

Complesso Aziendale e Terreni
Musile di Piave - via Bosco, 52

- * generalità..... pagina 51
- * individuazione catastale.... pagine 51-52
- * situazione urbanistica..... pagina 52
- * descrizione della proprietà pagina 52
- * conformità catastale..... pagina 53
- * valutazione..... pagina 53
- * **caratteristiche e valutazione..... allegato.17 - pag. 1-2**
- * **inquadramento generale ed individuazione**
- * **planimetrie catastali**
- * **documentazione fotografica**

Complesso Aziendale e Terreni in Musile di Piave (VE), via Bosco 52**Generalità**

La proprietà è costituita da un terreni coltivato, in parte a vigneto, e da un complesso edilizio (compendio aziendale), comprendente un corpo principale ad uso abitazione ed alcuni accessori a servizio dell'attività agricola; il tutto locato a terzi.

Fatta salva l'abitazione, gli edifici sono in pessime condizioni; in particolare la stalla/fienile (subalterno 7) è stata sottoposta ad ordinanza di messa in sicurezza per imminente pericolo di crollo del tetto e di parti strutturali.

La proprietà, che fa parte del territorio del comune di Musile di Piave (VE), è nella zona agricola ad Ovest del centro del capoluogo ed a Nord/Ovest della zona industriale collocata lungo la "SS.14-Triestina"; precisamente al civico 52 di via Bosco, strada secondaria di collegamento tra la Statale e l'abitato della frazione "Croce", che dista circa 700m.

Comprende il corpo abitazione, 4 accessori minori (magazzini, depositi attrezzi, pollaio, porcilaia) ed un altro (stalla/fienile/cantina) oggetto dell'ordinanza di messa in sicurezza; oltre alle pertinenze (2.800m²) e 135.480m² di campi coltivati, in parte a vigneto (circa 17.000m²).

Si fa presente che una piccola parte dei terreni (5.320m² - mappali 494 e 495) è distaccata e posta più a Sud, al di là della Statale e con accesso dalla stessa.

La zona è raggiungibile sia da viabilità ordinaria che dal casello "San Donà/Noventa di Piave" (circa 7km a Nord) della autostrada «A4-Torino/Trieste».

Il capoluogo del comune di Musile di Piave è a circa 4km, San Donà 6km ad Ovest e a 3km verso si incontra Fossalta.

La zona è agricola con presenza residenze sparse e complessi a servizio delle attività agricole.

Le infrastrutture cittadine sono disponibili nella vicina frazione Croce e, a qualche chilometro, nel capoluogo del Comune; è comunque raggiunta dai principali servizi a rete.

Individuazione Catastale

La proprietà è così censita al Catasto del comune di Musile:

catasto terreni

* foglio 6 - mappale n° 529	- 2.800m ² - ente urbano
* foglio 6 - mappale n° 47	- 5.570m ²
* foglio 6 - mappale n° 48	- 24.250m ²
* foglio 6 - mappale n° 49	- 33.270m ²
* foglio 6 - mappale n° 50	- 60.030m ²
* foglio 6 - mappale n° 51	- 5.620m ²
* foglio 6 - mappale n° 104	- 1.420m ²
* foglio 6 - mappale n° 494	- 4.135m ²
* foglio 6 - mappale n° 495	- 1.185m ²

catasto fabbricati

* fgl 6 - mapp. 529/sub.1 - cat. BCNC - P.T	
* fgl 6 - mapp. 529/sub.2 - cat. A/2 - P.T/1°/2° - 13 vani	- RC: 704,96€
* fgl 6 - mapp. 529/sub.3 - cat. C/2 - P.T - 54m ²	- RC: 23,98€

* fgl 6 - mapp. 529/sub.4 - cat. C/2 - P.T - 16m ²	- RC: 9,92€
* fgl 6 - mapp. 529/sub.5 - cat. C/2 - P.T - 40m ²	- RC: 24,79€
* fgl 6 - mapp. 529/sub.6 - cat. C/2 - P.T - 10m ²	- RC: 6,20€
* fgl 6 - mapp. 529/sub.7 - cat. C/2 - P.T/1° - 360m ²	- RC: 334,66€

Situazione Urbanistica

Secondo gli strumenti urbanistici attualmente in vigore (Piano degli Interventi approvato con DCC n° 39 del 02.08.2014) l'area del compendio ricade in

- «Z.T.O. "E" - zona agricola»

ed il compendio edificato è individuato come

- «nucleo rurale»

L'attuazione della zona è regolata rispettivamente agli articoli n° 35 e 37 delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione), cui si rimanda per maggiori dettagli.

