

Ospedale Civile in Mirano (VE), via Luigi Mariutto**Generalità**

Il complesso in oggetto è destinato ad Ospedale e comprende parte degli edifici costituenti l'area ospedaliera dell'Ospedale Civile del comune di Mirano. La restante parte dei fabbricati, interconnessa a quelli in oggetto, risulta intestata all'ULSS.13 (ora ULSS.3 Serenissima).

È ubicato all'estremo Nord del centro storico del capoluogo del comune di Mirano (VE), in provincia di Venezia, a confine con l'area comprendente gli immobili strumentali di proprietà dell'Ente, costituenti la Residenza per Anziani "Luigi Mariutto".

Per la precisione ha accesso da via Luigi Mariutto all'incrocio con via Miranese, identificato come "vecchio" accesso del distretto sanitario. Via Miranese è il principale collegamento urbano tra il comune di Mirano e quello di Venezia.

Il complesso è costituito da 7 edifici principali destinati a padiglioni ospedalieri, una chiesa ed un'officina oltre a locali tecnici e spazi esterni adibiti a strade, camminamenti e giardino con alberi ad alto fusto.

È facilmente raggiungibile sia da viabilità urbana che, attraverso questa, dalla vicina autostrada «A4-Torino/Trieste», in corrispondenza del nuovo tratto "Passante" (a circa 4km), oltre che dal vecchio tracciato della stessa, «A57-tangenziale di Mestre» (a circa 6km).

La zona è tipica dei centri cittadini con prevalente destinazione residenziale in compresenza di attività commerciali, uffici e servizi pubblici e privati, ristoranti, bar e studi professionali.

È ben servita da trasporti pubblici di superficie, da infrastrutture cittadine e collegata ai principali impianti di distribuzione a rete.

Individuazione Catastale

Dall'esame della documentazione reperita e dalle notizie fornite, il complesso risulta così censito al Catasto del comune di Mirano (VE):

catasto terreni

| | |
|------------------------------|---|
| * foglio 22 - mappale n° 1 | - 18.970m ² - ente urbano (parte - escluso mapp.514) |
| * foglio 22 - mappale n° 401 | - 130m ² - ente urbano |
| * foglio 22 - mappale n° 508 | - 350m ² - ente urbano |
| * foglio 22 - mappale n° 509 | - 600m ² - ente urbano |
| * foglio 22 - mappale n° 510 | - 410m ² - ente urbano |
| * foglio 22 - mappale n° 511 | - 400m ² - ente urbano |
| * foglio 22 - mappale n° 512 | - 300m ² - ente urbano |
| * foglio 22 - mappale n° 513 | - 300m ² - ente urbano |
| * foglio 22 - mappale n° 515 | - 120m ² - ente urbano |
| * foglio 22 - mappale n° 518 | - 460m ² - ente urbano |
| * foglio 22 - mappale n° 75 | - 30m ² - ente urbano |

catasto fabbricati

| | |
|---|------------------|
| * fgl 22 - mapp. 401 - cat. B/7 - piani: T - 421m ³ | - RC: 304,40€ |
| * fgl 22 - mapp. 508 - cat. B/2 - piani: T/1° - 2.118m ³ | - RC: 5.141,12€ |
| * fgl 22 - mapp. 509 - cat. B/2 - piani: T/1° - 5.680m ³ | - RC: 13.787,33€ |
| * fgl 22 - mapp. 510 - cat. B/2 - piani: T/1° - 4.100m ³ | - RC: 9.952,12€ |

| | |
|---|------------------|
| * fgl 22 - mp.511-mp.1/sub.1 - cat. B/2 - piani: T/1° - 7.600m ³ | - RC: 18.447,84€ |
| * fgl 22 - mp.512-mp.1/sub.2 - cat. B/2 - piani: T/1° - 3.815m ³ | - RC: 9.260,33€ |
| * fgl 22 - mapp. 513 - cat. B/2 - piani: T/1° - 3.075m ³ | - RC: 7.464,09€ |
| * fgl 22 - mapp. 515 - cat. B/2 - piani: T/1° - 1.895m ³ | - RC: 4.599,82€ |
| * fgl 22 - mapp. 518 - cat. B/2 - piani: T/1° - 4.617m ³ | - RC: 11.207,06€ |
| * fgl 12 - mapp. 75 - cat. B/2 - piani: T - 169m ³ | - RC: 410,22€ |

Situazione Urbanistica

Secondo gli strumenti urbanistici attualmente in vigore nel comune di Mirano (VPRG DGR n° 2180 del 16.07.2004 e VPRG del Centro Storico DGR n° 1151 del 18.04.2003) tutta l'area del complesso ricade in

- «Z.T.O. Centro Storico con destinazioni “34 - Ospedale” ed “aree per attrezzature di interesse comune, civiche, sociali, culturali e religiose”»

inoltre i vari edifici rientrano nelle seguenti categorie di intervento:

- restauro (mapp.401)
- ristrutturazione con vincolo (mapp.508-509-510-511parte-512parte-513)
- ristrutturazione (mapp.511parte-512parte-515-518)
- demolizione con o senza ricostruzione (edifici non accatastati o già demoliti)

gli spazi scoperti dell'intera area infine sono individuati con categorie di intervento:

- parco e giardino da tutelare (parte)
- aree da tutelare o recuperare (parte)
- aree da riqualificare (parte)
- alberature isolate e filari da tutelare

L'attuazione della zona è assoggettata rispettivamente agli articoli n° 15-17-18-19-20 (per gli edifici), 34-36-37-41 (per gli spazi scoperti) delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del Centro Storico, cui si rimanda per maggiori dettagli.

In dettaglio.

Descrizione della Proprietà

L'intero complesso è stato edificato per la maggior parte tra fine '800 e prima metà del '900 con successivi interventi di ampliamento e ristrutturazione.

Lo stato di conservazione e manutenzione è nel complesso sufficiente/discreto, buono per i reparti di più recente costruzione o ristrutturazione.

