

Complesso Aziendale e Terreni in Mirano (VE), via Zinelli 7

Generalità

La proprietà in oggetto è un insediamento storico, comprendente corpo principale ed annessi rustici, a servizio dell'attività agricola, più i terreni coltivati circostanti.

Il compendio edificato è da tempo disabitato ed in pessimo stato di conservazione; i vari corpi sono pericolanti, in parte crollati ed in evidente stato di fatiscenza ed abbandono mentre i terreni sono tuttora coltivati in forza di regolare contratto di affitto.

Il compendio si colloca all'estremo confine Nord del centro abitato del capoluogo del comune di Mirano, provincia di Venezia.

Subito a Nord dell'area dell'Ospedale Civile e di quella della residenza per anziani "Luigi Mariutto" e appena al di là della viabilità di accesso alla struttura sanitaria; al civico n° 7 di via Zinelli, alla fine del senso unico ed in prossimità dell'incrocio con via Don Giacobbe.

Via Zinelli, da quel punto strada asfaltata, ma stretta e di campagna, è inserita negli itinerari ciclo-pedonali del Comune e termina, sempre verso Nord, all'incrocio con via Luneo.

Il compendio si compone della casa colonica (corpo principale) destinato ad abitazione, stalla e fienile/granaio, più 6 accessori (stalle, fienili, magazzini/depositi, ex cantina e porcilaia, ricovero mezzi e box metallici) oltre all'area di pertinenza dei fabbricati (circa 9.000m²) e 113.700m² di campi coltivati (22.250m² di lotto staccato).

Il lotto, come del resto la città di Mirano, è raggiungibile sia da viabilità ordinaria che dalla autostrada «A4-Torino/Trieste»; dista infatti circa 4km dal casello di Spinea del così detto "Passante" e circa 6km dal vecchio tracciato, ora «A57-tangenziale di Mestre».

La destinazione della zona, pur a ridosso del centro abitato, è prevalentemente agricola con presenza di complessi aziendali di servizio ed in compresenza di unità residenziali sparse; il centro del capoluogo del comune è a circa 1,5÷2km e può usufruire dei servizi di trasporto pubblico che servono la Residenza Mariutto ed ospedale, delle relative infrastrutture viarie e tecnologiche (impianti 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 12 - mappale n° 942 - 8.950m² - ente urbano
- * foglio 12 - mappale n° 74 - 22.250m²
- * foglio 12 - mappale n° 272 - 580m²
- * foglio 12 - mappale n° 841 - 52.535m²
- * foglio 12 - mappale n° 844 - 445m²
- * foglio 12 - mappale n° 859 - 6.550m²
- * foglio 12 - mappale n° 880 - 2.839m²
- * foglio 12 - mappale n° 882 - 28.501m²

catasto fabbricati

- * fgl 12 - mapp. 942/sub.1 - cat. BCNC - P.T
- * fgl 12 - mapp. 942/sub.2 - cat. C/6 - P.T/1° - 460m² - RC: 831,50€
- * fgl 12 - mapp. 942/sub.3 - cat. A/2 - P.T/1° - 11 vani - RC: 710,13€

* fgl 12 - mapp. 942/sub.4 - cat. A/2 - P.T - 5 vani	- RC: 322,79€
* fgl 12 - mapp. 942/sub.5 - cat. C/6 - P.T - 29m ²	- RC: 61,41€
* fgl 12 - mapp. 942/sub.6 - cat. C/6 - P.T - 19m ²	- RC: 40,23€
* fgl 12 - mapp. 942/sub.7 - cat. C/2 - P.T - 44m ²	- RC: 27,27€
* fgl 12 - mapp. 942/sub.8 - cat. C/2 - P.T/1° - 105m ²	- RC: 65,07€
* fgl 12 - mapp. 942/sub.9 - cat. C/2 - P.T - 57m ²	- RC: 35,33€
* fgl 12 - mapp. 942/sub.10 - cat. C/2 - P.T - 102m ²	- RC: 63,21€

Situazione Urbanistica

Secondo lo strumento urbanistico attualmente in vigore nel Comune (VPRG approvata con DGR n° 2180 del 16.07.2004) l'area del compendio ricade prevalentemente in

- «Z.T.O. "F2c.92" - zone attrezzate a parco, gioco e sport (non standard) denominata "parco del Parauro"» (circa 86.500m²)

e parte in

- «Z.T.O. "F1d" - zone per parcheggi di progetto (di standard)» (mp. 800-882: circa 5.000m²)
- «Z.T.O. "E2.2" - zona agricola connotata da particolari valenze storiche, paesistiche e ambientali» (mapp. 74 di 22.250m²).