Descrizione della Proprietà

Il compendio aziendale è stato edificato probabilmente ad inizio anni '60 con parziale ristrutturazione nel corso dei anni '90.

Lo stato di conservazione e manutenzione della abitazione è discreto; cattivo quello degli accessori e particolarmente quello di "stalla, fienile e cantina (subalterno 7) che è sottoposto ad Ordinanza di messa in sicurezza per imminente pericolo di crollo.

I terreni agricoli sono coltivati, per il 10÷15% a vigneto.

In dettaglio.

Compendio edificato

Sviluppo: 1 e 2 piani fuori terra

- abitazione: fondazioni di calcestruzzo, struttura portante di c.a. e muratura; copertura a piovanti di coppi su carpenteria di legno e laterizi; solai di laterizio armato; divisori di muratura; scale di cemento/calcestruzzo; pavimenti di piastrelle di gres, parquet di legno e rivestimenti di linoleum; finestre di legno/vetro; controfinestre di alluminio anodizzato; avvolgibili di PVC e oscuri di legno; porte di legno; servizi piastrellati c/di accessori ed impianto idrosanitario
- annessi: strutture di blocchi di cemento (anche a secco), muratura di laterizi, carpenteria di legno e metallica; copertura a piovanti di lamiera ondulata e coppi su legno; tamponamenti in muratura o tavole di legno e lamiera; pavimenti di terra battuta o cemento al grezzo; portoni di legno o metallo;

Esterno

- cortile in terra battuta parzialmente inghiaiato (zona abitazione);
- recinzione (solo fronte strada) di rete metallica; cancello pedonale e carraio con pilastri di sostegno di muratura intonacata;

Impianti Fissi

- distribuzione rete elettrica ed illuminazione;
- riscaldamento a caldaia con radiatori;
- impianto idrico con allaccio alla rete pubblica.

Conformità Catastale

Nel corso del sopralluogo non sono state rilevate differenze significative tra stato di fatto e quanto riportato nelle planimetrie catastali depositate al Catasto.

Valutazione

Per la determinazione del valore è stato applicato in via esclusiva il “metodo del mercato” con riscontro, per quanto ai terreni agricoli, 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.17 - pagine 1-2**».

I.P.A.B. Luigi Mariutto

Complesso Aziendale e Terreni Agricoli - Musile di Piave, via Bosco 52

Valore di Mercato (VM) - 31 dicembre 2016

riferimenti

consistenza fondiaria totale occupata (m²)	135.480	Musile di Piave (VE), via Bosco
* Musile di Piave (VE): foglio 6, mappali 47-48-49-50-51-104-494-495	135.480	

consistenza compendio edificato: rustico ed accessori (m²)		Musile di Piave (VE), via Bosco 52
* Area pertinenziale	2.800	
* Superficie coperta	480	
* Superficie sviluppata	765	
* Musile di Piave (VE), foglio 6, mappale 529.sub.1 - BCNC - piani: T		
* Musile di Piave (VE), foglio 6, mappale 529.sub.2 - A/3 - piani: T/1°/2° - 13vani		
* Musile di Piave (VE), foglio 6, mappale 529.sub.3 - C/2 - piani: T - 54m²		
* Musile di Piave (VE), foglio 6, mappale 529.sub.4 - C/2 - piani: T - 16m²		
* Musile di Piave (VE), foglio 6, mappale 529.sub.5 - C/2 - piani: T - 40m²		
* Musile di Piave (VE), foglio 6, mappale 529.sub.6 - C/2 - piani: T - 10m²		
* Musile di Piave (VE), foglio 6, mappale 529.sub.7 - C/6 - piani: T/1° - 360m²		

caratteristiche e valutazione (metodo del mercato)