Chiesa (fgl.22 - mapp.401)

Sviluppo: 1 piano fuori terra

- struttura portante e tamponamenti di muratura su fondazioni a costipamento;
- copertura a piovanti di coppi su carpenteria di legno;
- controsoffitti a voltini di cannicciato intonacato e dipinto;
- divisori di laterizio intonacato/tinteggiato/dipinto e legno/vetro;
- pavimenti di marmette e piastrelle ceramiche;
- finestre di legno/vetro; porte e portoni di legno/vetro;
- elementi architettonici di marmo e rosoni;
- servizi piastrellati c/di accessori ed impianto idrosanitario.

Padiglioni Ospedale (fgl.22 - mapp.508-509-510-511-512-513-518)

Sviluppo: 2 piani fuori terra più soffitta (in parte)

- struttura portante e tamponamenti in muratura su fondazioni a costipamento e platea di calcestruzzo;
- copertura a piovanti di coppi su carpenteria di legno e laterizio, controsoffitto di cannicciato intonacato; parte a terrazza piana impermeabilizzata;
- solai interpiano di laterizio armato;
- scale e vani ascensore di c.a., rivestimento di marmo e graniglia;
- divisori di laterizio tinteggiato, pareti mobili di alluminio/vetro;
- pavimenti alla palladiana, in graniglie di cemento, linoleum e piastrelle di gres ceramico, tavolato in soffitta;
- finestre di legno/vetro singolo, alluminio/vetrocamera, inferriate ai piani terra; avvolgibili ed oscuri di legno e PVC; porte di legno/laminato/vetro e porte tagliafuoco;
- controsoffitti a doghe di alluminio o quadrotti di inerte su telaio metallico;
- servizi piastrellati c/di accessori ed impianto idrosanitario.

Officina (fgl.22 - mapp.515)

Sviluppo: 1 e 2 piani fuori terra

- struttura portante e tamponamenti in muratura su fondazioni a costipamento e platea di calcestruzzo;
- copertura a piovanti di coppi su carpenteria di legno e laterizio, controsoffitto di cannicciato intonacato;
- solaio interpiano di laterizio armato;
- scale di cemento prefabbricato e rivestimento di graniglia;
- divisori di laterizio tinteggiato;
- pavimenti di cemento liscio e marmette;
- finestre di legno/vetro singolo, vetrate e portoni officina di metallo/vetro; avvolgibili di legno; porte di legno;
- copertura piana impermeabilizzata su solaio di laterizio armato;
- servizi piastrellati c/di accessori ed impianto idrosanitario.

Ex deposito bombole (fgl.12 - mapp.75)

Sviluppo: 1 piano fuori terra

- struttura portante e tamponamenti di muratura su fondazioni a platea;
- copertura piana impermeabilizzata;
- divisori interni di laterizi;
- pavimenti in piastrelle di gres;
- finestre di ferro/vetro retinato; porte di metallo.

Esterni comuni e fabbricati minori

- cisterna gasolio;
- box di metallo;
- pavimentazioni in asfalto e ghiaino;
- recinzioni in carpenteria o pali e rete metallica su cordolo di cemento (eccetto a confine con "Ospedale nuovo"); barra motorizzata di controllo accessi;
- impianto fognario e attacco al collettore consortile.

Impianti Fissi (collegati alla rete centralizzata dell'Ospedale)

- distribuzione rete elettrica; illuminazione con TFL entro plafoniera a parete e soffitto, lampade ad incandescenza; esterni con lampioni tipo stradale; luci di emergenza; messa a terra;
- riscaldamento centralizzato; condizionamento a pompe di calore autonome;
- impianto antincendio completo di cassette, idranti, estintori ed accessori; rilevatori di fumo su tutte le superfici;
- impianto idrico con allaccio alla rete pubblica e autoclave;
- ascensori e monta lettighe;
- impianto TV satellitare.

Nota Bene.

Risulta che tutti gli impianti sono stati realizzati dalla "Azienda Sanitaria", così come parte delle opere esterne (accessi, parcheggi, strade interne, recinzioni); inoltre tutti gli impianti sono collegati e dipendenti dalle centrali a servizio dell'Ospedale.

Si può quindi affermare che l'Ente è proprietario dei soli "muri".

Conformità Catastale

Gli elaborati planimetrici dei fabbricati di cui ai mappali 509-510-513-515-518 non risultano depositati presso il Catasto di Venezia.

Per questi si è fatto riferimento alla documentazione messa a disposizione dall'Ente.

Ciò premesso, al sopralluogo non sono state rilevate difformità sostanziali rispetto alle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate (settore Territorio) o fornite.

Mentre, per quanto alla rappresentazione del complesso in estratto di mappa catastale, resta da verificare la reale consistenza dell'area pertinenziale e dei sedimi dei fabbricati, si riscontra infatti una non corrispondenza con lo stato di fatto.

Valutazione

Per quanto alla valutazione si rimanda ai prospetti riportanti consistenza ed ubicazione, dettaglio di calcolo e valore attribuito (**allegato.3 - pagine 1÷5**).

Preso atto del previsto rilascio della struttura ospedaliera da parte dell'ULSS nel 2019, la valutazione dell'intero compendio è stata condotta in ipotesi di uso alternativo secondo il "criterio della trasformazione" (o anticipazione) in relazione alla quota di proprietà attribuibile all'Ente "Mariutto".

A questo fine sono stati ritenuti di proprietà della Azienda Sanitaria i fabbricati di cui a

- foglio 22 - mappali 712-574-1010+1/sub.4+831

e la quota spettante è stata fissata sulla base del rapporto tra sedime di questi e totale complessivo del compendio ospedaliero.