Il corpo principale del complesso aziendale (sub.2-3-4) e l'area circostante sono identificati come

- «edificio di interesse storico ambientale con grado di protezione "3", individuato dalla scheda di rilevamento n° "12-04", e ambito di tutela».

Ed inoltre i lotti adiacenti al compendio (complesso aziendale + terreni agricoli) sono soggetti a fascia di rispetto del "parco del Parauro".

L'attuazione è regolata dagli articoli n° 58.3, 57.4 e 55.2 delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) mentre l'edificio tutelato è individuato anche nella citata scheda di rilevamento; per maggiori dettagli si rimanda al dettaglio delle norme citate e ad ogni altra applicabile.

Descrizione della Proprietà

Il complesso storico aziendale, mai ristrutturato, è in pessimo stato di conservazione, fatiscente, in abbandono, pericolante, con parte delle strutture portanti e dei tetti crollati; in proposito si rileva la presenza lastre di copertura ed a terra di cemento-amianto oltre a rifiuti vari nell'area abbandonati all'interno ed all'esterno degli edifici.

In dettaglio.

Compendio edificato

Sviluppo: 1 o 2 piani fuori terra più soffitta

- Struttura e tamponamenti di muratura e c.a. su fondazioni a costipamento;
- copertura a piovanti di coppi su di legno o laterizio; lastre di cemento o lamiera zincata su parte degli annessi; solai interpiano di legno;
- scale di legno e cemento;
- divisori di muratura;
- pavimenti di mattoni, tavolati di legno e cemento al grezzo (stalla e annessi);
- finestre di legno/vetro; oscuri e porte di legno;
- servizi ed impianto idrosanitario (fuori uso);
- box prefabbricati di lamiera zincata (sub.5-6).
- corte pertinenziale a giardino con camminamenti in terra battuta senza recinzioni e cancelli.

Impianti Fissi (tutti fuori servizio)

- distribuzione elettrico ed illuminazione;
- idro-termosanitario.

Conformità Catastale

Per quanto è stato possibile rilevare in relazione allo stato dei luoghi, al sopralluogo non sono emerse difformità significative rispetto alle planimetrie depositate in Catasto.

Valutazione

Per la determinazione del valore è stato applicato in via esclusiva il “metodo del mercato” con riscontro, per quanto ai soli terreni ad uso agricolo, sulla base del “reddito” derivante dal canone di affitto applicato per la loro coltivazione.

Il riepilogo dei valori attribuiti ed il dettaglio delle consistenze, ubicazione e prospetto di calcolo suddiviso tra complesso aziendale e terreni sono rispettivamente riportati in «**allegato.12**» ed «**allegato.13 - pagine 1-2**».

I.P.A.B. Luigi Mariutto

Complesso Aziendale e Terreni Agricoli - Mirano, via Zinelli 7

Valore di Mercato (VM) - 31 dicembre 2016

riferimenti

consistenza fondiaria terreni agricoli (m²)	113.700	Mirano (VE), via Zinelli
* Mirano (VE):	113.700	
foglio 12 - mappali 74-272-841-844-859-880-882		

consistenza compendio edificato: rustico ed accessori (m²)	Mirano (VE), via Zinelli 7	
* Area pertinenziale	8.950	
* Superficie coperta		743
* Superficie sviluppata		1.270
* Mirano (VE), foglio 12, mappale 942.sub.1 - BCNC - piani: T		
* Mirano (VE), foglio 12, mappale 942.sub.2 - C/6 - piani: T/1° - 460m ²		
* Mirano (VE), foglio 12, mappale 942.sub.3 - A/2 - piani: T/1°/2° - 11vani		
* Mirano (VE), foglio 12, mappale 942.sub.4 - A/2 - piani: T - 5vani		
* Mirano (VE), foglio 12, mappale 942.sub.5 - C/6 - piani: T - 29m ²		
* Mirano (VE), foglio 12, mappale 942.sub.7 - C/2 - piani: T - 44m ²		
* Mirano (VE), foglio 12, mappale 942.sub.8 - C/2 - piani: T/1° - 105m ²		
* Mirano (VE), foglio 12, mappale 942.sub.9 - C/2 - piani: T - 57m ²		
* Mirano (VE), foglio 12, mappale 942.sub.10 - C/2 - piani: T - 102m ²		

caratteristiche e valutazione (metodo del mercato)