Descrizione	CF (m²) (1)	S.rif m² (2)	S.Cop. (m²) (3)	S.Sv. (m²) (4)	Vm unit (€/m²) (5)		VM € (6)
Terreni Agricoli							
* terreni agricoli coltivati							
mappali 74-272-841-844-859-880-882	135.480				5,5		750.000
totale terreni	135.480						750.000
Complesso aziendale							
terreno							
* consistenza fondiaria area pertinenziale	2.800						(*)
foglio 6 - mappale 529							
sub-totale terreno	2.800						0
fabbricati							
Abitazione (sub.2)			91	256			
* sub.2 - piano terra: abitazione		83	83	83			
* sub.2 - 1° piano: abitazione		8	8	8			
* sub.2 - 1° piano: abitazione		83	0	83			
* sub.2 - 1° piano: terrazza		8	0	8			
* sub.3 - piano terra: garage		40	0	40			
* sub.4 - piano terra: stalla		34	0	34			
Deposito (sub.3)			54	54			
* piano terra: deposito/tettoia		54	54	54			
Pollaio (sub.4)			18	18			
* piano terra: pollaio		18	18	18			
Magazzino (sub.5)			40	40			
* piano terra: magazzino/deposito attrezzi		40	40	40			
Porcilaia (sub.6)			12	12			
* piano terra: porcilaia-WC		12	12	12			
Stalla-Cantina-Fienile/Dep. attrezzi (sub.7)			265	385			
* piano terra: stalla/cantina/deposito attrezzi		230	230	230			
* piano terra: tettoia		35	35	35			
* 1° piano: fienile		120	0	120			

I.P.A.B. Luigi Mariutto

Complesso Aziendale e Terreni Agricoli - Musile di Piave, via Bosco 52

Valore di Mercato (VM) - 31 dicembre 2016

riferimenti

consistenza fondiaria totale occupata (m²)	135.480	Musile di Piave (VE), via Bosco
* Musile di Piave (VE): foglio 6, mappali 47-48-49-50-51-104-494-495	135.480	

consistenza compendio edificato: rustico ed accessori (m²)		Musile di Piave (VE), via Bosco 52
* Area pertinenziale	2.800	
* Superficie coperta	480	
* Superficie sviluppata	765	
* Musile di Piave (VE), foglio 6, mappale 529.sub.1 - BCNC - piani: T		
* Musile di Piave (VE), foglio 6, mappale 529.sub.2 - A/3 - piani: T/1°/2° - 13vani		
* Musile di Piave (VE), foglio 6, mappale 529.sub.3 - C/2 - piani: T - 54m²		
* Musile di Piave (VE), foglio 6, mappale 529.sub.4 - C/2 - piani: T - 16m²		
* Musile di Piave (VE), foglio 6, mappale 529.sub.5 - C/2 - piani: T - 40m²		
* Musile di Piave (VE), foglio 6, mappale 529.sub.6 - C/2 - piani: T - 10m²		
* Musile di Piave (VE), foglio 6, mappale 529.sub.7 - C/6 - piani: T/1° - 360m²		

caratteristiche e valutazione (metodo del mercato)

Descrizione	CF (m²) (1)	S.rif m² (2)	S.Cop. (m²) (3)	S.Sv. (m²) (4)	Vm unit (€/m²) (5)		VM € (6)
Sistemazioni Esterne			0	0			
* scoperto ed opere varie							(*)
* recinzione e fognatura							(*)
Impianti Fissi			0	0			
* Rete Energia Elettrica							(*)
* Illuminazione							(*)
* Idrotermosanitario							(*)
sub-totale fabbricati			480	765	182,5		140.000
totale complesso aziendale	2.800		480	765			140.000
totale	138.280		480	765			890.000

(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

L'abitazione è in discreto stato conservazione, cattivo quello degli accessori; in particolare quello della stalla, fienile e cantina che ha indotto all'emissione di Ordinanza di messa in sicurezza per pericolo di crollo imminente.