In definitiva, essendo

- circa 23.170m² la consistenza totale occupata
- 4.922m² la somma dei sedimi di tutti i fabbricati
- 977m² il sedime complessivo di quelli considerati di proprietà dell'ULSS

le quote sono state determinate pari al 19,9% e 80,1% rispettivamente a favore dell'ULSS e dell'Ente "Mariutto".

I.P.A.B. Luigi Mariutto

Ospedale Civile di Mirano - Mirano (VE), via Luigi Mariutto

Valore di Mercato (VM) - 31 dicembre 2016

riferimenti

| | | |
|--|---------------|------------------------------------|
| consistenza fondiaria totale occupata (m²) | 21.740 | Mirano (VE), via L. Mariutto |
| * Mirano (VE), foglio 22, mappali 1-401-508-509-510-511-512-513-515-518 | 22.210 | sedimi di proprietà |
| * Mirano (VE), foglio 12, mappale 75 | 30 | sedimi di proprietà |
| * Mirano (VE), foglio 22, mappale 514 | (500) | sedime + pertinenziale |
| * Superficie coperta | | 3.995 al netto di mapp. 514 |
| * Superficie sviluppata | | 8.780 al netto di mapp. 514 |
| * Mirano (VE), foglio 22, mappale 401 - B/7 - piani: T - 421m³ | | |
| * Mirano (VE), foglio 22, mappale 508 - B/2 - piani: T/1° - 2.118m³ | | |
| * Mirano (VE), foglio 22, mappale 509 - B/2 - piani: T/1° - 5.680m³ | | |
| * Mirano (VE), foglio 22, mappale 510 - B/2 - piani: T/1° - 4.100m³ | | |
| * Mirano (VE), foglio 22, mappale 511/mp.1.sub.1 - B/2 - piani: T/1° - 7.600m³ | | |
| * Mirano (VE), foglio 22, mappale 512/mp.1.sub.2 - B/2 - piani: T/1° - 3.815m³ | | |
| * Mirano (VE), foglio 22, mappale 513 - B/2 - piani: T/1° - 3.075m³ | | |
| * Mirano (VE), foglio 22, mappale 514 - B/2 - piani: T/1° - 1.537m³ | | |
| * Mirano (VE), foglio 22, mappale 515 - B/2 - piani: T/1° - 1.895m³ | | |
| * Mirano (VE), foglio 22, mappale 518 - B/2 - piani: T/1° - 4.617m³ | | |
| * Mirano (VE), foglio 12, mappale 75 - B/2 - piani: T - 169m³ | | |

riepilogo consistenza e destinazione

| Descrizione | CF (m²) (1) | S.rif m² (2) | S.Cop. (m²) (3) | S.Sv. (m²) (4) | | | | |
|--|----------------|-----------------|--------------------|-------------------|--|--|--|--|
| Terreni | | | | | | | | |
| * Pertinenza Ospedale | 21.740 | | | | | | | |
| totale terreni | 21.740 | | | | | | | |
| Fabbricati | | | | | | | | |
| <u>Chiesa (mapp.401)</u> | | | | | | | | |
| * piano terra: chiesa | | 135 | 135 | 135 | | | | |
| sub-totale | 0 | | 135 | 135 | | | | |
| <u>Dirigenza medica (mapp.508)</u> | | | | | | | | |
| * piano terra: uffici | | 355 | 355 | 355 | | | | |
| * 1° piano: uffici | | 355 | 0 | 355 | | | | |
| * sottotetto: archivio | | 190 | 0 | 190 | | | | |
| sub-totale | 0 | | 355 | 900 | | | | |
| <u>Area tecnica/mensa (mapp.509)</u> | | | | | | | | |
| * interrato: archivio | | 80 | 0 | 80 | | | | |
| * piano terra: uffici/mensa | | 620 | 620 | 620 | | | | |
| * 1° piano: uffici | | 500 | 0 | 500 | | | | |
| * 1° piano ammezzato: uffici | | 60 | 0 | 60 | | | | |
| sub-totale | 0 | | 620 | 1.260 | | | | |
| <u>Pediatria (mapp.510)</u> | | | | | | | | |
| * piano terra: stanze/ambulatori | | 410 | 410 | 410 | | | | |
| * 1° piano: stanze/ambulatori | | 410 | 0 | 410 | | | | |
| sub-totale | 0 | | 410 | 820 | | | | |
| <u>Ginecologia.1 (mapp.511)</u> | | | | | | | | |
| * piano terra: stanze/ambulatori/sale operatorie | | 890 | 890 | 890 | | | | |
| * 1° piano: stanze/ambulatori/sale operatorie | | 890 | 0 | 890 | | | | |
| * sottotetto: locale tecnico | | 325 | 0 | 325 | | | | |
| sub-totale | 0 | | 890 | 2.105 | | | | |

I.P.A.B. Luigi Mariutto

Ospedale Civile di Mirano - Mirano (VE), via Luigi Mariutto

Valore di Mercato (VM) - 31 dicembre 2016

riferimenti

| | | |
|--|---------------|------------------------------------|
| consistenza fondiaria totale occupata (m²) | 21.740 | Mirano (VE), via L. Mariutto |
| * Mirano (VE), foglio 22, mappali 1-401-508-509-510-511-512-513-515-518 | 22.210 | sedimi di proprietà |
| * Mirano (VE), foglio 12, mappale 75 | 30 | sedimi di proprietà |
| * Mirano (VE), foglio 22, mappale 514 | (500) | sedime + pertinenziale |
| * Superficie coperta | | 3.995 al netto di mapp. 514 |
| * Superficie sviluppata | | 8.780 al netto di mapp. 514 |
| * Mirano (VE), foglio 22, mappale 401 - B/7 - piani: T - 421m³ | | |
| * Mirano (VE), foglio 22, mappale 508 - B/2 - piani: T/1° - 2.118m³ | | |
| * Mirano (VE), foglio 22, mappale 509 - B/2 - piani: T/1° - 5.680m³ | | |
| * Mirano (VE), foglio 22, mappale 510 - B/2 - piani: T/1° - 4.100m³ | | |
| * Mirano (VE), foglio 22, mappale 511/mp.1.sub.1 - B/2 - piani: T/1° - 7.600m³ | | |
| * Mirano (VE), foglio 22, mappale 512/mp.1.sub.2 - B/2 - piani: T/1° - 3.815m³ | | |
| * Mirano (VE), foglio 22, mappale 513 - B/2 - piani: T/1° - 3.075m³ | | |
| * Mirano (VE), foglio 22, mappale 514 - B/2 - piani: T/1° - 1.537m³ | | |
| * Mirano (VE), foglio 22, mappale 515 - B/2 - piani: T/1° - 1.895m³ | | |
| * Mirano (VE), foglio 22, mappale 518 - B/2 - piani: T/1° - 4.617m³ | | |
| * Mirano (VE), foglio 12, mappale 75 - B/2 - piani: T - 169m³ | | |