Descrizione	CF (m ²) (1)	S.rif m ² (2)	S.Cop. (m ²) (3)	S.Sv. (m ²) (4)	Vm unit (€/m ²) (5)	VM € (6)
Terreni Agricoli						
* terreni agricoli coltivati mappali 74-272-841-844-859-880-882	113.700				7,0	800.000
totale terreni agricoli	113.700					800.000
Complesso aziendale						
terreno						
* consistenza fondiaria area pertinenziale foglio 12 - mappale 942	8.950					(*)
sub-totale terreno	8.950					0
fabbricati						
Stalla/fienile/granaio-Abitazioni (sub.2+3+4)			404	888		
* sub.2 - piano terra: stalla		172	172	172		
* sub.2 - piano terra: portico/stalla		77	77	77		
* sub.2 - 1° piano: fienile/granaio		172	0	172		
* sub.2 - 1° piano: fienile aperto		77	0	77		
* sub.3 - piano terra: abitazione.1		90	90	90		
* sub.3 - 1° piano: abitazione.1		120	0	120		
* sub.3 - 2° piano: sottotetto abitazione.1		115	0	115		
* sub.4 - piano terra: abitazione.2		65	65	65		
Garage e Tettoia (sub.5+6)			50	50		
* sub.5 - piano terra: garage (box acciaio Zn)		24	24	24		
* sub.5 - piano terra: tettoia (metallo)		6	6	6		
* sub.6 - piano terra: garage (box acciaio Zn)		20	20	20		
Magazzino/Deposito (sub.7)			47	47		
* sub.7 - p. T: magazzino (tetto cem.-amianto)		32	32	32		
* sub.7 - p. T: tettoia		15	15	15		

I.P.A.B. Luigi Mariutto

Complesso Aziendale e Terreni Agricoli - Mirano, via Zinelli 7

Valore di Mercato (VM) - 31 dicembre 2016

riferimenti

consistenza fondiaria terreni agricoli (m ²)	113.700	Mirano (VE), via Zinelli
* Mirano (VE): foglio 12 - mappali 74-272-841-844-859-880-882	113.700	

consistenza compendio edificato: rustico ed accessori (m ²)	Mirano (VE), via Zinelli 7	
* Area pertinenziale	8.950	
* Superficie coperta		743
* Superficie sviluppata		1.270
* Mirano (VE), foglio 12, mappale 942.sub.1 - BCNC - piani: T		
* Mirano (VE), foglio 12, mappale 942.sub.2 - C/6 - piani: T/1° - 460m ²		
* Mirano (VE), foglio 12, mappale 942.sub.3 - A/2 - piani: T/1°/2° - 11vani		
* Mirano (VE), foglio 12, mappale 942.sub.4 - A/2 - piani: T - 5vani		
* Mirano (VE), foglio 12, mappale 942.sub.5 - C/6 - piani: T - 29m ²		
* Mirano (VE), foglio 12, mappale 942.sub.7 - C/2 - piani: T - 44m ²		
* Mirano (VE), foglio 12, mappale 942.sub.8 - C/2 - piani: T/1° - 105m ²		
* Mirano (VE), foglio 12, mappale 942.sub.9 - C/2 - piani: T - 57m ²		
* Mirano (VE), foglio 12, mappale 942.sub.10 - C/2 - piani: T - 102m ²		

caratteristiche e valutazione (metodo del mercato)

Descrizione	CF (m ²) (1)	S.rif m ² (2)	S.Cop. (m ²) (3)	S.Sv. (m ²) (4)	Vm unit (€/m ²) (5)	VM € (6)
Magazzino/Fienile (sub.8)			70	113		
* sub.8 - piano terra: magazzino/deposito		70	70	70		
* sub.8 - 1° piano: fienile		43	0	43		
Magazzino (sub.9)			70	70		
* sub.9 - piano terra: - ex cantina/porcilaia		70	70	70		
Magazzino (sub.10)			102	102		
* sub.10 - p.T: ex ricovero mezzi (tetto cem.-amianto)		50	50	50		
* p. terra: tettoia (tetto cem.-amianto)		52	52	52		
Sistemazioni Esterne			0	0		
* giardino ed opere varie						(*)
* recinzione e fognatura						(*)
Impianti Fissi (fuori uso)			0	0		
* Rete Energia Elettrica						(*)
* Illuminazione						(*)
* Idrotermosanitario						(*)
sub-totale fabbricati	0		743	1.270	84,5	107.000
* costi asportazione "cemento-amianto" e rifiuti vari						(7.000)
totale complesso aziendale	8.950		743	1.270		100.000
* affitto compendio+terreni: 7.916,00€/anno (Guerra R.)						
totale	122.650		743	1.270		900.000

