' DELLE AREE SOTTOPOSTE A ESPROPRIO, SERVITU' O OCCUPAZIONE TEMPORANEA6	
4. ALLEGATI .....	7



## **1. INDIVIDUAZIONE DELLE AREE INTERESSATE DALLE OPERE**

Per l'esecuzione delle opere di progetto risulta necessario procedere ad un'occupazione temporanea di aree private al fine di consentire il transito e l'operatività dei mezzi e dei lavoratori; per tali aree è stato predisposto il presente piano particellare. in allegato si riporta l'elenco delle ditte catastali interessate, per ognuna delle quali è stata definita la superficie interessata da occupazione temporanea del suolo, e calcolato il relativo indennizzo.

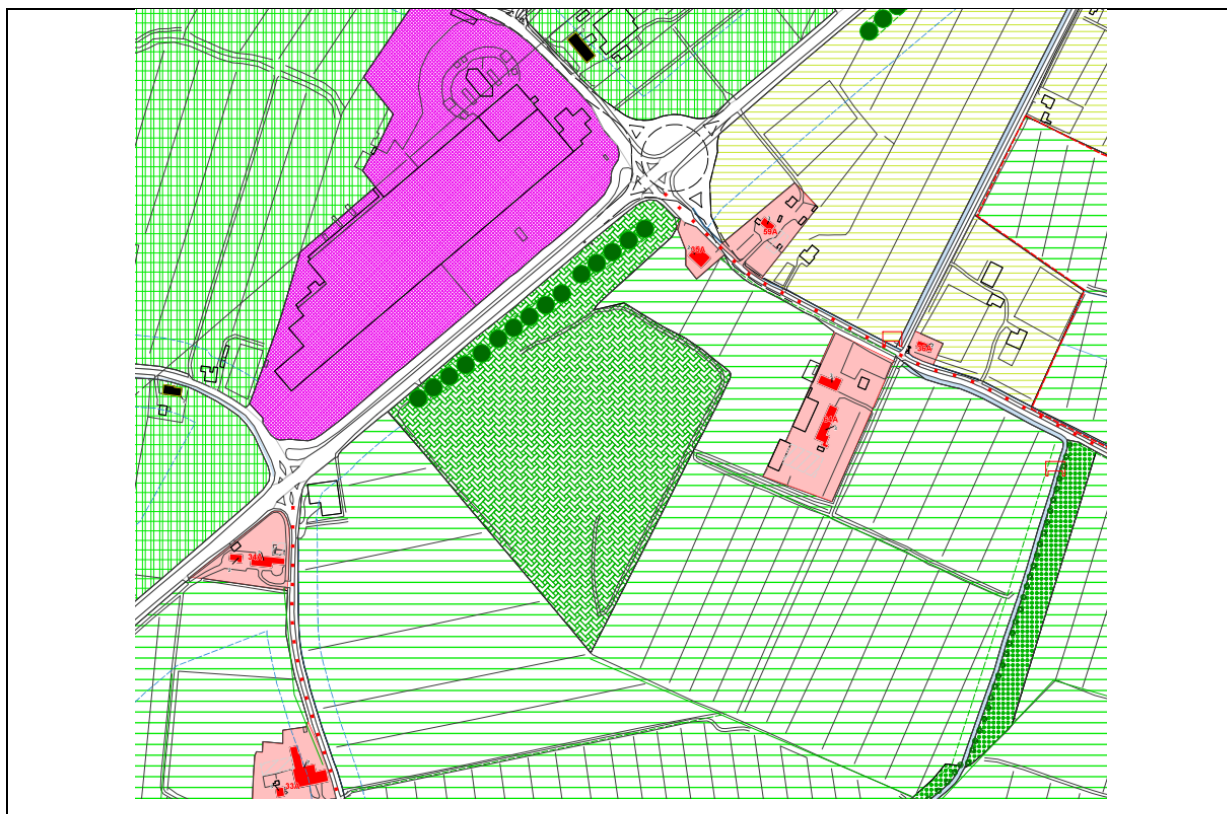
Per ogni particella vengono indicate le caratteristiche e le proprietà come da dati recepiti presso l'Agenzia del Territorio; per le particelle identificate come "ente urbano" al Catasto Terreni sono stati indicati i corrispondenti proprietari desunti dal Catasto Fabbricati delle ditte insistenti sul mappale stesso.

