

PERIZIA DI STIMA DEGLI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI MIRA
IDENTIFICATI A N.C.T. COL FG. 45 MAPP. 223-278-279- 383-256-385

- 5 FEB. 2016

Prot. N. 5344
Cat. Cl. Fasc.

PREMESSA

Io sottoscritto Ing. Celio Fullin nato a Venezia il 17/06/1955 con studio in Venezia Castello 5013, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri di Venezia col n. 1787, su incarico del Comune di Mira mi sono recato il 03/12/2015 a Mira in località Giare per eseguire la perizia di stima degli immobili qui di seguito descritti.

INDICE

| | |
|---|---------|
| Dati catastali | pag. 01 |
| Caratteristiche generali della zona e descrizione del bene | pag. 01 |
| Strumenti urbanistici | pag. 03 |
| Criteri estimativi generali | pag. 04 |
| Valutazione: metodo utilizzato | pag. 05 |
| Valori aree edificabili ai fini IMU | pag. 06 |
| Valore di trasformazione per destinazione industriale/artigianale | pag. 07 |
| Valore di trasformazione per destinazione ricettivo/direzionale | pag. 08 |
| Conclusioni | pag. 09 |
| Allegati (fascicolo separato) | |

DATI CATASTALI

Il terreno oggetto di perizia è individuato dall'Agenzia delle Entrate (ex Territorio) di Venezia con più particelle ubicate sul Foglio 45 ed identificate con i mapp.li 278-223-383-256-385-279; inoltre, sempre secondo l'Agenzia delle Entrate, i terreni risultano essere nella fascia "3" cioè periferici rispetto al centro urbanizzato. Tutte le particelle risultano di



proprietà del Comune di Mira. (All.2)

CARATTERISTICHE GENERALI E DESCRIZIONE DEL BENE

La presente perizia riguarda dei terreni facenti parte di una più ampia area di lottizzazione con destinazione produttiva e sono ubicati nella frazione Giare del Comune di Mira.

Il terreno oggetto di stima si presenta in un unico corpo di forma abbastanza regolare e libero da costruzioni; è delimitato da una bassa cordona stradale sui lati sud , ovest e nord che lo divide dalla viabilità comunale, mentre ad est confina con i mapp.li 382 e 384 (orto) di proprietà di terzi. Attualmente non è recintato e il suo andamento è pressoché pianeggiante (All.1)

All'interno di questo appezzamento è presente un manufatto con destinazione cabina elettrica che risulta identificata da una particella a se stante (mapp. 366) e che non è oggetto della presente perizia.

Dalle visure catastali la superficie fondiaria totale dei lotti, risulta pari a mq. 14825, con la precisazione che le particelle 256, 385 e 279 non risultano ancora frazionate.(All.3)

La superficie da lottizzare risulta graficamente pari a circa mq. 11.180, ma nei dati forniti dall'amministrazione, riportati nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari – triennio 2014-2016 approvato con deliberazione di consiglio comunale n. 47 in data 30/07/2014 variante V1 vengono citati mq. 12.270, e a quest'ultima superficie si farà riferimento nel seguito della relazione. (All.4)

Per l'accesso al lotto, dalla SS 309 "Romea", vi sono due percorsi possibili; nel primo, imboccata la via 1 Maggio e poi svoltando verso



sinistra per via Maestri del lavoro si arriva a destinazione; nel secondo , sempre dalla SS 309, si entra in via Ca' Nogara , poi verso destra per Via Ca' Molin, infine si svolta a sinistra per V. Maestri del Lavoro arrivando a destinazione.

In entrambi i casi si è notato che la esistente viabilità comunale potrebbe presentare delle criticità per snodi poco ampi e immissioni con visibilità critica che potrebbero creare difficoltà a mezzi di notevoli dimensioni.

Infine, dal centro abitato della frazione Piazza Vecchia di Mira vi sono altri percorsi alternativi, ma non permessi a mezzi di trasporto di una certa grandezza.