(1) CF: consistenza fondiaria

(2) S.rif: superfici di riferimento

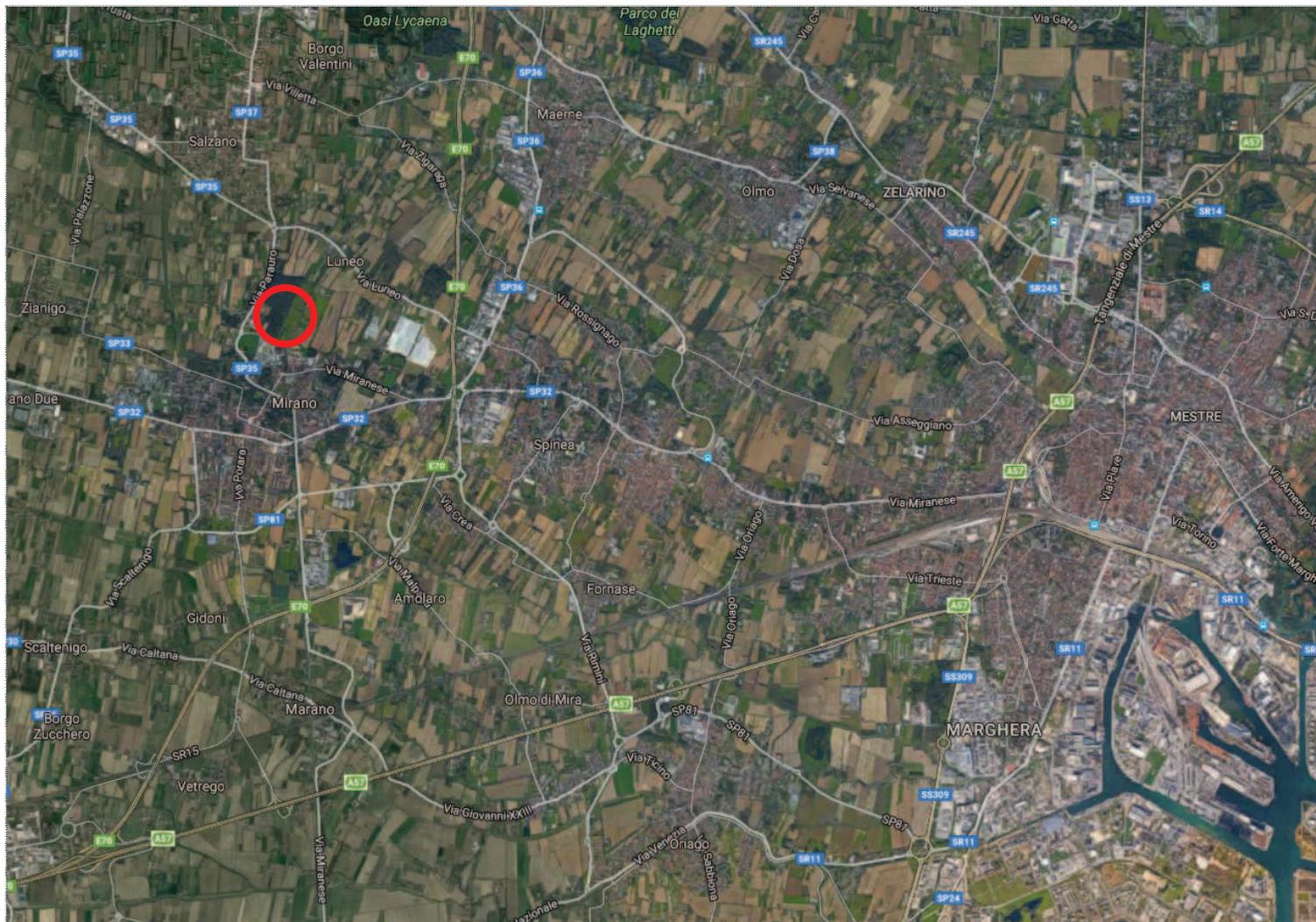
(3) (4) S.Cop/S.Sv: superficie coperta/sviluppata

(5) Vm unit: valore medio unitario (mercato/costo)

(6) VM: valore di mercato

(*) incluso nel valore del fabbricato

Il compendio versa in evidente stato di fatiscenza con parte delle strutture e dei tetti crollati**Sono presenti lastre di "cemento-amianto" a terra ed in parte delle coperture****NB: non si rilevano sostanziali difformità rispetto alle planimetrie catastali depositate**