I fogli del catasto terreni interessati dalle opere sono:

- Comune di Mira, Foglio 40

## 2. ZONIZZAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Le opere da realizzarsi ricadono su aree in zona “E – Zone agricole” (in particolare nella sottozona “E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione alla estensione, composizione e localizzazione dei terreni”) secondo la zonizzazione prevista dal Piano Regolatore Generale del comune di Mira; una porzione di terreno che si affaccia su via Bastiette è identificata come “edificio di interesse storico ambientale” (scheda 35A). Infine, l’area del deposito di ceneri di pirite è identificata come zona F “zone soggette a bonifica e riqualificazione ambientale”. Su tali aree, pertanto, sia per la destinazione urbanistica di Piano che per l’attuale destinazione d’uso non è prevista o prevedibile alcuna ulteriore espansione edificatoria. Nel dettaglio, le aree private interessate dall’opera sono costituite da porzioni perimetrali di terreno agricolo non coltivato, prevalentemente adibito al transito dei mezzi d’opera.



*Estratto Piano Regolatore Generale del comune di Mira*



*Foto aerea area di intervento.*

### 3. INDENNITA' DELLE AREE SOTTOPOSTE A ESPROPRIO, SERVITU' O OCCUPAZIONE TEMPORANEA

Per le opere di cui al presente progetto si prevede la necessità dell'occupazione temporanea di aree private, al fine di poter eseguire i lavori previsti. Ai sensi dell'art. 50 comma 1 del D.P.R. 327/2001: *"Nel caso di occupazione di un'area, è dovuta al proprietario una indennità per ogni anno pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area e, per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad un dodicesimo di quella annua".*

Nel caso di interesse, la determinaione dell'indennità per l'occupazione temporanea è stata pertanto effettuata in relazione al valore dell'indennità di esproprio.

Per il calcolo dell'indennità di esproprio, considerata la natura delle aree interessate così come esposta al paragrafo precedente, si è fatto riferimento all'art. 40 comma 1 del D.P.R. 327/2001: *"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 è pertanto stimato il valore di mercato dei beni interessati per mezzo del criterio sintetico-comparativo, sulla base del confronto con altre superfici di caratteristiche simili in contesti assimilabili a quello di studio. Al valore rilevato è stato applicato un valore correttivo in relazione alle caratteristiche della superficie indagata rispetto a quelle individuate sul mercato. Si riporta nella seguente tabella i valori rilevati per compravendite di beni analoghi a quello oggetto di stima.

	<b>Superficie</b>	<b>Prezzo</b>	<b>Prezzo unitario</b>	<b>Fattore di correzione</b>	<b>Stima</b>
	mq	€	€/mq	%	€/mq
Terreno 1	9000	65000	7,22	0%	7,22
Terreno 2	28900	99000	3,43	20%	4,11
Terreno 3	6200	35000	5,65	30%	7,34
Terreno 4	16000	82000	5,13	0%	5,13
<b>Valore probabile di mercato</b>					<b>5,95</b>

L'analisi effettuata ha permesso di stimare un valore probabile di compravendita pari a 5,95 €/mq, che è stato assegnato al valore di indennità per esproprio. L'indennità annuale risulta pertanto pari a 1/12 di tale valore, ovvero 0,50 €/mq; l'indennità mensile pari a 1/12 di quella annuale ovvero 0,04 €/mq. Nel caso oggetto di studio si considera di applicare un'indennità pari a 12 mensilità, considerando oltre al tempo di esecuzione dei lavori, le eventuali sospensioni, proroghe contrattuali e imprevisti in relazione all'andamento dei lavori.