Per quanto fin qui esposto si evidenzia che è necessario procedere innanzitutto alla corretta individuazione del bene oggetto di perizia ed eseguire il tipo di frazionamento dei mapp.li 279-256-385. Viene infatti dichiarata dalla Amministrazione Comunale una superficie fondiaria dell'area pari a mq. 12270, ma sarebbe necessario definire esattamente confini e superficie anche con un riconfinamento.

DESTINAZIONE STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

L'area è collocata nella zona produttiva risulta posizionata fuori del centro abitato nella frazione Giare del Comune di Mira, ed è in parte urbanizzata, in quanto è compresa nella più ampia lottizzazione prima citata, ed è denominata Centro Servizi Area "PIP GIARE" 1° stralcio. Nelle aree limitrofe risultano già insediate delle attività industriali/artigianali con la viabilità di lottizzazione e le reti per i servizi di gas , luce e telefono; ma per il lotto non edificato denominato "1° stralcio" , oggetto di perizia, sono totalmente assenti le opere di urbanizzazione e vi è la predisposizione della sola fognatura nera.

All'interno della Variante del PRG vigente in adeguamento al PALAV Territorio di S. Ilario (Malcontenta, Dogaletto, Giare), adottato nel 1999 ed in vigore dal 20/09/2006, l'area è inquadrata con destinazione urbanistica D4.2-6 di cui, all'art. 13 bis delle N.T.A. è descritta come Z.T.O. "Zona per attività economiche varie".

Per questa zona è previsto un intervento diretto con progettazione unitaria riferita all'intero comparto, anche se l'acquirente potrà realizzare questa operazione per stralci funzionali (All. 4).

Si riportano qui di seguito alcune delle più significative prescrizioni descritte più ampiamente nell'art. 13 bis sopracitato e in dettaglio:



- L'indice di utilizzo (I.U.T.) potrà essere pari a 1,5 della superficie dell'intero comparto;
- Il rapporto di copertura massimo è del 35% della superficie fondiaria;
- destinazione d'uso del piano interrato per garage o posti auto, il piano terra ed eventuali piani superiori per destinazioni compatibili con attività artigianali, commerciali o uffici;
- altezza massima prevista per le attività commerciali e terziarie è di un massimo di 14 m di altezza, anche se questa, per particolari esigenze tecnologiche specifiche dell'attività da insediare, può essere derogata; mentre per le attività ricettive e direzionali l'altezza totale può arrivare fino a 32 ml. (P.T. + 7 piani f.t.);
- almeno il 10% di area scoperta dovrà avere la sistemazione a verde con piantumazione di alberi di 1^a e 2^a grandezza ogni 30 mq di area a verde, condizione necessaria per il rilascio dell'agibilità,

- almeno il 10% di superficie fondiaria dell'area dovrà essere destinata a parcheggi esterni, ma, nel caso di strutture ricettive, vi saranno ulteriori prescrizioni che si legano alla particolare destinazione.
- Infine, anche il Comune potrà definire l'obbligo di ulteriori destinazioni ad uso pubblico o convenzionato.

CRITERI ESTIMATIVI GENERALI E

Con "criteri di stima" si intendono "gli aspetti economici" di un bene che dipendono unicamente dallo scopo della stima. In funzione dello scopo è possibile stimare differenti "valori" o aspetti economici di un bene, che nell'estimo corrispondono vari criteri di stima e nel nostro caso:

Valore di mercato;

Valore di trasformazione.

METODI UTILIZZATI

Una prima tipologia di valutazione, sebbene meno attendibile ma comunque orientativa del valore del terreno, è basata sui dati pubblicati dal Comune di Mira, che stabiliscono i valori unitari delle aree edificabili ai fini dell'IMU.

