

**AGGIORNAMENTO PERIZIA DI STIMA**  
**Giurata in data 22/03/2021 in forza di variazione**  
**Scheda Urbanistica B.32 Variante Parziale 5.2 al P.I.**



|                          |                            |   |
|--------------------------|----------------------------|---|
| Comune di Martellago -Ve |                            |   |
|                          | 06 MAG 2022<br>Nr. 0010838 |   |
|                          | Titolario                  |   |
| 4                        | 8                          | 1 |

**IMMOBILE SITO IN COMUNE DI MARTELLAGO**

Immobile sito in Comune di Martellago, Località Olmo di Maerne, in via Selvanese, 8,  
ex Centro Civico di Olmo  
identificato presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Venezia – Territorio in:  
Comune di Martellago, Foglio 13, Mappale 652.

Richiedente la valutazione  
Comune di Martellago  
Settore Gestione del Territorio - Servizio Patrimonio e Ambiente

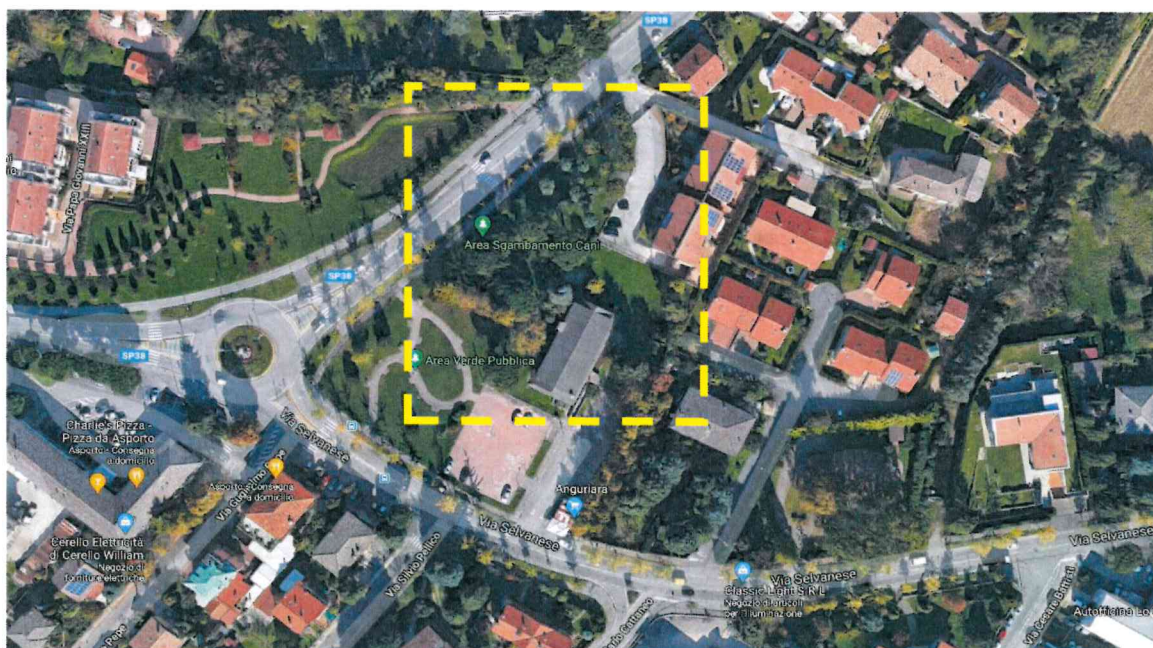
## INDICE

|   |                 |
|---|-----------------|
| 1. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA  | PAG. 3          |
| 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE  | PAG. 4          |
| 3. SITUAZIONE URBANISTICA   | PAG. 5          |
| 3.1 Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato in Conferenza di Servizi, ai sensi dell'art. 15, comma 6 e 7 della L.R. 11/2004, ratificata con deliberazione di Giunta Provinciale n. 96 del 11.07.2012 pubblicata sul BUR Veneto n. 66 del 17.08.2012; | PAG. 5          |
| 3.2 Piano degli Interventi (P.I. n. 2) approvato con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 59 del 02.12.2015 e n. 11 del 30.03.2016;   | PAG. 5-6        |
| 4. VALUTAZIONE DELL'UNITA' DILIZIA  | PAG. 6          |
| 4.1 Valutazione "Sintetico Comparativa" col metodo del confronto dei prezzi;  | PAG. 6,7,8,9,10 |
| 5. CONCLUSIONI  | PAG. 10         |

Il sottoscritto geom. Luca Marchi, cod. fisc. MRCLCU68M17L736Z, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Venezia al n. 1741, con studio in Venezia - Mestre, Viale Giuseppe Garibaldi 65, su incarico del Comune di Martellago - Settore Gestione del Territorio - Servizio Patrimonio ed Ambiente, con determinazione n. 341/2022, del responsabile Dott. Ing. Fabio Callegher, **procede con redigere l'aggiornamento con conferma**, del valore di mercato della capacità edificatoria relativa all'immobile con scoperto esclusivo, situato in Comune di Martellago, località Olmo di Maerne e più precisamente, unità immobiliare con denominata, "Centro Civico di Olmo", censita presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Venezia – Territorio, al Catasto Fabbricati, in Comune di Martellago, Foglio 13, Mappale 652.

## 1. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Trattasi di un compendio immobiliare denominato Centro Civico di Olmo, l'edificio, di base rettangolare si sviluppa su tre piani, due fuori terra e uno seminterrato, attualmente inagibile e non più utilizzato, con coperto esclusivo; L'intera area è soggetta a piano di recupero di iniziativa privata/pubblica che prevede un volume edilizio complessivo di 6800 m<sup>3</sup>, come meglio descritto nella scheda di intervento edilizio unitario "OLMO.B.32", di cui all'art. 33, comma 6°, delle N.T.A. del nell'ambito della sottozona B.32, del P.I. approvato, del Comune di Martellago;



Studio Associato Geom. M. Dogali e Geom. L. Marchi - Viale Giuseppe Garibaldi 65 – 30173 - Venezia - Mestre

Tel./Fax 041/984040 – email studio@dogalimarchi.it

## 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto della presente stima, è attualmente individuato presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Venezia - Territorio come segue:

Catasto Fabbricati;

Comune censuario: Martellago (codice comune E980);

L'unità immobiliare risulta catastalmente intestata a:

Comune di Martellago con sede in Martellago, C.F. 82003170279, proprietà per 1/1.

| Dati Identificativo |        |            |      | Dati del classamento |        |                     |                      |                 |
|---------------------|--------|------------|------|----------------------|--------|---------------------|----------------------|-----------------|
| n.                  | Foglio | Particella | Sub. | Categoria            | Classe | Consistenza         | Superficie catastale | Rendita         |
| 1                   | 13     | 652        |      | B/5                  | U      | 1115 m <sup>3</sup> | 1189 m <sup>2</sup>  | Euro<br>1612,38 |

Catasto Terreni

Comune censuario: Martellago (codice comune E980);

| Dati Identificativi |        |            | Dati del classamento |        |                              |              |              |
|---------------------|--------|------------|----------------------|--------|------------------------------|--------------|--------------|
| n.                  | Foglio | Particella | Qualità              | Classe | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Reddito Dom. | Reddito Agr. |
| 1                   | 13     | 652        | Ente Urbano          |        | 3890                         |              |              |