riepilogo consistenza e destinazione

| Descrizione | CF (m²) (1) | S.rif m² (2) | S.Cop. (m²) (3) | S.Sv. (m²) (4) | | | | |
|---|----------------|-----------------|--------------------|-------------------|--------------|--|-----------------------|--|
| <u>Ginecologia.2 (mapp.512)</u> | | | | | | | | |
| * piano terra: stanze/ambulatori/sale operatorie | | 405 | 405 | 405 | | | | |
| * 1° piano: stanze/ambulatori/sale operatorie | | 405 | 0 | 405 | | | | |
| sub-totale | 0 | | 405 | 810 | | | | |
| <u>Oculistica (mapp.513)</u> | | | | | | | | |
| * piano terra: ambulatori/servizi | | 320 | 320 | 320 | | | | |
| * 1° piano: ambulatori/servizi | | 320 | 0 | 320 | | | | |
| sub-totale | 0 | | 320 | 640 | | | | |
| <u>Uffici Istituto Mariutto (mapp.514)</u> | | | | | | | | |
| * piano terra: uffici | | 210 | 210 | 210 | | | | |
| * piano terra: portico ingresso | | 10 | 0 | 10 | | | | |
| * 1° piano: uffici | | 210 | 0 | 210 | | | | |
| * 1° piano: terrazza | | 20 | 20 | 20 | | | | |
| sub-totale | 0 | | 230 | 450 | sup. esclusa | | con Residenza Anziani | |
| <u>Officine (mapp.515)</u> | | | | | | | | |
| * piano terra: officina/magazzino | | 245 | 245 | 245 | | | | |
| * 1° piano: servizi | | 120 | 0 | 120 | | | | |
| sub-totale | 0 | | 245 | 365 | | | | |
| <u>Ex Neurologia (mapp.518)</u> | | | | | | | | |
| * piano terra: ambulatori/laboratori | | 560 | 560 | 560 | | | | |
| * piano terra: portico ingresso | | 5 | 5 | 5 | | | | |
| * 1° piano: ambulatori/laboratori | | 565 | 0 | 565 | | | | |
| * 2° piano: vano scala | | 20 | 0 | 20 | | | | |
| * 2° piano: terrazza/copertura | | 545 | 0 | 545 | | | | |
| sub-totale | 0 | | 565 | 1.695 | | | | |
| <u>Locale tecnico (mapp.75)</u> | | | | | | | | |
| * piano terra: locale tecnico | | 50 | 50 | 50 | | | da definire | |
| sub-totale | 0 | | 50 | 50 | | | | |

I.P.A.B. Luigi Mariutto

Ospedale Civile di Mirano - Mirano (VE), via Luigi Mariutto

Valore di Mercato (VM) - 31 dicembre 2016

riferimenti

| | | |
|--|---------------|------------------------------|
| consistenza fondiaria totale occupata (m²) | 21.740 | Mirano (VE), via L. Mariutto |
| * Mirano (VE), foglio 22, mappali 1-401-508-509-510-511-512-513-515-518 | 22.210 | sedimi di proprietà |
| * Mirano (VE), foglio 12, mappale 75 | 30 | sedimi di proprietà |
| * Mirano (VE), foglio 22, mappale 514 | (500) | sedime + pertinenziale |
| * Superficie coperta | 3.995 | al netto di mapp. 514 |
| * Superficie sviluppata | 8.780 | al netto di mapp. 514 |
| * Mirano (VE), foglio 22, mappale 401 - B/7 - piani: T - 421m³ | | |
| * Mirano (VE), foglio 22, mappale 508 - B/2 - piani: T/1° - 2.118m³ | | |
| * Mirano (VE), foglio 22, mappale 509 - B/2 - piani: T/1° - 5.680m³ | | |
| * Mirano (VE), foglio 22, mappale 510 - B/2 - piani: T/1° - 4.100m³ | | |
| * Mirano (VE), foglio 22, mappale 511/mp.1.sub.1 - B/2 - piani: T/1° - 7.600m³ | | |
| * Mirano (VE), foglio 22, mappale 512/mp.1.sub.2 - B/2 - piani: T/1° - 3.815m³ | | |
| * Mirano (VE), foglio 22, mappale 513 - B/2 - piani: T/1° - 3.075m³ | | |
| * Mirano (VE), foglio 22, mappale 514 - B/2 - piani: T/1° - 1.537m³ | | |
| * Mirano (VE), foglio 22, mappale 515 - B/2 - piani: T/1° - 1.895m³ | | |
| * Mirano (VE), foglio 22, mappale 518 - B/2 - piani: T/1° - 4.617m³ | | |
| * Mirano (VE), foglio 12, mappale 75 - B/2 - piani: T - 169m³ | | |

riepilogo consistenza e destinazione

| Descrizione | CF (m²) (1) | S.rif m² (2) | S.Cop. (m²) (3) | S.Sv. (m²) (4) | | | | |
|------------------------------------|----------------|-----------------|--------------------|-------------------|--|---|--|----------------|
| Sistemazioni Esterne | | | | | | | | |
| * giardino ed opere varie | a corpo | | | | | | | |
| * recinzione e fognatura | a corpo | | | | | | | |
| sub-totale | 0 | | | 0 | | | | |
| Impianti Fissi e Generali | | | | | | | | |
| * Rete Energia Elettrica | a corpo | | | | | | | |
| * Illuminazione | a corpo | | | | | | | |
| * Riscaldamento | a corpo | | | | | | | |
| * Telefonico | a corpo | | | | | | | |
| sub-totale | 0 | | | 0 | | 0 | | proprietà ULSS |
| sedime mappale 514 + pertinenziale | | | (230) | (450) | | | | |
| totale fabbricati | | | 3.995 | 8.780 | | | | |
| totale | 21.740 | | 3.995 | 8.780 | | | | |