In generale nel caso di beni immobili quali i terreni, la determinazione del più probabile valore di mercato, comunque legato a fattori quali la rendita di posizione, la consistenza, ecc., non può prescindere dalla potenzialità di "trasformazione" che i terreni possiedono.

Valore quindi determinato, non tanto dallo stato di conservazione dell'area nuda ma dalla sua possibilità edificatoria. A parità di tutti gli altri fattori il valore è conseguente alla volumetria che il lotto consente di edificare in stretto rapporto però con la destinazione d'uso della stessa.



Pertanto si utilizzerà anche il criterio del “valore di trasformazione” applicato alle due possibilità previste nel regolamento urbanistico.

Il valore scaturisce quindi dalla differenza tra i ricavi ottenuti dalla vendita, dopo i lavori di trasformazione, e i costi sostenuti per la trasformazione stessa (costi di realizzazione dell’insediamento, oneri professionali, oneri concessori, oneri finanziari, ecc.)

Questa tipologia di valutazione si applica, come nel nostro caso, quando è difficile una comparazione diretta con immobili simili.

VALORI AREE EDIFICABILI AI FINI IMU

Per stabilire il più probabile valore di mercato, si è fatto ricorso alle tabelle pubblicate dal Comune di Mira per l’anno 2014 che stabiliscono i valori unitari delle aree edificabili ai fini dell’IMU (rimaste le stesse per il 2015) relative allo strumento urbanistico approvato, dove, per la zona D4 urbanizzata (che ricordo è zona destinata ad attività economiche varie), è pari a Euro 68 al mq, mentre per la non urbanizzata è pari a Euro 42 al mq (All.5).

Si vuole sottolineare anche che, un potenziale acquirente, per ottenere un giusto ricavo, oltre alla spesa per il costo tecnico di costruzione, costi per le prestazioni professionali, oneri concessori, ecc. ha da sostenere anche i costi per le opere di urbanizzazione mancanti.

Pertanto, data la sua ubicazione, la sua estensione, le opere di urbanizzazione realizzate e quelle da completare, e visti i valori relativi alle aree edificabili del comune di Mira si valuta detto bene:

Mq. 12270 x Euro/mq. 57 = **Euro 699.390** (Euro seicento-novantanovemilatrecentonovanta /00)



VALORE DI TRASFORMAZIONE PER DESTINAZIONE INDUSTRIALE ARTIGIANALE

Un seconda valutazione del valore di mercato del terreno può essere data dal valore di trasformazione che detto terreno possiede, quindi dalla quantità di volumetria che è possibile realizzare su di esso ed in particolare per una destinazione industriale artigianale.

Pur non essendo frequenti nel Comune la vendita di immobili con tale destinazione, si sono comune visionate alcune offerte proposte dalle agenzie immobiliari del posto per conoscere alcune quotazioni di beni simili vista la ridotta offerta sul mercato del periodo. Da tutti è stata evidenziata comunque la forte diminuzione delle trattative e la stagnazione dei prezzi dei beni posti in commercio.

Pertanto, con l'ausilio della tabella di cui all'Allegato 4, in relazione alla destinazione urbanistica si ricava:

- L'indice di utilizzo territoriale stabilito dal PRG è pari a 1,5 , ed avendo una superficie da lottizzare di mq 12270, si avrà una superficie lorda di pavimento massima costruibile pari a mq 18405;
- Per immobili simili il prezzo di vendita è stato stimato pari a 1020 €/mq per un valore totale di Euro 18.773.100 (comprensivo anche del costo del terreno);
- Che la sup. coperta realizzabile è il 35% della superficie fondiaria (12270 mq) pertanto 4294 mq.
- Tenuto conto degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo per il costo di costruzione del comune di Mira per attività industriali artigianali, con un valore medio di 21,25 €/mc e tenendo conto che si possono realizzare circa 60.000 mc, la voce di spesa per gli oneri

di urbanizzazione sarà di Euro 1.275.000, mentre il Ccc sarà pari al 10% del costo di costruzione;