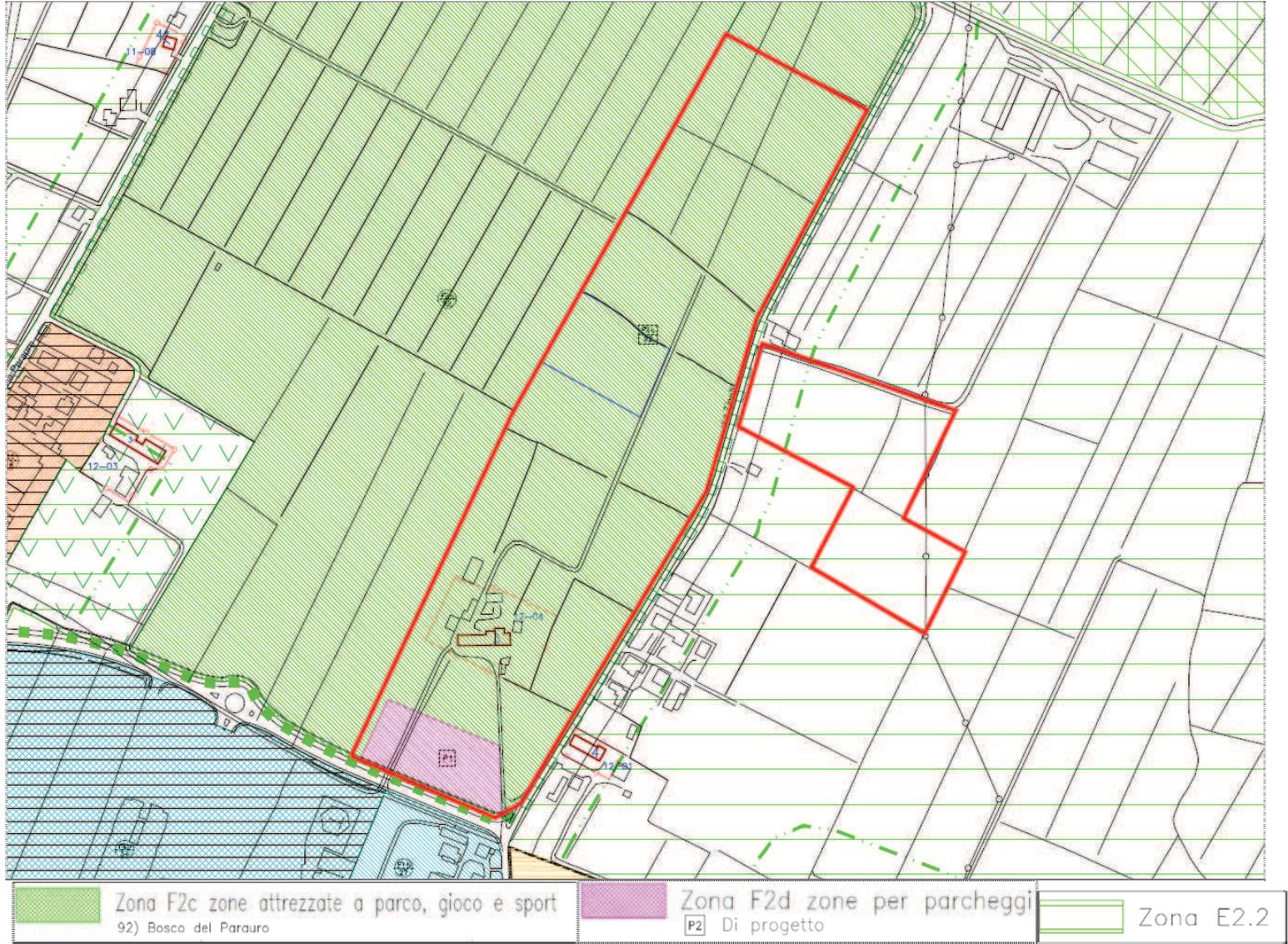
Compendio aziendale e Terreni agricoli in Mirano, via Zinelli: inquadramento generale (fuori scala - google maps)



Compendio aziendale e Terreni agricoli in Mirano, via Zinelli: individuazione su foto aerea (fuori scala - google maps)



Compendio aziendale e Terreni agricoli in Mirano, via Zinelli: individuazione su estratto di mappa catastale (fuori scala)



Compendio aziendale e Terreni agricoli in Mirano, via Zinelli: individuazione su estratto di mappa di PRG (fuori scala)



Compendio aziendale e Terreni in Mirano, via Zinelli: Terreni adiacenti l'edificato



Compendio aziendale e Terreni in Mirano, via Zinelli: Terreni lotto staccato