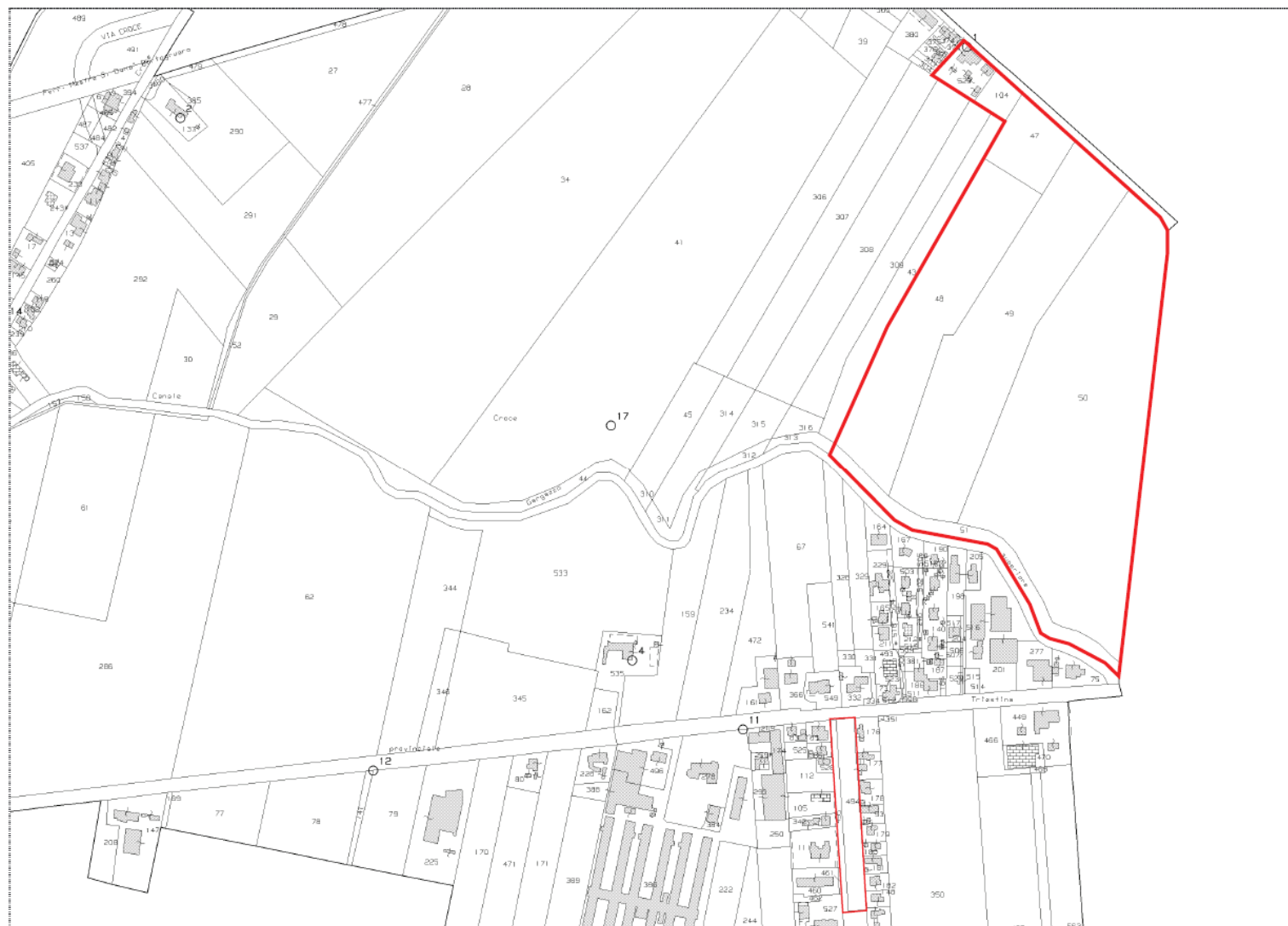
NB: non si rilevano sostanziali difformità rispetto alle planimetrie catastali depositate