(1) CF: consistenza fondiaria

(3) (4) S.Cop/S.Sv: superficie coperta/sviluppata

(2) S.rif: superfici di riferimento

NB: - non si rilevano sostanziali difformità rispetto alle planimetrie catastali depositate o fornite
- stato di fatto non corrispondente ad estratto di mappa: da verificare reale consistenza sedimi

I.P.A.B. Luigi Mariutto

Ospedale Civile di Mirano - Mirano (VE), via Luigi Mariutto

Valore di Mercato (VM) - 31 dicembre 2016

Valore di Trasformazione**Riferimenti**

| | | | | |
|---|--------|-----------------------------------|--|--|
| consistenza fondiaria (m²) | 23.170 | comune di Mirano, via L. Mariutto | | |
| * area pertinenziale proprietà ULSS | 4.600 | 19,9% | mapp 712-574-1010+1/sub.4+831 | |
| * area pertinenziale proprietà "Mariutto" | 18.570 | 80,1% | mapp 1-401-508-509-510-511-512-513-515-518 | |
| ripartizione consistenza determinata pro-quota con base rapporto tra sedimi | | | * Mirano (VE) - foglio 22 | |
| consistenza edificata | | m² | m³ | |
| * totale coperta | | 4.922 | 16.000 | stimato |
| * totale esterno | | 18.248 | 0 | stimato |
| | | 23.170 | 16.000 | canone U 417.817 €/anno fino al 2019 |
| * superficie realizzabile (m²) | | m² | | direzionale-terziario servizio-residenziale-commerciale |
| * direzionale | | 520 | 10% | realizzabile lordo attuale + 5% superficie 5.200 m² dopo sviluppo |
| * terziario di servizio | | 780 | 15% | |
| * commerciale | | 260 | 5% | |
| * residenziale | | 3.640 | 70% | |
| * garage auto (n°) | | 960 | | 60 garage 16m²/cada |
| | | 6.160 | 100% | inizio sviluppo 2020 |

| descrizione | Vendita | | | % vendita | | | | | | | |
|--|--------------|--------------|---------------|------------|------------|------------|--------------|----------------|----------------|--------------|--------------|
| | Sup. m² | €/m² | tot € | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| ricavi | | | | | | | | | | | |
| * direzionale | 520 | 1.800 | 936,0 | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 5,0% | 15,0% | 25,0% | 30,0% |
| * terziario di servizio | 780 | 1.800 | 1.404,0 | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 5,0% | 15,0% | 15,0% | 20,0% |
| * commerciale | 260 | 2.500 | 650,0 | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 10,0% | 0,0% | 20,0% |
| * residenziale | 3.640 | 2.100 | 7.644,0 | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 10,0% | 10,0% | 15,0% | 25,0% |
| * garage auto (16m²/cada) | 960 | 750 | 720,0 | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 10,0% | 10,0% | 17,5% | 25,0% |
| * canone ULSS | | | 1.253,4 | 33,3% | 33,3% | 33,3% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| totale ricavi | 6.160 | 2.047 | 12.607 | 418 | 418 | 418 | 0 | 953 | 1.252 | 1.717 | 2.783 |
| costi trasformazione | | | | | | | | | | | |
| * oneri e contributi | 6.160 | 65,8 | 405,6 | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 30,0% | 35,0% | 35,0% | 0,0% | 0,0% |
| * realizzazione direzionale | 520 | 1.100 | 572,0 | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 10,0% | 25,0% | 40,0% | 25,0% | 0,0% |
| * realizzazione terziario di servizio | 780 | 1.100 | 858,0 | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 10,0% | 25,0% | 40,0% | 25,0% | 0,0% |
| * realizzazione commerciale | 260 | 1.150 | 299,0 | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 5,0% | 30,0% | 30,0% | 20,0% | 15,0% |
| * realizzazione residenziale | 3.640 | 1.050 | 3.822,0 | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 15,0% | 35,0% | 35,0% | 10,0% | 5,0% |
| * realizzazione garage | 960 | 600 | 576,0 | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 15,0% | 35,0% | 35,0% | 10,0% | 5,0% |
| * opere esterne e comuni varie (su circa m²) | 14.600 | 55 | 803,0 | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 15,0% | 30,0% | 35,0% | 10,0% |
| * oneri indiretti (c/costi) | | 6,0% | 415,8 | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 11,8% | 30,4% | 35,2% | 16,4% | 5,0% |
| * pubblicità/assicurazioni (c/ricavi) | | 1,0% | 126,1 | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 8,4% | 11,0% | 15,1% | 24,5% |
| * diritti agenzia/mediazione (c/ricavi) | | 1,25% | 157,6 | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 8,4% | 11,0% | 15,1% | 24,5% |
| totale costi | | 1.304 | 8.035 | 0 | 0 | 0 | 988 | 2.399 | 2.762 | 1.249 | 435 |
| flussi netti attesi | | | 4.572 | 418 | 418 | 418 | (988) | (1.446) | (1.509) | 468 | 2.347 |
| tasso attualizzazione | | | | | | | | | | | |
| coeff. Attualizzazione canone | 1,5% | | | 0,99 | 0,97 | 0,96 | 0,94 | 0,93 | 0,91 | 0,90 | 0,89 |
| coeff. Attualizzazione margini | 7,0% | | | 0,93 | 0,87 | 0,82 | 0,76 | 0,71 | 0,67 | 0,62 | 0,58 |
| valore attuale flussi | | | | 412 | 406 | 400 | (604) | (826) | (806) | 234 | 1.095 |
| quota canone | 100,0% | | | | | | | | | | |
| quota possesso area | 80,1% | | | | | | | | | | |
| valore calcolo | 2.161 | | | | | | | | | | |
| VM "Ospedale" | 2.160 | | | | | | | | | | |