## 3. SITUAZIONE URBANISTICA

A seguito delle informazioni reperite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Martellago e a seguito di quanto descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 26.04.2022, allegato alla presente, si è potuto riscontrare che l'unità immobiliare oggetto della presente stima è destinata come segue:



### *3.1 - Piano degli Interventi (Var P.I. n. 5.2) approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 18.02.2022;*

- a Zona Territoriale Omogenea B, residenziale di completamento, di cui all'art. 9 delle N.T.O. del P.I. approvato, da attuarsi con le modalità di cui al Repertorio delle Z.T.O. per Olmo, n. B.32;

- l'area è soggetta a pianificazione attuativa (Piano di Recupero di Iniziativa Privata/Pubblica) ai sensi dell'art. 31 delle N.T.O. del P.I. approvato;

- l'intera area è ricompresa in area di interesse paesistico ambientale con previsioni degli strumenti

urbanistici vigenti confermate dal Piano di Area, di cui all'art. 29, 2° comma e parte dell'art. 29, 3° comma, delle N.T.O. del P.I. approvato;

### *3.2 - Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato in Conferenza di Servizi, ai sensi dell'art. 15, comma 6 e 7 della L.R. 11/2004, ratificata con deliberazione di Giunta Provinciale n. 96 del 11.07.2012 pubblicata sul BUR Veneto n. 66 del 17.08.2012;*

i terreni individuati con campitura gialla nell'allegata planimetria allegata al C.D.U. sono classificati come segue:

Tavola 4 - l'area ricade parzialmente in infrastruttura secondaria da riqualificare cui all'art. 38 del P.A.T.;

Tavola 4 - l'area ricade interamente in aree di urbanizzazione consolidata di cui all'art. 40 del P.A.T.;

Si fa presente che la Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali ha adottato in data 21 dicembre 2021 il primo aggiornamento del Piano di gestione del rischio alluvioni - PGRA ai sensi degli articoli 65 e 66 del D.Lgs n. 152/2006 (in Gazzetta Ufficiale n. 29 del 04/02/2022).



Nell'area di cui trattasi sono presenti le seguenti classi di pericolosità e di rischio (art. 4 – Allegato V norme Tecniche di Attuazione): Pericolosità idraulica media (P2) – art. 13 – Allegato V Norme Tecniche di Attuazione e Rischio idraulico medio (R2).

#### **4 – VALUTAZIONE DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Atteso il particolare scopo delle stime, il cui criterio rispondente si identifica nella ricerca del più probabile valore di mercato del bene, si è reso necessario esperire sopralluogo e indagini preliminari tenendo conto delle:

- a) - caratteristiche intrinseche del compendio immobiliare con particolare riguardo a :
  - la destinazione Urbanistica dell'area;
  - la potenzialità edificatoria complessiva dell'area oggetto di stima;
  
- b) - caratteristiche estrinseche del compendio immobiliare, quali:
  - l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento o meno con le principali arterie stradali.
  - l'efficienza dei servizi pubblici nella zona;
  - l'urbanizzazione della zona a particolari esigenze e commerciali /direzionali al piano terra e residenziale ai piani 1° e 2°;
  
- c) - condizioni attuali del mercato, dell'andamento dei prezzi in generale, nonché di ogni altra circostanza più o meno influente sull'aspetto economico del bene.

##### **4.1 – Valutazione "Sintetico Comparativa" col metodo del confronto dei prezzi**

Lo scoppio del Coronavirus (COVID-19), dichiarato dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come "pandemia globale" l'11 marzo 2020, ha avuto un impatto devastante sui mercati finanziari globali.

Alla data della valutazione, si ritiene di dover attribuire meno peso ai precedenti dati di mercato a fini comparativi da utilizzare per la determinazione del valore.

In effetti, nell'attuale periodo ci si trova di fronte a una serie di circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio.

Pertanto per quanto attiene il valore delle unità immobiliari in oggetto, si evidenzia come, negli ultimi anni l'andamento del mercato immobiliare risulta aver percepito una costante e pesante contrazione del valore, come rilevabile da fonti che operano nel mercato immobiliare come:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare secondo semestre 2021;
- Nomisma Società di Studi Economici secondo semestre 2021.

Per la valutazione si è adottato il metodo del confronto con i prezzi di mercato di immobili, similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

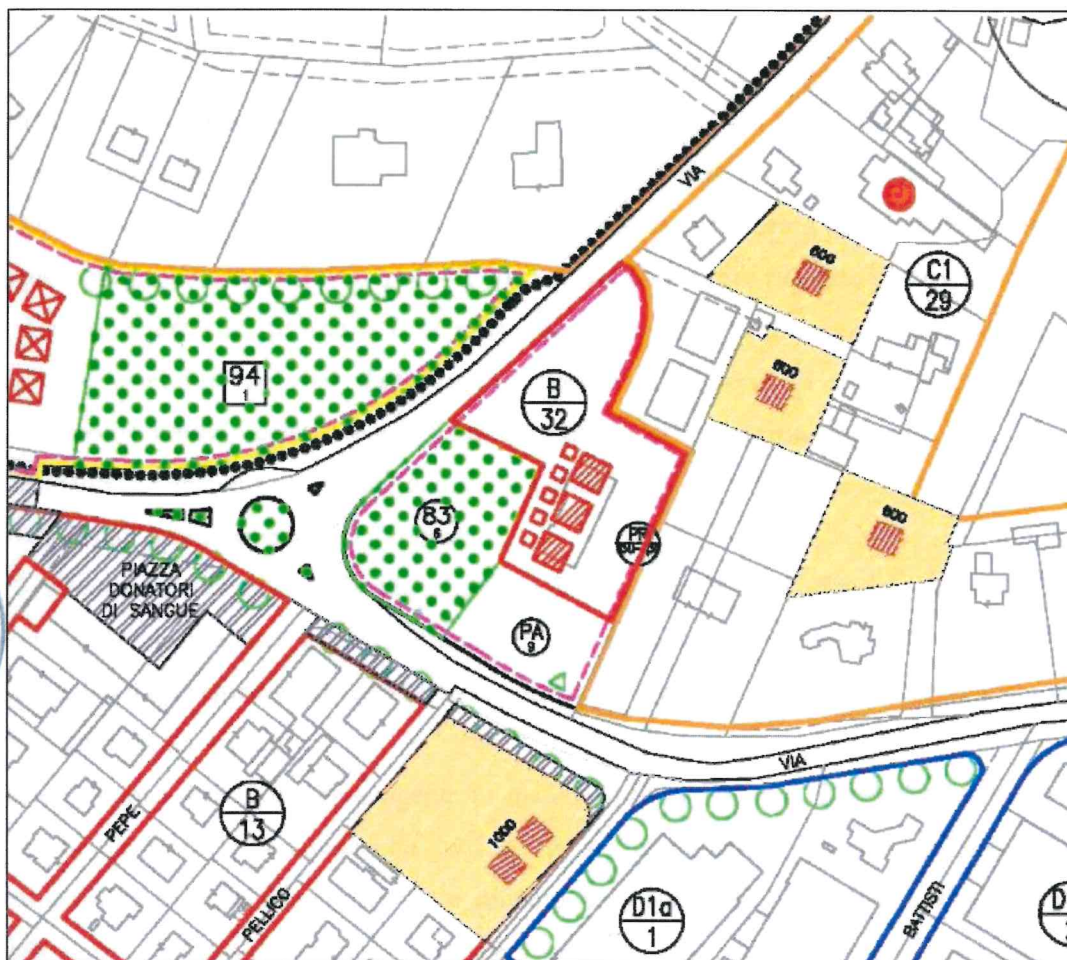
Al riguardo appare opportuno premettere le seguenti informazioni:

- che il compendio immobiliare è inserito nel centro della località di Olmo di Maerne, con accesso da via Selvanese;
- che la zona in cui è inserito risulta completamente urbanizzata;
- che risulta essere collegato alla viabilità principale e alla zona residenziale;
- che nelle immediate vicinanze sono presenti tutti i servizi pubblici principali quali scuole, negozi, banche e linee di pubblico trasporto;

Pertanto l'immobile trae dalla sua posizione centrale un motivo di sicuro apprezzamento.

Si fa inoltre presente che il compendio immobiliare risulta attualmente normato dalla Scheda di Intervento Edilizio Unitario "Olmo B.32" contenuta nel P.I. Vigente, Variante Parziale 5.2..

Comune di Martellago (Ve) Piano degli Interventi – Luglio 2015 Schede degli I.E.U.  
 SCHEDE INTERVENTO EDILIZIO UNITARIO  
 OLMO B.32



Con l'Intervento Edilizio Unitario di cui all'art. 33 comma (6°) delle NTA, come individuato nella presente scheda nell'ambito della sottozona B.32 sono ammessi, secondo i parametri riportati, i seguenti interventi:

|                        |    |       |
|------------------------|----|-------|
| - SUPERFICIE FONDIARIA | MQ | 4.626 |
| - VOLUME ESISTENTE     | MC | 2.500 |
| - VOLUME DI PROGETTO   | MC | 4.300 |
| - VOLUME COMPLESSIVO   | MC | 6.800 |
| - ALTEZZA MASSIMA      | MT | 12.50 |



### **PRESCRIZIONI:**

- Demolizione totale dell'edificio esistente;
- Accesso obbligatorio da via Selvanese;
- Distanza minima da via Olmo mt 20.00;
- **Destinazioni d'uso: tutti gli usi ammessi per la ZTO B, ad esclusione delle medie strutture di vendita.**
- Sono ammesse tutte le tipologie indicate per la ZTO B, con o senza portici.
- **Distanza dagli edifici circostanti: non potrà essere inferiore a metri 10,00; è altresì prescritta la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto di progetto.**
- **La volumetria di progetto è al netto degli incentivi volumetrici, applicabili al volume esistente, previsti dalle vigenti norme in materia di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e di promozione dell'efficientamento energetico.**
- Il Piano di Recupero può essere di iniziativa pubblica o privata in base alle determinazioni assunte dall'Amministrazione Comunale.
- Il Piano potrà prevedere una redistribuzione delle aree a standard esistenti e della ZTO B, senza un'eccessiva parcellizzazione dell'area a verde e ferme restando le superfici delle stesse; le aree a standard esistenti non concorrono nel computo di quelli dovuti per la zona B come da NTA vigenti.

Tenuto conto della normativa vigente in materia urbanistica, vista la peculiarità dell'area, nonché le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, lo scrivente prende in considerazione nello stimare il valore unitario del compendio immobiliare, l'appetibilità dello stesso nel caso ci fosse una eventuale possibilità di usufruire di ulteriore volumetria in aggiunta, a quanto già individuato nella **"Scheda di intervento edilizio unitario, OLMO B.32"**.

A seguito delle considerazioni sopra esposte si procede con la valutazione sintetica comparativa vera e propria dove la ricerca del più probabile valore di mercato, si basa sulla seguente espressione:

$$\Sigma \text{val.} : \Sigma p = \text{val.x} : p_x$$

da cui :

$$\text{val.x} = \frac{\Sigma \text{val}}{\Sigma p} p_x$$



dove :

$\Sigma val$  = somma dei recenti e normali valori unitari della capacità edificatoria di beni immobili simili presi a confronto.

$\Sigma p$  = somma delle volumetrie degli interventi per la ricostruzione di beni simili.

$val .x$  = il più probabile valore unitario del volume edificabile oggetto di valutazione.

$px$  = volume dei beni oggetto di valutazione.

Eseguite le opportune indagini si è ritenuto opportuno considerare il rapporto  $\Sigma val./ \Sigma p$ , tenuto conto delle aggiunte e detrazioni del caso, pari al seguente valore

Valore unitario  $m^3$  realizzabile = **€/m<sup>3</sup> 140,00**

A seguito di ciò risulta che il compendio immobiliare oggetto di stima, considerato nella sua potenzialità edificatoria, con destinazione residenziale/commerciale, risulta avere un valore pari a:

valore unitario  $m^3$  edificabile x volume totale realizzabile

**€/m<sup>3</sup> 140,00 x m<sup>3</sup> 6800 = € 952.000,00**

## 5 – CONCLUSIONI

In forza di quanto sopra descritto lo scrivente tecnico è a confermare, che nonostante le variazioni apportate alla Scheda B.32, Var. 5.2, del P.I., il più probabile valore del compendio immobiliare sopra descritto libero da persone e cose risulta pari a:

**Valore complessivo arrotondato**

**€ 950.000,00**

in lettere: (novecentocinquantamilaeuro/00)

Venezia - Mestre, 06 Maggio 2022

Il tecnico

Geom. Luca Marchi



Studio Associato Geom. M. Dogali e Geom. L. Marchi - Viale Giuseppe Garibaldi 65 – 30173 - Venezia - Mestre

Tel./Fax 041/984040 – email studio@dogalimarchi.it

**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: [gdpsandonadipiave@giustizia.it](mailto:gdpsandonadipiave@giustizia.it)

**VERBALE GIURAMENTO**

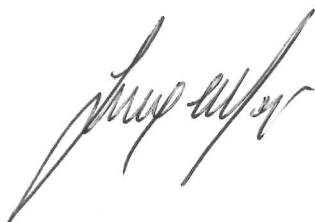
N. RG. Cron .....779/22.....

L'anno 2022 il giorno 6 del mese di Maggio alle ore 9.20, nell'ufficio del Giudice di Pace di cui sopra, dinanzi al sottoscritto funzionario è personalmente comparso, Il perito Signor Luca Marchi, nato a Venezia il giorno 17/08/1968 e residente a Venezia - Mestre in Via Rielta, 84, identificato con carta d'identità n. CA78796DD, rilasciata dal Comune di Venezia in data 22/01/2019, il quale chiede di prestare giuramento per l'asseverazione dell'elaborato che precede.