- Tenendo conto del costo di costruzione al mq. per un capannone con strutture semplici con altezza compresa tra i 6 e 8 mt. pari a 545 €/mq, e che per i 18405 mq possibili da realizzare porta a un costo di costruzione di Euro 10.030.725,00
- Che si stimano per le figure professionali gli oneri per la progettazione necessarie alla realizzazione in Euro 200.000;
- Che la spesa per realizzare le opere di urbanizzazione è stata calcolata in 140 €/mq per un totale di Euro 2.576.700,00
- Che si deve comunque considerare un profitto per il promotore dell'intervento al lordo delle imposte, oneri finanziari ed eventuali perdite pari a circa il 15% del valore degli immobili pari a 150 €/mq e quindi Euro 2.760.750,00;

con tutto ciò premesso, dal valore di realizzo tolte tutte le voci di spesa sopra elencate si avrà un valore del terreno di **Euro 834.827,50** (diconsi Euro ottocentotrentaquattromilaottocentoventisette/50).

VALORE DI TRASFORMAZIONE PER DESTINAZIONE RICETTIVO DIREZIONALE

Un terza valutazione del valore di mercato del terreno può essere data dal valore di trasformazione che detto terreno possiede considerando una destinazione ricettivo direzionale. Anche se, considerato il contesto, l'iniziativa espone ad un rischio imprenditoriale maggiore, in ragione di un più elevato onere finanziario complessivo.

In questo caso, con gli stessi criteri valutativi del punto precedente, considerati i maggiori costi sostenuti per oneri comunali, per costo di



costruzione, per i compensi professionali, ecc. si ricava il valore finale del terreno in Euro **800.350,00** (diconsi Euro ottocentomilatrecentocinquanta/00). (All.7)

CONCLUSIONI

Per tutto quanto sopra esposto, con riferimento ai conteggi eseguiti, confrontando i risultati per le diverse destinazioni urbanistiche considerate, ritenendo poco attendibile la valutazione determinata con i valori IMU stabiliti dal Comune di Mira per l'anno 2015 e con riferimento al mercato attuale, il più probabile valore di mercato del terreno oggetto della presente perizia può essere assunto in € **817.500,00**, corrispondenti a circa **66,63 €/mq**.

Venezia, li 28 gennaio 2016

Il Perito

DoIt. Ing. Celio Fullin
N. 1787
Albo Ingegneri della
Provincia di Venezia



Si allega: VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA CON GIURAMENTO



R.G. – V.G. N° 4360/2015 CRON N. 98/2016

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

ASSEVERAZIONE

Art. 5 R.D. 9/10/1922 n. 1366, D.P.R. 396/2000, L. 445/2000.

L'anno 2016 il giorno 2 del mese di Febbraio nella sede dell'Ufficio Giudiziario su intestato, avanti il sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso

Il sottoscritto FULLIN CELIO
Nato a VENEZIA (VE) il 17/06/1955
residente a 30122 VENEZIA (VE) in CASTELLO n. 5013

Identificato tramite valido documento di riconoscimento, il quale chiede di giurare la sopra estesa perizia ai sensi delle seguenti norme Art. 5 R.D. 9/10/1922 n. 1366, D.P.R. 396/2000, L. 445/2000.

Iscritto all'Ordine/albo : INGEGNERI dal 14/01/1984 16.01.1984
Della provincia di : VENEZIA

Il cancelliere, previe le ammonizioni di legge sull'importanza del giuramento e sulle conseguenze penali per il reato di falso, invita il perito al giuramento di rito che egli presta ripetendo la formula :

"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle operazioni che mi sono state affidate al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO

Dott. Ing. Celio Fullin
N. 1787
Albo Ingegneri della
Provincia di Venezia



IL CANCELLIERE

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

Dr. Ferdinanda Mantovan

ALLEGATI ALLA PERIZIA DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNE

DI MIRA Fg. 45 MAPP. 256-223-278-279-383-385:

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Visure catastali
- 3) Estratto mappa
- 4) Documentazione urbanistica
- 5) Tabelle IMU
- 6) Valore di trasformazione industriale artigianale
- 7) Valore di trasformazione ricettivo commerciale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

IMMOBILI IN MIRA Fg. 45
Via Maestri del Lavoro

- Coni di ripresa
- N . 4 fotografie

ALL.1





1



2



3



4



Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/12/2015 - Ora: 18.29.47 Fine
Visura n.: T339042 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2015

| | | | |
|-----------------------------|---------------------------------------|--|--|
| Dati della richiesta | Comune di MIRA (Codice: F229) | | |
| | Provincia di VENEZIA | | |
| Catasto Terreni | Foglio: 45 Particella: 278 | | |

Immobile

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | | |
|---------------------------------------|-----------------------------------|------------|-----|------------------|----------------|-----------------------------|-------|--|---------------------------------------|-----------------------------------|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | | Reddito | | |
| 1 | 45 | 278 | | - | SEMIN ARBOR | 14 30 | C37 | <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Dominicale Euro 10,71 L. 20.735</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">Agrario Euro 8,12 L. 15.730</td> </tr> </table> | Dominicale Euro 10,71 L. 20.735 | Agrario Euro 8,12 L. 15.730 | FRAZIONAMENTO del 24/09/1987 n. 53.2/1987 in atti dal 01/10/1996 |
| Dominicale Euro 10,71 L. 20.735 | Agrario Euro 8,12 L. 15.730 | | | | | | | | | | |
| Notifica | | | | Partita | | 88403 | | | | | |

INTESTATO

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--------------------------|-----------------|---|-----------------------------|
| 1 | COMUNE DI MIRA | 00368570271* | (1) Proprieta per 1000/1000 |
| DATI DERIVANTI DA | | DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 08/06/1978 Voltura n. 4852.1/1996 in atti dal 01/10/1996 Repertorio n.: 26 Rogante: REGIONE VENETO . Sede: MIRA | |
| | | Registrazione: | |

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/12/2015 - Ora: 18.33.17 Fine
Visura n.: T340437 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2015

| | | | |
|-----------------------------|---------------------------------------|--|--|
| Dati della richiesta | Comune di MIRA (Codice: F229) | | |
| | Provincia di VENEZIA | | |
| Catasto Terreni | Foglio: 45 Particella: 279 | | |

Immobile

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | | |
|---------------------------------------|------------------------------------|------------|-----|------------------|----------------|-----------------------------|-------|--|---------------------------------------|------------------------------------|--|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha arc ca | Deduz | | Reddito | | |
| 1 | 45 | 279 | - | - | SEMIN ARBOR | 24 70 | A37 | <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Dominicale Euro 19,39 L. 37,544</td> <td style="width: 50%;">Agrario Euro 14,03 L. 27,170</td> </tr> </table> | Dominicale Euro 19,39 L. 37,544 | Agrario Euro 14,03 L. 27,170 | FRAZIONAMENTO n. 1586 in atti dal 27/04/1989 |
| Dominicale Euro 19,39 L. 37,544 | Agrario Euro 14,03 L. 27,170 | | | | | | | | | | |
| Notifica | | | | Partita | | 85428 | | | | | |

INTESTATO

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|---------------------------------|----------------|-----------------------------|
| 1 | COMUNE DI MIRA con sede in MIRA | 00368570271* | (1) Proprieta per 1000/1000 |

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2015

Data: 14/12/2015 - Ora: 18.36.58 Fine
Visura n.: T341815 Pag: 1

| | | | |
|-----------------------------|---------------------------------------|--|--|
| Dati della richiesta | Comune di MIRA (Codice: F229) | | |
| | Provincia di VENEZIA | | |
| Catasto Terreni | Foglio: 45 Particella: 223 | | |