#### **4. ALLEGATI**

- Elenco ditte catastali



PIANO PARTICELLARE PROPRIETARI DEI TERRENI - COMUNE DI MIRA															
PROG	ESTREMI CATASTALI		INTESTATI		QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE			Zona Omogenea	Uso dell'area	OCCUPAZIONE TEMPORANEA			
	FG.	Part.	DATI ANAGRAFICI, DIRITTI E ONERI REALI				C.F.	Ha	Are			Cent	mq	Ind. €/mq	Ind. tot. €
1	40	19	VENETA RAW MATERIAL S.R.L. con sede in ESTE (PD)		08620470156	SEMINATIVO	2	0	47	0	F	deposito ceneri	180,00	0,50	90,00
2	40	27	BORTOLETTO ANNA MARIA nata a PONSO (PD) il 21/08/1940		BRTNMR40M61G823Q	SEMINATIVO	2	3	2	70	E	area agricola	1 980,00	0,50	990,00
3	40	28	PARTICELLA DIVISA IN PORZIONI								E	area agricola	6 640,00	0,50	3 320,00
	40	28AA	PIVOTTO CATERINA nata a MIRA (VE) il 19/02/1958Proprieta' 1/4		PVTCRN58B59F229L	SEMINATIVO	3	7	50	90					
	40	28AB	PIVOTTO GIUSEPPE nato a MIRA (VE) il 26/06/1962Proprieta' 1/4		PVTGPP62H26F229Q	PRATO	1	1	36	0					
	40	28AC	PIVOTTO MARIA LUISA nata a MIRA (VE) il 12/01/1953Proprieta' 1/4		PVTMLS53A52F229C										
	40	28AC	PIVOTTO PAOLO nato a MIRA (VE) il 04/04/1954Proprieta' 1/4		PVTPLA54D04F229T	VIGNETO	1	0	6	0					
4	40	29	PARTICELLA DIVISA IN PORZIONI								E	area agricola	300,00	0,50	150,00
	40	29AA	BORTOLETTO ANNA MARIA nata a PONSO (PD) il 21/08/1940		BRTNMR40M61G823Q	SEMINATIVO	3	0	2	0					
	40	29AB				PRATO	1	0	1	50					
5	40	34	DEL VICARIO BARBARA nata a VENEZIA (VE) il 04/09/1944 Proprieta' 1/2 FOSCARI WIDMANN REZZONICO ANTONIO nato a TRIESTE (TS) il 17/12/1938 Proprieta' 1/2		DLVBRR44P44L736R FSCNTN38T17L424Y	SEMINATIVO	3	1	52	90	E	area agricola	630,00	0,50	315,00
6	40	48	DEL VICARIO BARBARA nata a VENEZIA (VE) il 04/09/1944 Proprieta' 1/2 FOSCARI WIDMANN REZZONICO ANTONIO nato a TRIESTE (TS) il 17/12/1938 Proprieta' 1/2		DLVBRR44P44L736R FSCNTN38T17L424Y	SEMINATIVO	3	1	42	50	E	area agricola	660,00	0,50	330,00
7	40	66	PIVOTTO CATERINA nata a MIRA (VE) il 19/02/1958 Proprieta' 5/16 PIVOTTO GIUSEPPE nato a MIRA (VE) il 26/06/1962Proprieta' 5/16 PIVOTTO MARIA LUISA nata a MIRA (VE) il 12/01/1953Proprieta' 1/16 PIVOTTO PAOLO nato a MIRA (VE) il 04/04/1954Proprieta' 5/16		PVTCRN58B59F229L PVTGPP62H26F229Q PVTMLS53A52F229C PVTPLA54D04F229T	ENTE URBANO		0	65	51	E	area agricola	180,00	0,50	90,00
8	40	68	VENETA RAW MATERIAL S.R.L. con sede in ESTE (PD)		08620470156	SEMINATIVO	3	0	57	0	F	deposito ceneri	300,00	0,50	150,00
9	40	73	VENETA RAW MATERIAL S.R.L. con sede in ESTE (PD)		8620470156	SEMIN ARBOR	2	1	89	60	F	deposito ceneri	300,00	0,50	150,00
10	40	74	VENETA RAW MATERIAL S.R.L. con sede in ESTE (PD)		8620470156	SEMINATIVO	2	0	11	50	F	deposito ceneri	20,00	0,50	10,00
11	40	76	VENETA RAW MATERIAL S.R.L. con sede in ESTE (PD)		8620470157	SEMINATIVO	3	0	83	0	F	deposito ceneri	520,00	0,50	260,00