I.P.A.B. Luigi Mariutto

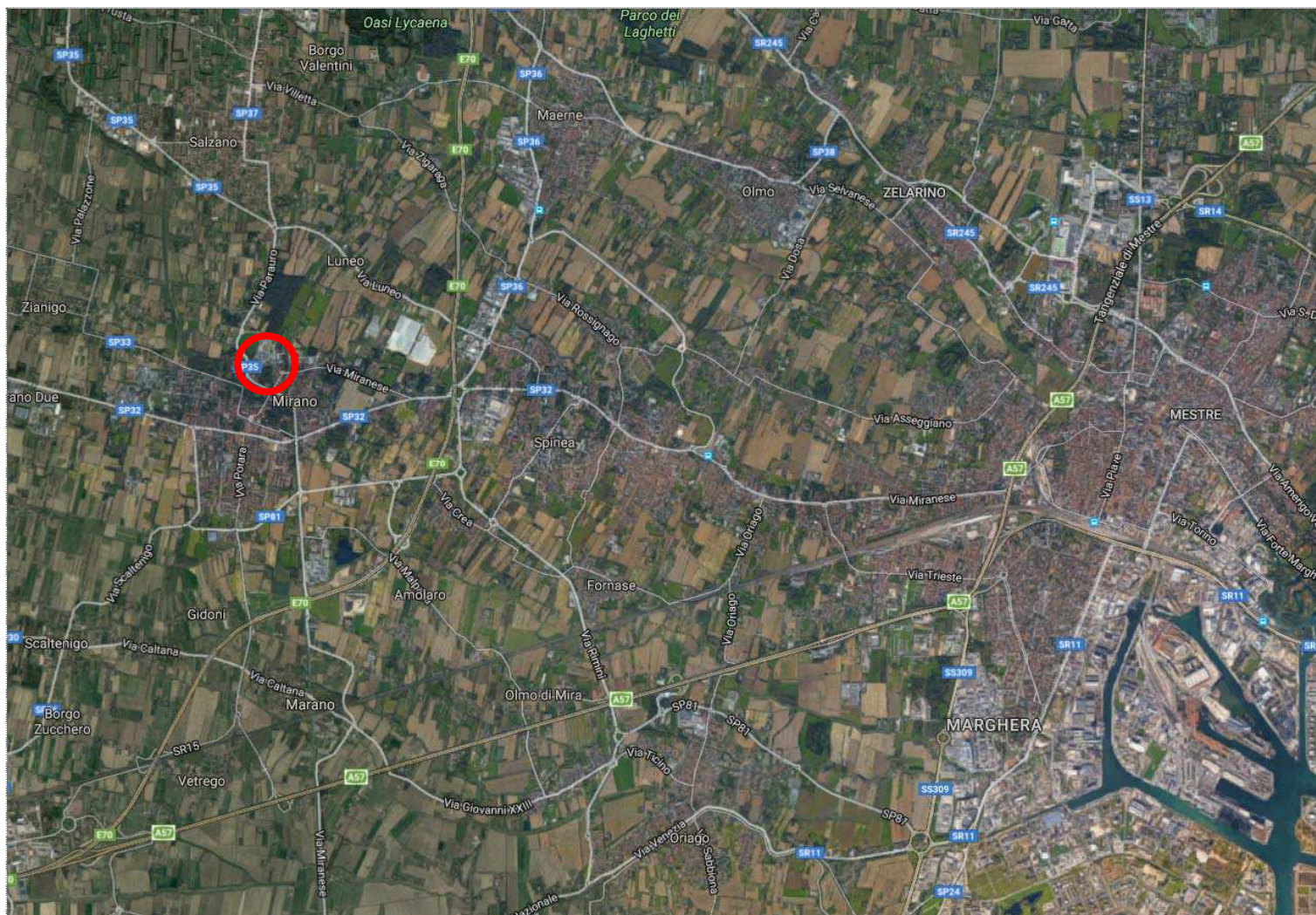
Ospedale Civile di Mirano - Mirano (VE), via Luigi Mariutto

Valore di Mercato (VM) - 31 dicembre 2016

Valore di Trasformazione**Riferimenti**

| | | | |
|---|--------|-----------------------------------|--|
| consistenza fondiaria (m²) | 23.170 | comune di Mirano, via L. Mariutto | |
| * area pertinenziale proprietà ULSS | 4.600 | 19,9% | mapp 712-574-1010+1/sub.4+831 |
| * area pertinenziale proprietà "Mariutto" | 18.570 | 80,1% | mapp 1-401-508-509-510-511-512-513-515-518 |
| ripartizione consistenza determinata pro-quota con base rapporto tra sedimi | | * Mirano (VE) - foglio 22 | |
| consistenza edificata | | m² | m³ |
| * totale coperta | | 4.922 | 16.000 |
| * totale esterno | | 18.248 | 0 |
| | | 23.170 | 16.000 |
| | | | canone U 417.817 €/anno fino al 2019 |
| * superficie realizzabile (m²) | | m² | |
| * direzionale | | 520 | 10% |
| * terziario di servizio | | 780 | 15% |
| * commerciale | | 260 | 5% |
| * residenziale | | 3.640 | 70% |
| * garage auto (n°) | | 960 | |
| | | 6.160 | 100% |
| | | | 60 garage 16m²/cada |
| | | | inizio sviluppo 2020 |