Immobile

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | | |
|--------------------------------------|----------------------------------|------------|-----|------------------|----------------|--|-------|---|--------------------------------------|----------------------------------|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m ²) ha arc ca | Deduz | | Reddito | | |
| 1 | 45 | 223 | - | - | SEMIN ARBOR | 08 40 | A37 | <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Dominicale Euro 6,59 L. 12.768</td> <td style="width: 50%;">Agrario Euro 4,77 L. 9.240</td> </tr> </table> | Dominicale Euro 6,59 L. 12.768 | Agrario Euro 4,77 L. 9.240 | FRAZIONAMENTO n. 1383 in atti dal 18/11/1985 |
| Dominicale Euro 6,59 L. 12.768 | Agrario Euro 4,77 L. 9.240 | | | | | | | | | | |
| Notifica | | | | Partita | | 85428 | | | | | |

INTESTATO

| | | | | |
|--------------------------|---------------------------------|---|----------------|-----------------------------|
| N. | DATI ANAGRAFICI | | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
| 1 | COMUNE DI MIRA con sede in MIRA | | 00368570271* | (1) Proprieta per 1000/1000 |
| DATI DERIVANTI DA | | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/11/1983 Voltura n. 47684 in atti dal 18/11/1985 Repertorio n.: 30314 Rogante: TESSIORE A Sede: MIRA Registrazione: UR Sede: MESTRE n: 7238 del 28/11/1983 | | |

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/12/2015 - Ora: 18.34.20 Fine
Visura n.: T340877 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2015

| | |
|-----------------------------|--|
| Dati della richiesta | Comune di MIRA (Codice: F229) Provincia di VENEZIA |
| Catasto Terreni | Foglio: 45 Particella: 256 |

Immobile

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA |
|-----------------|---------------------|------------|-----|--------|------------------|-----------------------------|---|-------------------------------------|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | Reddito | |
| 1 | 45 | 256 | - | ORTO U | 77 80 | A37 | Dominicale Euro 121,34 L. 234,956 | Agrario Euro 52,23 L. 101,140 | REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI n. 2080.1/1990 in atti dal 06/08/1993 COME DA MODELLO 26 |
| Notifica | | | | | | | | | |

INTESTATO

| N. | DATI ANAGRAFICI | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|---------------------------------|--|----------------|------------------------|
| 1 | COMUNE DI MIRA con sede in MIRA | DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 31/03/2003 Trascrizione n. 11600.1/2003 in atti dal 21/04/2003 Repertorio n.: 25088 Rogante: PROVINCIA DI VENEZIA Sede: VENEZIA Registrazione: Sede: ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA' | 00368570271* | (1) Proprieta' per 1/1 |

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2015

Data: 14/12/2015 - Ora: 18.36.16 Fine
Visura n.: T341560 Pag: 1

| | | |
|-----------------------------|---------------------------------------|--|
| Dati della richiesta | Comune di MIRA (Codice: F229) | |
| | Provincia di VENEZIA | |
| Catasto Terreni | Foglio: 45 Particella: 383 | |

Immobile

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | |
|----|---------------------|------------|-----|------------------|----------------|-----------------------------|-------|---------------------------------------|----------------------------------|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | | Reddito | |
| 1 | 45 | 383 | | - | ORTO U | 06 55 | A37 | Dominicale Euro 10,22 L. 19,781 | Agrario Euro 4,40 L. 8,515 | FRAZIONAMENTO del 10/05/2001 n. 826.1/2001 in atti dal 10/05/2001 (protocollo n. 77141) |

Notifica

INTESTATO

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|---------------------------------|----------------|-----------------------|
| 1 | COMUNE DI MIRA con sede in MIRA | 00368570271* | (1) Proprieta per 1/1 |

DATI DERIVANTI DA
 DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 31/03/2003 Trascrizione n. 11600.1/2003 in atti dal 21/04/2003 Repertorio n.: 25088 Rogante: PROVINCIA DI VENEZIA Sede: VENEZIA Registrazione: Sede: ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2015