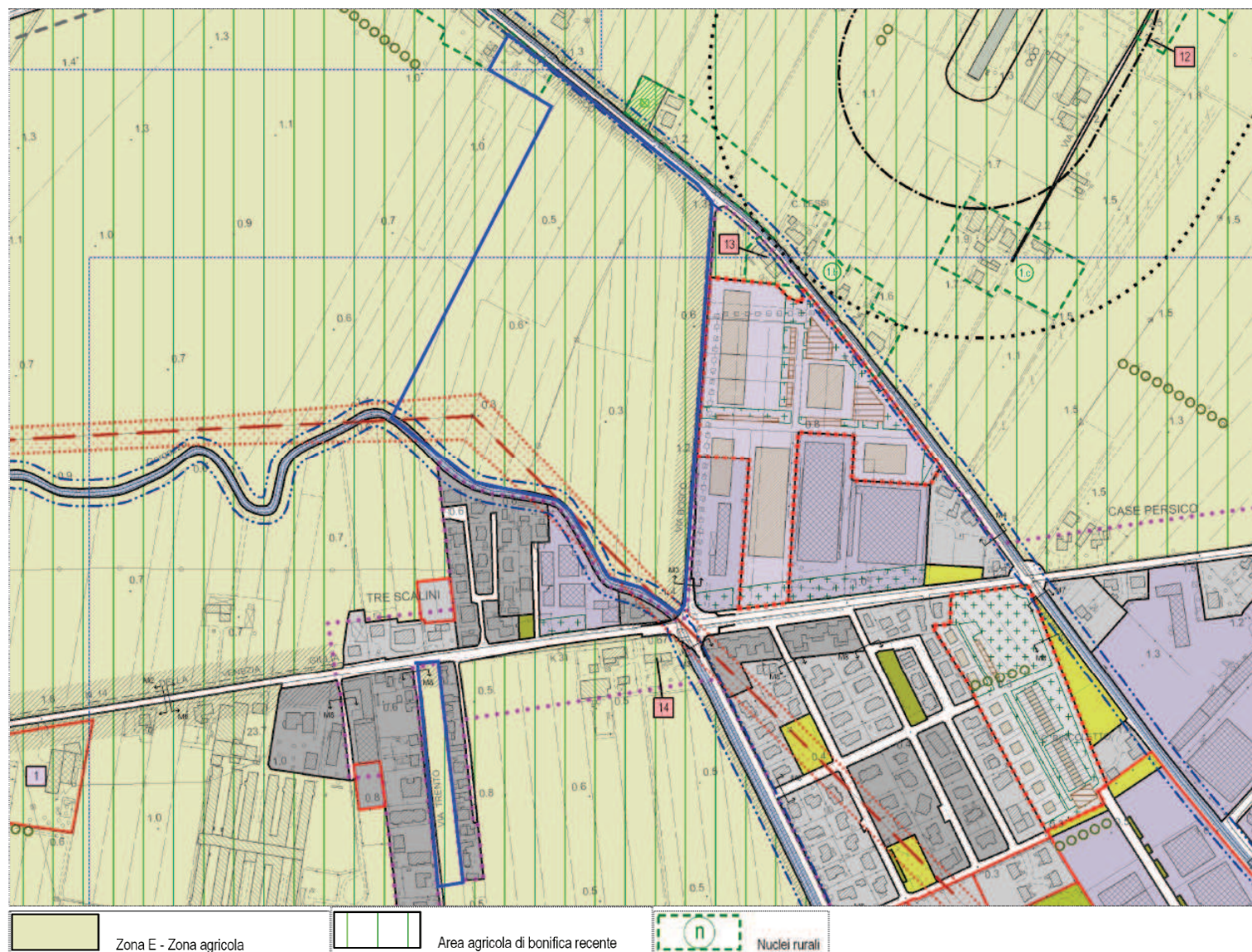
Compendio aziendale e Terreni agricoli in Musile di Piave, via Bosco: inquadramento generale (fuori scala - google maps)



Compendio aziendale e Terreni agricoli in Musile di Piave, via Bosco: individuazione su foto aerea (fuori scala - google maps)