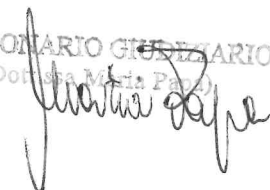
**IL SOTTOSCRITTO FUNZIONARIO**

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 GIURAMENTARIO  
(Dot. Maria Pia)



**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"

Studio Associato Geom. M. Dogali e Geom. L. Marchi - Viale Giuseppe Garibaldi 65 – 30173 - Venezia - Mestre

Tel./Fax 041/984040 – email [studio@dogalimarchi.it](mailto:studio@dogalimarchi.it)

## ALLEGATI

- ALLEGATO 1 – Estratto Catastale di Mappa;
- ALLEGATO 2 – Certificato di Destinazione Urbanistica;
- ALLEGATO 3 – Scheda intervento edilizio unitario “Olmo.B.32”, P.I. n. 2;
- ALLEGATO 4 – Visure catastali C.T e C.F.;
- ALLEGATO 5 – Documentazione Fotografica.

COMUNE DI MARTELLAGO

PERIZIA DI STIMA UNITA' IMMOBILIARE EX CENTRO CIVICO DI OLMO  
VIA SELVANESE LOCALITA' OLMO DI MAERNE  
ALLEGATO 1 - ESTRATTO CATASTALE DI MAPPA



4-Mag-2022 13:22:45  
Protocollo pratica T26440/2022

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

Comune: (VE) MARTELLAGO  
Foglio: 13

1 Particella: 652

**COMUNE DI MARTELLAGO**

**PERIZIA DI STIMA UNITA' IMMOBILIARE EX CENTRO CIVICO DI OLMO  
VIA SELVANESE LOCALITA' OLMO DI MAERNE  
ALLEGATO 2 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**



# COMUNE DI MARTELLAGO

P. IVA: 00809670276

CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA

C.F.: 82003170279

**SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO**  
- SERVIZIO URBANISTICA E S.I.T. -

li, 26.04.2022

**OGGETTO: Certificato di destinazione urbanistica.**

## LA RESPONSABILE DEL SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO

- Vista la richiesta presentata in data 13.04.2022, dal Responsabile del Settore Gestione del Territorio ing. Fabio Callegher, al fine di ottenere il presente certificato per l'area che il richiedente dichiara censita in Catasto al:

**Fg. 13 - mapp. 652, 693**

- Visto il Piano Regolatore Generale approvato dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 4149 del 24.07.1984, e le successive varianti approvate.
- Vista la Variante Generale al suddetto P.R.G. approvata con deliberazione di Giunta Regionale n. 2005 del 30.06.2000.
- Viste le successive Varianti Parziali al P.R.G..
- **Visto il Piano di Assetto del Territorio approvato in Conferenza di Servizi, ai sensi dell'art. 15, comma 6 e 7 della L.R. 11/2004, ratificata con deliberazione di Giunta Provinciale n. 96 del 11.07.2012 pubblicata sul BUR Veneto n. 66 del 17.08.2012.**
- Visto che ai sensi dell'art. 48, comma 5 bis., a seguito dell'approvazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT), il Piano Regolatore Generale vigente, per le parti compatibili con il PAT stesso, diventa Piano degli Interventi.
- Visto il Piano degli Interventi (P.I. n. 1) approvato con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 14 del 10.04.2013 e n. 55 del 25.09.2013.
- Visto il Piano degli Interventi (P.I. n. 2) approvato con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 59 del 02.12.2015 e n. 11 del 30.03.2016.
- Vista la Variante Parziale n. 1 al P.A.T. in adeguamento alla L.R. n. 14/2017 sul consumo di suolo, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 75 del 30.09.2021.
- Vista la Variante Parziale n. 5.1 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 101 del 15.12.2021 ai sensi dell'art. 18 L.R. n. 11/2004 sulla ricognizione e aggiornamento delle Z.T.O.
- Vista la Variante Parziale n. 5.2 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 18.02.2022 ai sensi dell'art. 18 L.R. n. 11/2004 sulla riclassificazione area a standard del plesso scolastico di via Trento e revisione scheda per la zona B.32 Olmo (ex Centro Civico).
- Viste le Norme Tecniche Operative ("N.T.O.") vigenti.
- Visto l'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni.

## CERTIFICA

- **che rispetto al P.R.G. – P.I. vigente, i terreni individuati con campitura gialla nell'allegata planimetria, sono destinati:**

**Fg. 13 - mapp. 652 e 693**

- In parte a Zona Territoriale Omogenea **B**, residenziale di completamento, di cui all'art. 9 delle N.T.O. del P.I. approvato, da attuarsi con le modalità di cui al Repertorio delle Z.T.O. per Olmo, n. B.32;



- in parte a Zona Territoriale Omogenea F, standards urbanistici, di cui all'art. 27, comma 1°, e all'art. 30, comma 4°, delle N.T.O. del P.I. approvato, destinata a **parcheggio** ("Parcheggio esistente alberato");
- in parte a Zona Territoriale Omogenea F, standards urbanistici, di cui all'art. 27, comma 1°, lett. a), delle N.T.O. del P.I. approvato, destinata ad **aree per parco, gioco e sport** (n. 83, "giardino pubblico di quartiere" esistente);
- nell'area, inoltre, sono prescritti **accessi obbligatori**, di cui all'art. 38, comma 1, delle N.T.O. del P.I. approvato;
- l'intera area è soggetta a **pianificazione attuativa** (Piano di Recupero di Iniziativa Privata/Pubblica) ai sensi dell'art. 31 delle N.T.O. del P.I. approvato;
- l'intera area è ricompresa in **area di interesse paesistico ambientale con previsioni degli strumenti urbanistici vigenti confermate** dal Piano di Area, di cui parte all'art. 29, 2° comma e parte all'art. 29,3° comma, delle N.T.O. del P.I. approvato;

● **che rispetto al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), i terreni individuati con campitura gialla nell'allegata planimetria sono classificati come segue:**

- l'area ricade parzialmente in infrastruttura secondaria da riqualificare di cui all'art. 38 del P.A.T. (TAV. 4);
- l'area ricade parzialmente in aree di urbanizzazione consolidata di cui all'art. 40 del P.A.T. (TAV. 4);

Si fa presente che la Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali ha adottato in data 21 dicembre 2021 il primo aggiornamento del Piano di gestione del rischio alluvioni - PGRA ai sensi degli articoli 65 e 66 del D.Lgs n. 152/2006 (in Gazzetta Ufficiale n. 29 del 04/02/2022). Nell'area di cui trattasi sono presenti le seguenti classi di pericolosità e di rischio (art. 4 – Allegato V norme Tecniche di Attuazione): **Pericolosità idraulica media (P2) – art. 13 – Allegato V Norme Tecniche di Attuazione e Rischio idraulico medio (R2).**

Si precisa che ai sensi dell'art. 39.3 delle NTA del PAT "le indicazioni grafiche contenute nella citata tav. 4 non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al P.I. e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori né essere considerate ai fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità".

La presente certificazione è valida sino ad un anno dalla data di rilascio salvo eventuali varianti agli strumenti urbanistici di questo Comune.

Si rilascia il presente certificato, in carta semplice, ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 - secondo comma - del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il presente certificato **non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione** o ai privati gestori di pubblici servizi ai sensi dell'art. 40 del D.P.R. n. 445 del 28.12.2000.