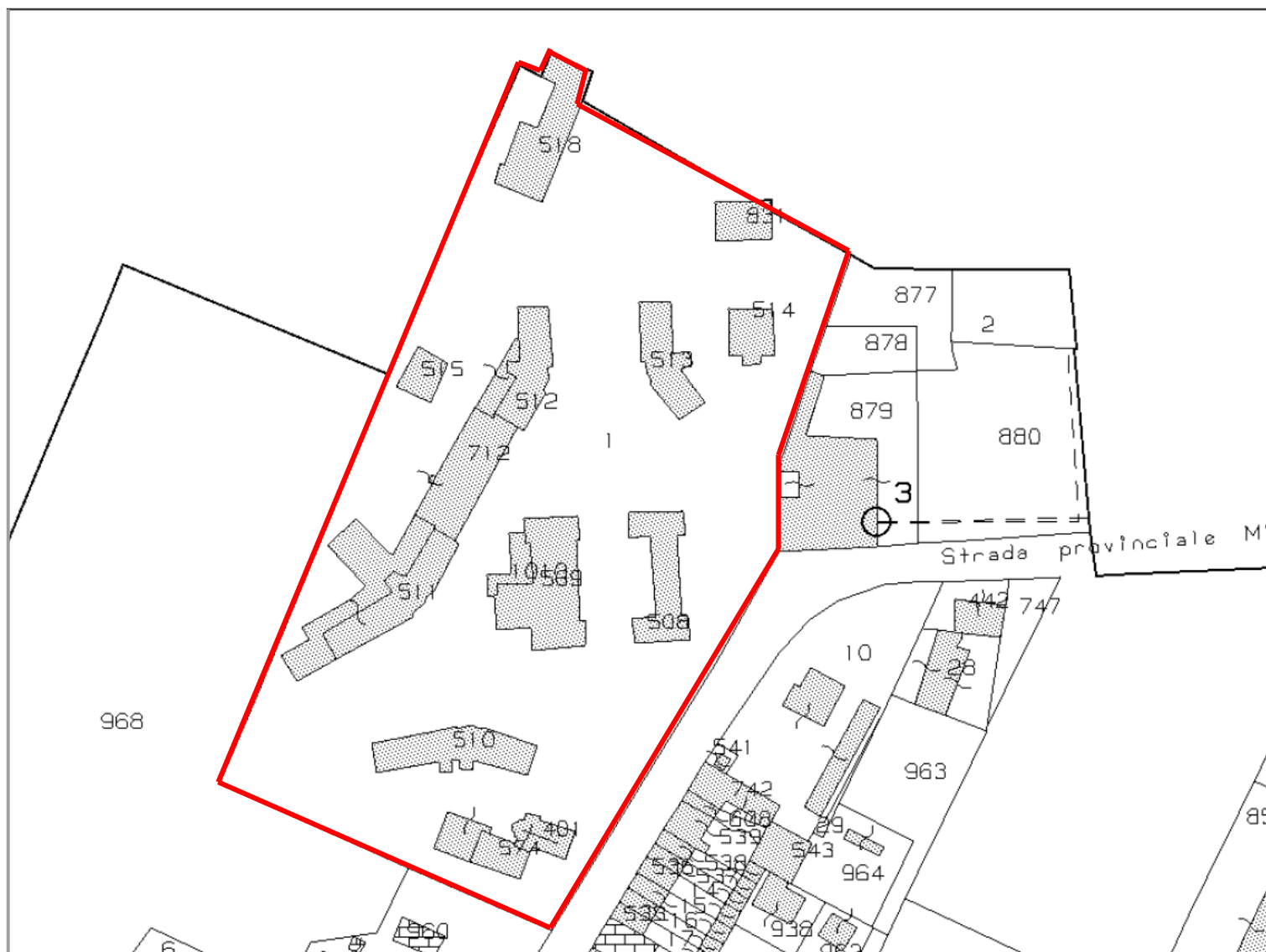
| descrizione | Vendita | | | % vendita | | | | | | | Totale |
|--|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|------------|-----------|----------|----------|----------|---------------|
| | Sup. m² | €/m² | tot € | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | |
| ricavi | | | | | | | | | | | |
| * direzionale | 520 | 1.800 | 936,0 | 15,0% | 10,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 100,0% |
| * terziario di servizio | 780 | 1.800 | 1.404,0 | 20,0% | 10,0% | 15,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 100,0% |
| * commerciale | 260 | 2.500 | 650,0 | 25,0% | 25,0% | 10,0% | 10,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 100,0% |
| * residenziale | 3.640 | 2.100 | 7.644,0 | 20,0% | 15,0% | 5,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 100,0% |
| * garage auto (16m²/cada) | 960 | 750 | 720,0 | 22,5% | 15,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 100,0% |
| * canone ULSS | | | 1.253,4 | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 100,0% |
| totale ricavi | 6.160 | 2.047 | 12.607 | 2.275 | 1.651 | 658 | 65 | 0 | 0 | 0 | 12.607 |
| | | | | | | | | | | | |
| descrizione | Costruzione | | | | | | | | | | Totale |
| | Sup. m² | €/m² | tot € | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 7 | |
| costi trasformazione | | | | | | | | | | | |
| * oneri e contributi | 6.160 | 65,8 | 405,6 | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 100,0% |
| * realizzazione direzionale | 520 | 1.100 | 572,0 | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 100,0% |
| * realizzazione terziario di servizio | 780 | 1.100 | 858,0 | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 100,0% |
| * realizzazione commerciale | 260 | 1.150 | 299,0 | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 100,0% |
| * realizzazione residenziale | 3.640 | 1.050 | 3.822,0 | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 100,0% |
| * realizzazione garage | 960 | 600 | 576,0 | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 100,0% |
| * opere esterne e comuni varie (su circa m²) | 14.600 | 55 | 803,0 | 10,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 100,0% |
| * oneri indiretti (c/costi) | | 6,0% | 415,8 | 1,2% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 100,0% |
| * pubblicità/assicurazioni (c/ricavi) | | 1,0% | 126,1 | 20,0% | 14,5% | 5,8% | 0,6% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 100,0% |
| * diritti agenzia/mediazione (c/ricavi) | | 1,25% | 157,6 | 20,0% | 14,5% | 5,8% | 0,6% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 100,0% |
| totale costi | | 1.304 | 8.035 | 142 | 41 | 16 | 2 | 0 | 0 | 0 | 8.035 |
| flussi netti attesi | | | 4.572 | 2.133 | 1.610 | 641 | 63 | 0 | 0 | 0 | 4.572 |
| tasso attualizzazione | | | | | | | | | | | |
| coeff. Attualizzazione canone | 1,5% | | | 0,87 | 0,86 | 0,85 | 0,84 | 0,82 | 0,81 | 0,80 | |
| coeff. Attualizzazione margini | 7,0% | | | 0,54 | 0,51 | 0,48 | 0,44 | 0,41 | 0,39 | 0,36 | |
| valore attuale flussi | | | | 930 | 656 | 244 | 23 | 0 | 0 | 0 | |
| quota canone | 100,0% | | | | | | | | | | |
| quota possesso area | 80,1% | | | | | | | | | | |
| valore calcolo | 2.161 | | | | | | | | | | |
| VM "Ospedale" | 2.160 | | | | | | | | | | |