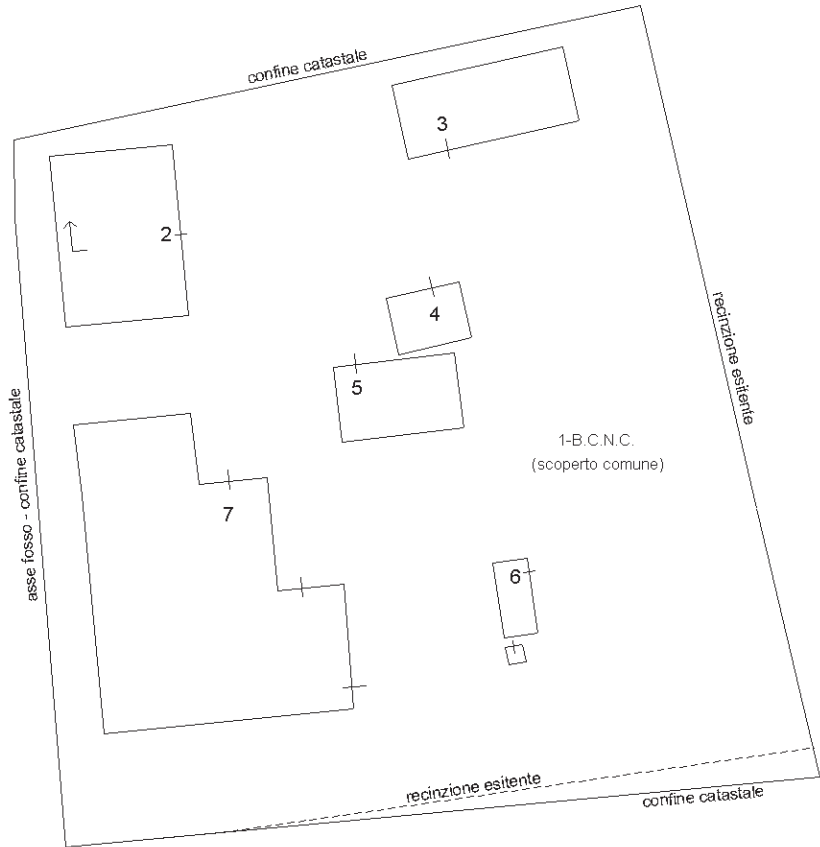
Compendio aziendale e Terreni agricoli in Musile di Piave, via Bosco: individuazione su estratto di mappa catastale (fuori scala)



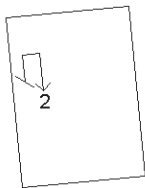
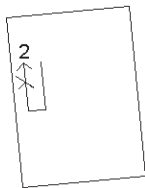
Compendio aziendale e Terreni agricoli in Musile di Piave, via Bosco: individuazione su estratto di mappa di PRG (fuori scala)

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Venezia	
Compilato da: Cazzin Mirko		Protocollo n. VE0181117 del 20/06/2007	
Iscritto all'albo: Geometri		Tipo Mappale n. 170231 del 08/06/2007	
Prov. Venezia N. 2110			
Comune di Musile Di Piave			
Sezione:	Foglio: 6	Particella: 529	
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

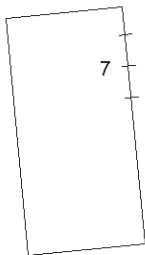
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/08/2016 - Comune di MUSILE DI PIAVE (F826) - < Foglio: 6 - Particella: 529 - Elaborato planimetrico >



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO PRIMO



Nord

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0181117 del 20/06/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Musile Di Piave

Via Croce

civ. 52

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 6

Particella: 529

Subalterno: 2

Compilata da:

Cazzin Mirko

Iscritto all'albo:

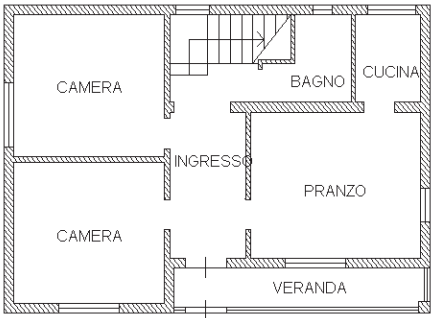
Geometri

Prov. Venezia

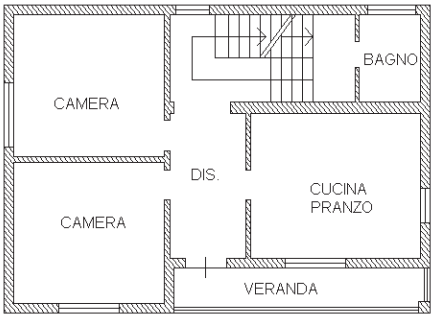
N. 2110

Scheda n. 1

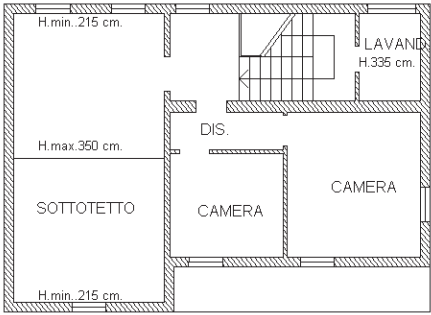
Scala 1:200



PIANO TERRA H. 285 cm.



PIANO AMMEZZATO-PRIMO H. 285 cm.



PIANO SECONDO H. 270 cm.

Nord



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/08/2016 - Comune di MUSILE DI PIAVE (F826) - < Foglio: 6 - Particella: 529 - Subalterno: 2 >
VIA CROCE n. 52 piano: T-1-2;

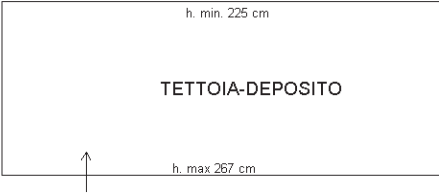
Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

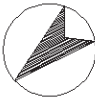
Dichiarazione protocollo n. VE0181117 del 20/06/2007	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Musile Di Piave	
Via Croce	civ. 52
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Cazzin Mirko
Foglio: 6	Iscritto all'albo:
Particella: 529	Geometri
Subalterno: 3	Prov. Venezia
	N. 2110

Scheda n. 1 Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/08/2016 - Comune di MUSILE DI PIAVE (F826) - < Foglio: 6 - Particella: 529 - Subalterno: 3 >
VIA CROCE n. 52 piano: T;



PIANTA PIANO TERRA



Nord

Ultima planimetria in atti

10 metri

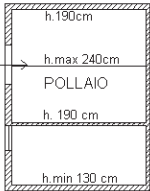
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0181117 del 20/06/2007	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Musile Di Piave	
Via Croce	civ. 52
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Cazzin Mirko
Foglio: 6	Iscritto all'albo:
Particella: 529	Geometri
Subalterno: 4	Prov. Venezia
	N. 2110

Scheda n. 1 Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/08/2016 - Comune di MUSILE DI PIAVE (F826) - < Foglio: 6 - Particella: 529 - Subalterno: 4 >
VIA CROCE n. 52 piano: T;

10 metri



PIANTA PIANO TERRA



NORD

Ultima planimetria in atti

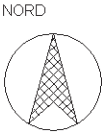
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0181117 del 20/06/2007	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Musile Di Piave	
Via Croce civ. 52	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Cazzin Mirko
Foglio: 6	Iscritto all'albo:
Particella: 529	Geometri
Subalterno: 5	Prov. Venezia N. 2110

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/08/2016 - Comune di MUSILE DI PIAVE (F826) - < Foglio: 6 - Particella: 529 - Subalterno: 5 >
VIA CROCE n. 52 piano: T;

Ultima planimetria in atti

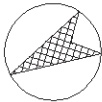
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0181117 del 20/06/2007	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Musile Di Piave	
Via Croce	
civ. 52	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Cazzin Mirko
Foglio: 6	Iscritto all'albo:
Particella: 529	Geometri
Subalterno: 6	Prov. Venezia
	N. 2110

Scheda n. 1 Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/08/2016 - Comune di MUSILE DI PIAVE (F826) - < Foglio: 6 - Particella: 529 - Subalterno: 6 >
VIA CROCE n. 52 piano: T;

10 metri



NORD

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0181117 del 20/06/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Musile Di Piave

Via Croce

civ. 52

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 6

Particella: 529

Subalterno: 7

Compilata da:

Cazzin Mirko

Iscritto all'albo:

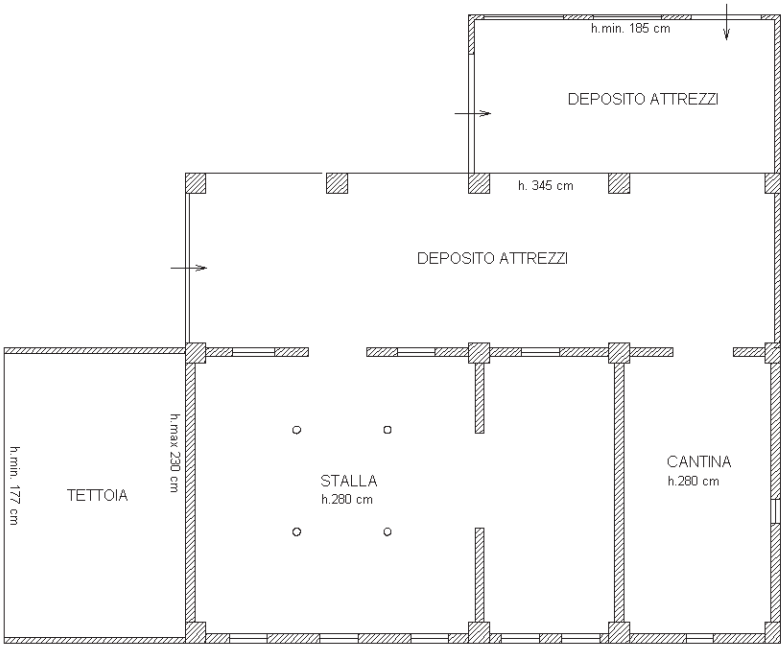
Geometri

Prov. Venezia

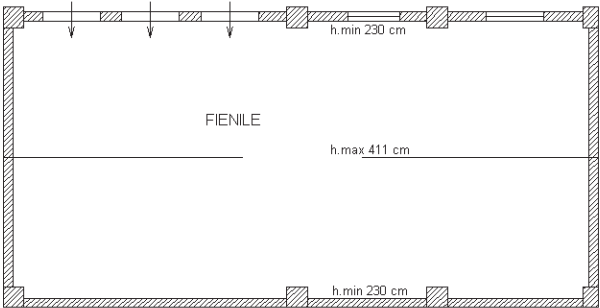
N. 2110

Scheda n. 1

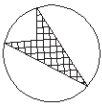
Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



NORD

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/08/2016 - Comune di MUSILE DI PIAVE (F826) - < Foglio: 6 - Particella: 529 - Subalterno: 7 >
VIA CROCE n. 52 piano: T-1;

Ultima planimetria in atti



Compendio aziendale e Terreni in Musile, via Bosco 52: magazzino (sub.7)



Compendio aziendale e Terreni in Musile, via Bosco 52: magazzino (sub.7)



Compendio aziendale e Terreni in Musile, via Bosco 52: magazzino (sub.7)



Compendio aziendale e Terreni in Musile, via Bosco 52: magazzino (sub.7)



Compendio aziendale e Terreni in Musile, via Bosco 52: magazzino (sub.7)



Compendio aziendale e Terreni in Musile, via Bosco 52: magazzino (sub.7)



Compendio aziendale e Terreni in Musile, via Bosco 52: abitazione (sub.2)



Compendio aziendale e Terreni in Musile, via Bosco 52: abitazione (sub.2)



Compendio aziendale e Terreni in Musile, via Bosco 52: abitazione (sub.2)



Compendio aziendale e Terreni in Musile, via Bosco 52: abitazione (sub.2)



Compendio aziendale e Terreni in Musile, via Bosco 52: abitazione (sub.2)



Compendio aziendale e Terreni in Musile, via Bosco 52: annesso (sub.6)



Compendio aziendale e Terreni in Musile, via Bosco 52: annessi (sub.4 e 5)



Compendio aziendale e Terreni in Musile, via Bosco 52: annesso (sub.3)



Compendio aziendale e Terreni in Musile, via Bosco 52: terreni a vigneto



Compendio aziendale e Terreni in Musile, via Bosco 52: terreni