La Responsabile del Settore  
 Assetto del Territorio  
 Arch. Nadia Rossato  
 - documento firmato digitalmente -  
 ai sensi dell'art. 24 del Dlgs n. 82/2005

Autore: Raffaella Maran

PIAZZA VITTORIA, 81 - 30030 MARTELLAGO - tel. 039-041-5404163 fax. 039-041-5402363

Sito Internet: [www.comune.martellago.ve.it](http://www.comune.martellago.ve.it) E-Mail: [urbanistica@comune.martellago.ve.it](mailto:urbanistica@comune.martellago.ve.it)

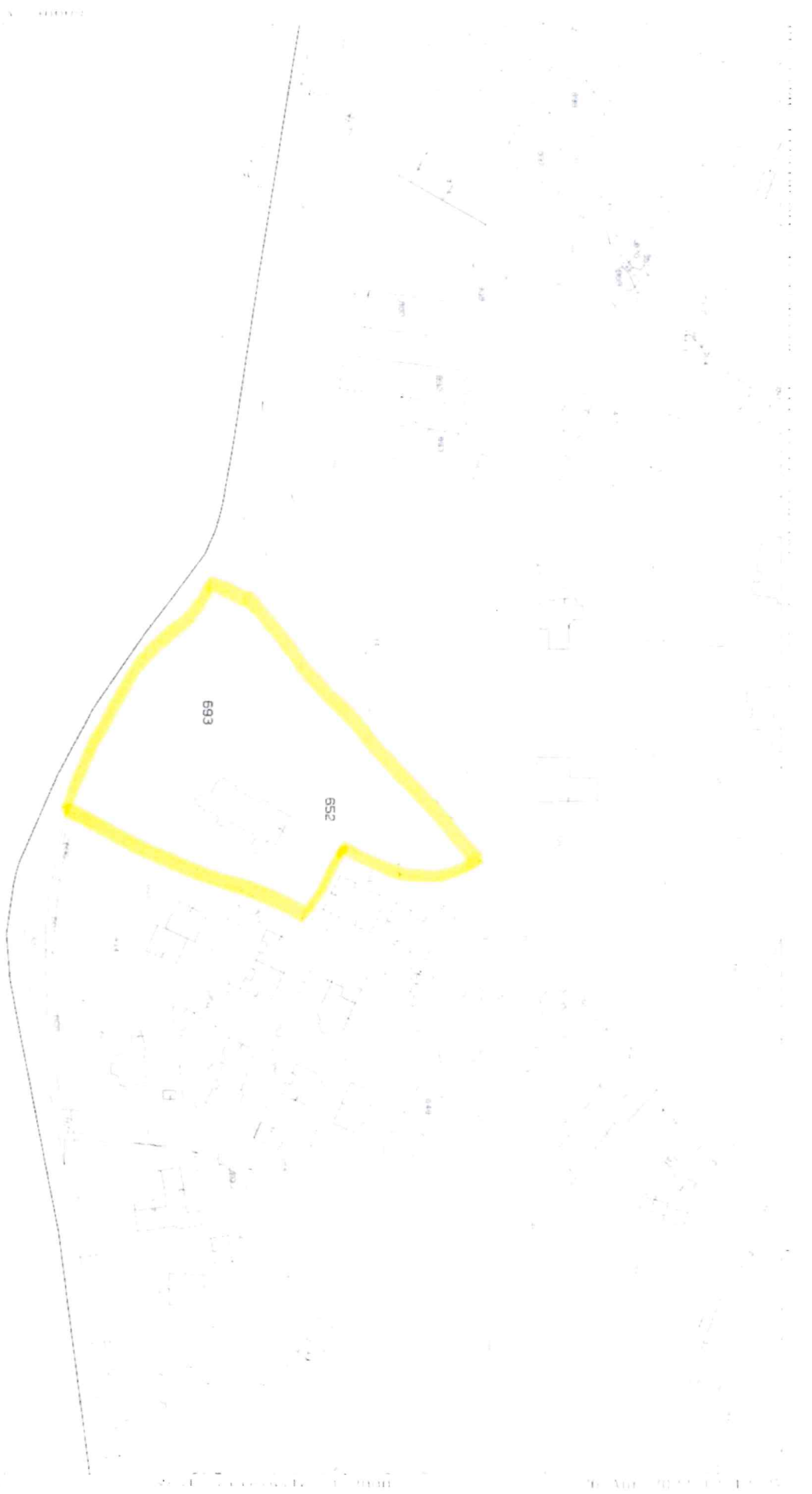
Posta Elettronica Certificata [comune.martellago.ve@pecveneto.it](mailto:comune.martellago.ve@pecveneto.it)

ORARIO DI RICEVIMENTO AL PUBBLICO:

**lunedì dalle ore 10.00 alle 13.00 - mercoledì dalle ore 10.00 alle 12.00 e dalle 14.30 alle 16.30**

1000000

2 Part of 1111 657 600



2011-01-01 11:00:00

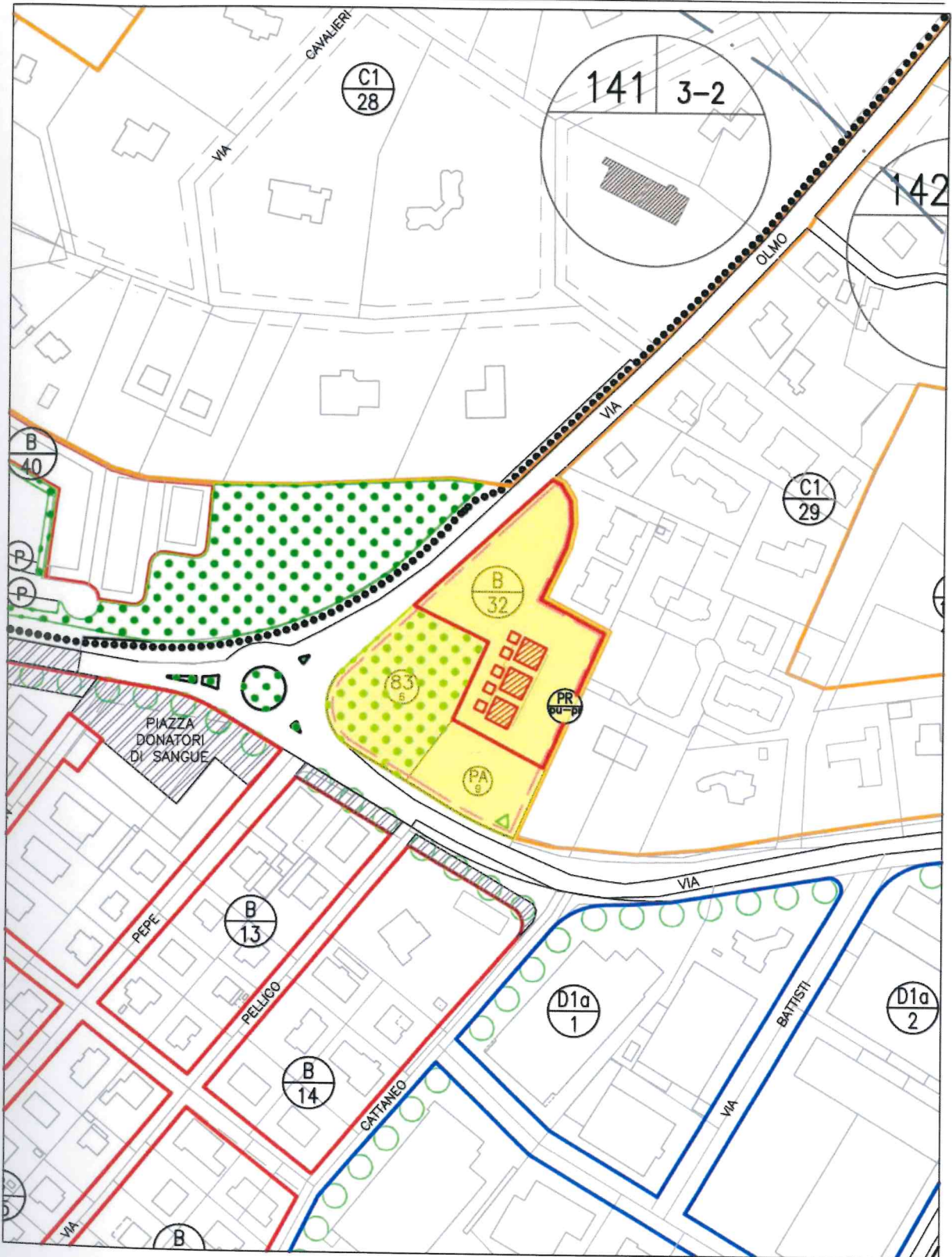
1000000

# P.R.C. - P.I. n. 2

approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 02.12.2015

ESTRATTO P.R.C. P.I. N. 2

SCALA 1:2000



# P.A.T.

ESTRATTO P.A.T. - TAV. 1

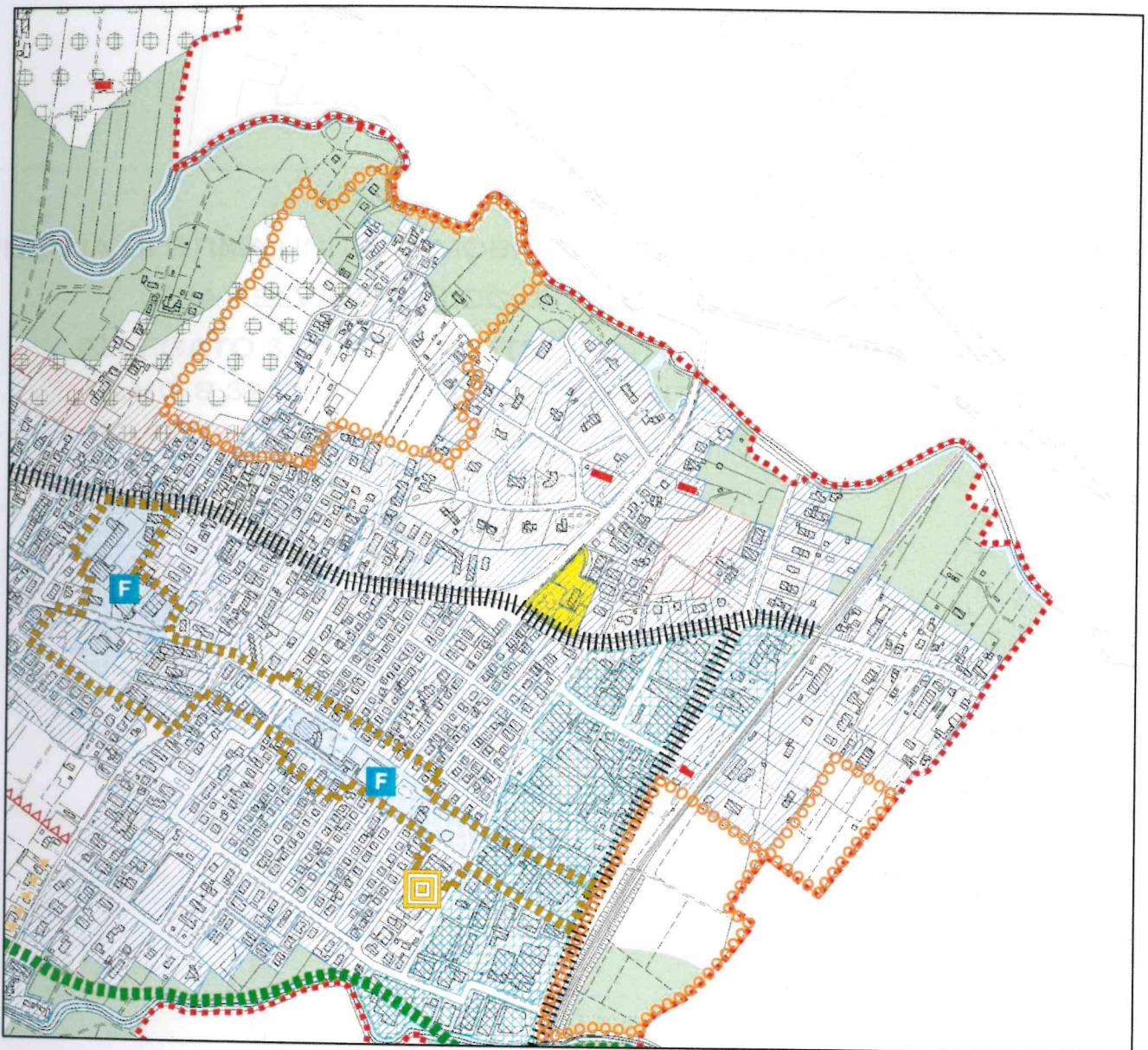
SCALA 1:10.000



## ESTRATTO LEGENDA



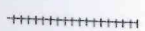
Piani di Area o di Settore vigenti o adottati - PALAV art.21



### ESTRATTO LEGENDA



Aree di urbanizzazione consolidata



Infrastruttura secondaria da riqualificare



ELABORATO

L.P.R.

**COMUNE DI MARTELLAGO**

**PERIZIA DI STIMA UNITA' IMMOBILIARE EX CENTRO CIVICO DI OLMO**

**VIA SELVANESE LOCALITA' OLMO DI MAERNE**

**ALLEGATO 3 - SCHEDA INTERVENTO EDILIZIO UNITARIO**

**OLMO B.32 PIANO DEGLI INTERVENTI VAR. PARZ. N. 5.2**

DCC N. ... DEL ...

APPROVA

DCC N. ... DEL ...