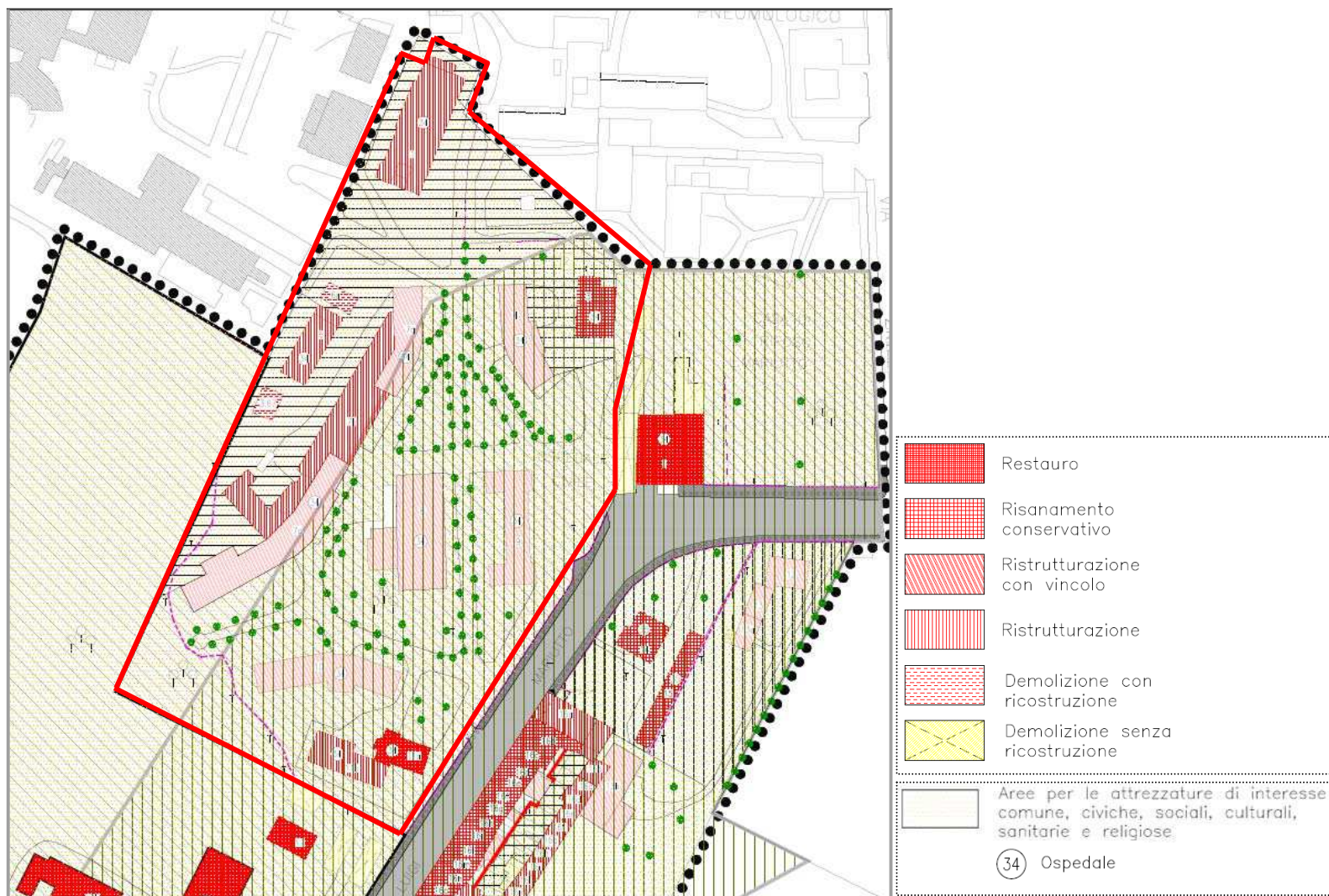
Ospedale civile - Mirano (VE), via L. Mariutto: inquadramento generale (fuori scala - google maps)



Ospedale civile - Mirano (VE), via L. Mariutto: individuazione su foto aerea (fuori scala - google maps)



Ospedale civile - Mirano (VE), via L. Mariutto: individuazione su estratto di mappa catastale (fuori scala)



Ospedale civile - Mirano (VE), via L. Mariutto: individuazione su estratto di mappa di PRG (fuori scala)