12	40	112	BORTOLETTO ANNA MARIA nata a PONSO (PD) il 21/08/1940		BRTNMR40M61G823Q	SEMIN ARBOR	2	3	34	87	E	area agricola	900,00	0,50	450,00
13	40	132	VENETA RAW MATERIAL S.R.L. con sede in ESTE (PD)		8620470156	SEMINATIVO	2	1	48	90	F	area di transito	285,00	0,50	142,50
14	40	136	VENETA RAW MATERIAL S.R.L. con sede in ESTE (PD)		8620470157	VIGNETO	1	1	80	72	F	area di transito	285,00	0,50	142,50
15	40	145	PIVOTTO CATERINA nata a MIRA (VE) il 19/02/1958Proprieta' 1/4 PIVOTTO GIUSEPPE nato a MIRA (VE) il 26/06/1962Proprieta' 1/4 PIVOTTO MARIA LUISA nata a MIRA (VE) il 12/01/1953Proprieta' 1/4 PIVOTTO PAOLO nato a MIRA (VE) il 04/04/1954Proprieta' 1/4		PVTCRN58B59F229L PVTGPP62H26F229Q PVTMLS53A52F229C PVTPLA54D04F229T	VIGNETO	1	0	19	64	E	area agricola	120,00	0,50	60,00
16	40	160	PIVOTTO CATERINA nata a MIRA (VE) il 19/02/1958Proprieta' 1/4 PIVOTTO GIUSEPPE nato a MIRA (VE) il 26/06/1962Proprieta' 1/4 PIVOTTO MARIA LUISA nata a MIRA (VE) il 12/01/1953Proprieta' 1/4 PIVOTTO PAOLO nato a MIRA (VE) il 04/04/1954Proprieta' 1/4		PVTCRN58B59F229L PVTGPP62H26F229Q PVTMLS53A52F229C PVTPLA54D04F229T	VIGNETO	1	0	8	94	E	area agricola	180,00	0,50	90,00
17	40	175	VENETA RAW MATERIAL S.R.L. con sede in ESTE (PD)		8620470157	SEMIN ARBOR	2	0	31	32	E/F	area agricola/deposito ceneri	440,00	0,50	220,00
18	40	177	ITALTORBIERA S.R.L. con sede in MILANO (MI)		8620470156	AREA RURALE		0	5	89	F	area di transito	100,00	0,50	50,00
19	40	178	VENETA MINERARIA S.P.A. con sede in MILANO (MI)		481580963	ENTE URBANO		0	81	89	E	area agricola	660,00	0,50	330,00
20	40	181	PIVOTTO CATERINA nata a MIRA (VE) il 19/02/1958Proprieta' 1/4 PIVOTTO GIUSEPPE nato a MIRA (VE) il 26/06/1962Proprieta' 1/4 PIVOTTO MARIA LUISA nata a MIRA (VE) il 12/01/1953Proprieta' 1/4 PIVOTTO PAOLO nato a MIRA (VE) il 04/04/1954Proprieta' 1/4		PVTCRN58B59F229L PVTGPP62H26F229Q PVTMLS53A52F229C PVTPLA54D04F229T	VIGNETO	1	1	61	32	E	area agricola	1 155,00	0,50	577,50

PIANO PARTICELLARE PROPRIETARI DEI TERRENI - COMUNE DI MIRA															
PROG.	ESTREMI CATASTALI		INTESTATI		QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE			Zona Omogenea	Uso dell'area	OCCUPAZIONE TEMPORANEA			
	FG.	Part.	DATI ANAGRAFICI, DIRITTI E ONERI REALI				C.F.	Ha	Are			Cent	mq	Ind. €/mq	Ind. tot. €
21	40	183	PIVOTTO CATERINA nata a MIRA (VE) il 19/02/1958Proprieta'1/4 PIVOTTO GIUSEPPE nato a MIRA (VE) il 26/06/1962Proprieta'1/4 PIVOTTO MARIA LUISA nata a MIRA (VE) il 12/01/1953Proprieta'1/4 PIVOTTO PAOLO nato a MIRA (VE) il 04/04/1954Proprieta'1/4		PVTCRN58B59F229L PVTGPP62H26F229Q PVTMLS53A52F229C PVTPLA54D04F229T	VIGNETO	1	0	35	96	E	area agricola	690,00	0,50	345,00
							TOTALE							€ 8 262,50	