ELABORATO  
**1.PR**

REGIONE DEL VENETO  
CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA  
COMUNE DI MARTELLAGO

**PIANO DEGLI INTERVENTI - VARIANTE N. 5.2**  
Riclassificazione Area a Standard del Plesso Scolastico di via Trento  
Revisione Scheda Olmo B.32 ex Centro Civico

**ELABORATI DI VARIANTE**

Relazione tecnica, Variante Cartografica, Variante Scheda



ordine degli architetti  
pianificatori paesaggisti  
e conservatori delle  
provincie di udine  
ramo gianluca  
albo sez. A/b - numero 1730  
pianificatore

**COMUNE DI  
MARTELLAGO**

*Sindaco*  
Andrea Saccarola

*Assessore Edilizia Priv. e Pub.  
Lavori pubblici - Urbanistica*  
arch. Luca Faggian

*Segretario Comunale*  
Dott. Pierfilippo Fattori

*Settore Assetto del Territorio  
Servizio Urbanistica e S.I.T.*  
arch. Nadia Rossato - *Resp. Settore*  
Dott. Urb. Lorenzo Torricelli  
Geom. Raffaella Maran  
Dott. Giovanni Rizzato

**PROGETTAZIONE  
"MRM PLUS"**

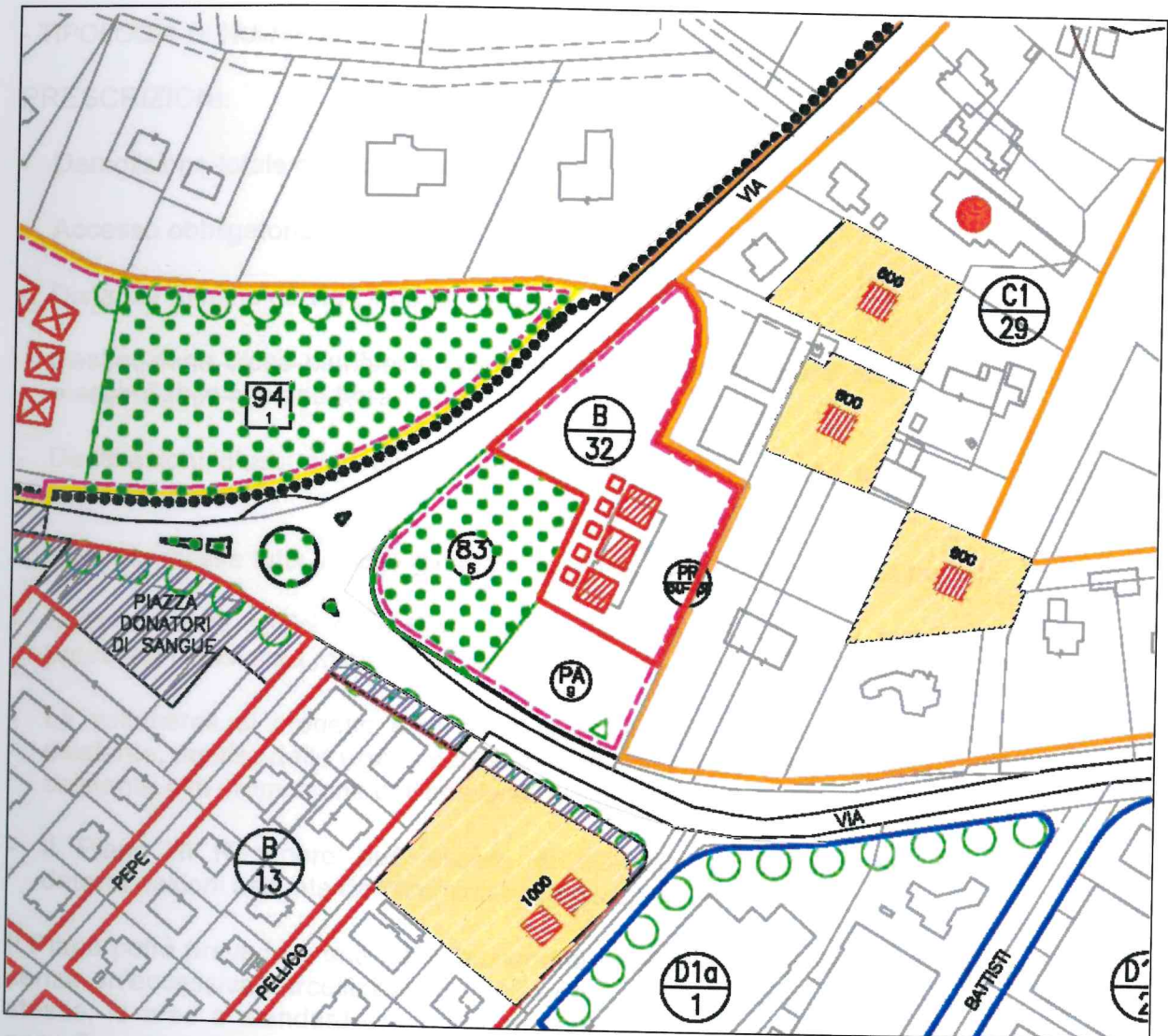
Dott. Urb. Gianluca Malaspina  
*Capogruppo*  
Dott.ssa Urb. Sara Margaretto  
Dott. Pian. Gianluca Ramo  
Dott. Pian. Michele Miotello

ADOZIONE  
DCC N.....DEL.....  
APPROVAZIONE  
DCC N.....DEL.....

NOVEMBRE 2021

## SCHEDA INTERVENTO EDILIZIO UNITARIO

## OLMO B.32



zona B come da NTA v.g.c.

----- U ----- PERIMETRO .U.

Con l'Intervento Edilizio Unitario di cui all'art. 33 comma (6°) delle NTA, come individuato nella presente scheda nell'ambito della sottozona B.32 sono ammessi, secondo i parametri riportati, i seguenti interventi:

|                        |    |       |
|------------------------|----|-------|
| - SUPERFICIE FONDIARIA | MQ | 4.626 |
| - VOLUME ESISTENTE     | MC | 2.500 |



|                                   |    |                 |
|-----------------------------------|----|-----------------|
| - VOLUME DI PROGETTO              | MC | 4.300           |
| - VOLUME COMPLESSIVO              | MC | 6.800           |
| - ALTEZZA MASSIMA                 | MT | <del>9.50</del> |
|                                   | MT | 12.50           |
| - TIPOLOGIA DI NUOVA EDIFICAZIONE |    | /               |

## PRESCRIZIONI:

- Demolizione totale dell'edificio esistente
- Accesso obbligatorio da via Selvanese.
- Distanza minima da via Olmo mt 20.00.
- ~~- Destinazione d'uso plurifunzionale con specifica destinazione commerciale/direzionale e assimilabile al piano terra.~~
- Destinazioni d'uso: tutti gli usi ammessi per la ZTO B, ad esclusione delle medie strutture di vendita.
- Sono ammesse tutte le tipologie indicate per la ZTO B, con o senza portici.
- Distanza dagli edifici circostanti: non potrà essere inferiore a metri 10,00; è altresì prescritta la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto di progetto.
- La volumetria di progetto è al netto degli incentivi volumetrici, applicabili al volume esistente, previsti dalle vigenti norme in materia di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e di promozione dell'efficientamento energetico.
- Il Piano di Recupero può essere di iniziativa pubblica o privata in base alle determinazioni assunte dall'Amministrazione Comunale.

Il Piano potrà prevedere una redistribuzione delle aree a standard esistenti e della ZTO B, senza un'eccessiva parcellizzazione dell'area a verde e ferme restando le superfici delle stesse; le aree a standard esistenti non concorrono nel computo di quelli dovuti per la zona B come da NTA vigenti.

COMUNE DI MARTELLAGO

PERIZIA DI STIMA UNITA' IMMOBILIARE EX CENTRO CIVICO DI OLMO  
VIA SELVANESE LOCALITA' OLMO DI MAERNE

ALLEGATO 4 - VISURE CATASTALI

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 04/05/2022

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>Dati della richiesta</b> | <b>Comune di MARTELLAGO (Codice:E980)</b> |
| <b>Catasto Terreni</b>      | <b>Provincia di VENEZIA</b>               |
|                             | <b>Foglio: 13 Particella: 652</b>         |

#### Area di enti urbani e promiscui dal 22/06/2004

| N.                 | DATI IDENTIFICATIVI |  |     | DATI CLASSAMENTO |                |                             |       |            | DATI DERIVANTI DA |  |
|--------------------|---------------------|--|-----|------------------|----------------|-----------------------------|-------|------------|-------------------|--|
|                    | Foglio              | Particella                               | Sub | Porz             | Qualità Classe | Superficie(m <sup>2</sup> ) | Deduz | Reddito    |                   |  |
|                    |                     |  |     |                  |                | ha are ca                   |       | Dominicale |                   | Agrario  |
| 1                  | 13                  | 652                                      |     | -                | ENTE URBANO    | 38 90                       |       |            |                   | TIPO MAPPALE del 24/05/1996 Pratica n. VE0127369 in atti dal 22/06/2004 (n. 9847.1/1996) |
| <b>Notifica</b>    |                     |  |     |                  | <b>Partita</b> |                             | 1     |            |                   |  |
| <b>Annotazioni</b> |                     | di stadio: SOSTITUISCE IL 692 DEL FG. 13 |     |                  |                |                             |       |            |                   |  |

**Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:**

Foglio:13 Particella:692 ;

**Mappali Fabbricati Correlati**

Codice Comune E980 - Foglio 13 - Particella 652/

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente**

Foglio 13 Particella 692 ;

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 04/05/2022

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>Dati della richiesta</b> | <b>Comune di MARTELLAGO (Codice:E980)</b> |
|                             | <b>Provincia di VENEZIA</b>               |
| <b>Catasto Fabbricati</b>   | <b>Foglio: 13 Particella: 652</b>         |

#### INTESTATO

|   |  |              |                |
|---|--|--------------|----------------|
| 1 | COMUNE DI MARTELLAGO Sede in MARTELLAGO (VE) | 82003170279* | (1) Proprieta' |
|---|--|--------------|----------------|

#### Unità immobiliare dal 09/11/2015

| N.                 | DATI IDENTIFICATIVI |  |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |                |           |         |                      |                             |                               | DATI DERIVANTI DA   |
|--------------------|---------------------|--|------------|-----|---------------------|----------------|-----------|---------|----------------------|-----------------------------|-------------------------------|---|
|                    | Sezione Urbana      | Foglio                                       | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona     | Categoria | Classe  | Consistenza          | Superficie Catastale        | Rendita                       |   |
| 1                  |                     | 13   | 652        |     |                     |                | B/5       | U       | 1.115 m <sup>3</sup> | Totale: 1189 m <sup>2</sup> | Euro 1.612,38<br>L. 3.122.000 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| <b>Indirizzo</b>   |                     | VIA SELVANESE Piano T-1                      |            |     |                     |                |           |         |                      |                             |                               |   |
| <b>Notifica</b>    |                     |  |            |     |                     | <b>Partita</b> |           | 1005160 |                      | <b>Mod.58</b>               |                               | -   |
| <b>Annotazioni</b> |                     | classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) |            |     |                     |                |           |         |                      |                             |                               |   |

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E980 - Foglio 13 - Particella 652

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/07/2009

| N.                 | DATI IDENTIFICATIVI |  |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |                |           |        |                      |                      |               | DATI DERIVANTI DA   |
|--------------------|---------------------|--|------------|-----|---------------------|----------------|-----------|--------|----------------------|----------------------|---------------|---|
|                    | Sezione Urbana      | Foglio   | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona     | Categoria | Classe | Consistenza          | Superficie Catastale | Rendita       |   |
| 1                  |                     | 13   | 652        |     |                     |                | B/5       | U      | 1.115 m <sup>3</sup> |                      | Euro 1.612,38 | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/07/2009 Pratica n. VE0160378 in atti dal 09/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 41070.1/2009) |
| <b>Indirizzo</b>   |                     | VIA SELVANESE Piano T-1  |            |     |                     |                |           |        |                      |                      |               |   |
| <b>Notifica</b>    |                     |  |            |     |                     | <b>Partita</b> |           |        |                      | <b>Mod.58</b>        |               | -   |
| <b>Annotazioni</b> |                     | classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94) |            |     |                     |                |           |        |                      |                      |               |   |

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E980 - Foglio 13 - Particella 652

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 04/05/2022

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 31/12/1998

| N.                 | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |  | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |                      |                      |                               | DATI DERIVANTI DA   |
|--------------------|---------------------|--------|------------|--|---------------------|------------|-----------|--------|----------------------|----------------------|-------------------------------|---|
|                    | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub  | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza          | Superficie Catastale | Rendita                       |   |
| 1                  |                     | 13     | 652        |  |                     |            | B/5       | U      | 1.115 m <sup>3</sup> |                      | Euro 1.612,38<br>L. 3.122.000 | COSTITUZIONE del 31/12/1998 in atti dal 31/12/1998 (n. A06768.1/1998) |
| <b>Indirizzo</b>   |                     |        |            | VIA SELVANESE Piano T-1                      |                     |            |           |        |                      |                      |                               |   |
| <b>Notifica</b>    |                     |        |            | <b>Partita</b>                               |                     |            | 1005160   |        | <b>Mod.58</b>        |                      | -                             |   |
| <b>Annotazioni</b> |                     |        |            | classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) |                     |            |           |        |                      |                      |                               |   |

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 31/12/1998

| N.                       | DATI ANAGRAFICI                              | CODICE FISCALE  | DIRITTI E ONERI REALI |
|--------------------------|--|---|-----------------------|
| 1                        | COMUNE DI MARTELLAGO Sede in MARTELLAGO (VE) | 82003170279*  | (1) Proprieta'        |
| <b>DATI DERIVANTI DA</b> |  | COSTITUZIONE del 31/12/1998 in atti dal 31/12/1998 (n. A06768.1/1998) |                       |

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

**COMUNE DI MARTELLAGO**

**PERIZIA DI STIMA UNITA' IMMOBILIARE EX CENTRO CIVICO DI OLMO**

**VIA SELVANESE LOCALITA' OLMO DI MAERNE**

**ALLEGATO 5 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

COMUNE DI MARTELLAGO

PERIZIA DI STIMA UNITA' IMMOBILIARE EX CENTRO CIVICO DI OLMO  
VIA SELVANESE LOCALITA' OLMO DI MAERNE  
ALLEGATO 5 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO n. 01



FOTO n. 02

COMUNE DI MARTELLAGO

PERIZIA DI STIMA UNITA' IMMOBILIARE EX CENTRO CIVICO DI OLMO  
VIA SELVANESE LOCALITA' OLMO DI MAERNE  
ALLEGATO 5 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO n. 03



FOTO n. 04



COMUNE DI MARTELLAGO

PERIZIA DI STIMA UNITA' IMMOBILIARE EX CENTRO CIVICO DI OLMO  
VIA SELVANESE LOCALITA' OLMO DI MAERNE  
ALLEGATO 5 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO n. 05



FOTO n. 06