Data: 14/12/2015 - Ora: 18.35.21 Fine
Visura n.: T341240 Pag: 1

| | | | | |
|-----------------------------|---------------------------------------|--|--|--|
| Dati della richiesta | Comune di MIRA (Codice: F229) | | | |
| | Provincia di VENEZIA | | | |
| Catasto Terreni | Foglio: 45 Particella: 385 | | | |

Immobile

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---------------------|------------|----------|------------------|-----------------------------|-------|---|
| | Foglio | Particella | Sub Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | |
| 1 | 45 | 385 | - | ORTO U | 16 50 | A37 | Euro 25,74 Dominicale Agrario Euro 11,08 Tabella di variazione del 28/05/1990 n. 1205.1/1990 in atti dal 28/03/2003 (protocollo n. 84086) |
| Notifica Annotazioni: variazione di qualità su dichiarazione di parte | | | | | | | |

INTESTATO

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---------------------------------|----------------|-----------------------|
| 1 | COMUNE DI MIRA con sede in MIRA | 00368570271* | (1) Proprietà per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA | | | |
| DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 31/03/2003 Trascrizione n. 11600.1/2003 in atti dal 21/04/2003 Repertorio n.: 25088 Rogante: PROVINCIA DI VENEZIA. Sede: VENEZIA Registrazione: Sede: ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA' | | | |

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



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

Comune: MIRA
Foglio: 45

| DENOMINAZIONE IMMOBILE | DATI CATASTALI (FG. - MAPP.) | SUP. MQ | DESTINAZIONE D'USO ATTUALE | PRG VIGENTE | | | | PRG VARIANTE VALORIZZAZIONI | | | | | VALORE ECONOMICO STIMATO | |
|--|--|---------|--|---|------------------------|---|--|-----------------------------|-------------------|---|--|--|--|--------------------------|
| | | | | DEST. URBANISTICA | MODALITA' ATTUAZIONE | CAPACITA' EDIFICATORIA MC/MQ | NOTE | VAR | DEST. URBANISTICA | DESTINAZIONE D'USO | MODALITA' ATTUAZIONE | CAPACITA' EDIFICATORIA MC/MQ | | PRESCRIZIONI PARTICOLARI |
| CENTRO SERVIZI AREA "PIPI GIARE" 1° STRALCIO | ENEL FG. 45 - MAPP. 256-223-366-278-279-383-385 | 12.270 | area sistemata a prato con zona alberata | Sc | intervento diretto | INDICE DI COPERTURA MAX: 20% SUP. FONDIARIA | Area a verde in aggiunta standard minimo per zona PIP 1^ Zona (PUA decaduto) e 2^ Zona (PUA Vigente) | V1 | D4.2-6 | COMMERCIALE / DIREZIONALE / ARTIGIANATO DI SERVIZIO / SERVIZI | Intervento diretto con progettazione unitaria riferita intero lotto realizzabile per stralci funzionali | INDICE DI COPERTURA MAX: 35% DELLA SUP. FONDIARIA; ALTEZZA MAX: n° 4 piani fuori terra | Dovranno essere rispettati standard minimi a verde e parcheggio previsti LR11/04. In sede di bando il Comune potrà definire l'obbligo di ulteriori destinazioni ad uso pubblico o convenzionato | € 1.600.000,00 |
| AREA IN VIA CA' PIALETTO * | FG. 34 - MAPP. 164 | 790 | incolto | E2 | intervento diretto | / | Acquisizione a seguito verifica di inottemperanza ordinanza di demolizione abusiva eseguita dal Comune | V2 | E2 | RESIDENZIALE / RICETTIVO | intervento diretto | 800 mc - h max: n° 2 piani fuori terra | | € 80.000,00 |
| EDIFICI BIFAMILIARE E QUADRIFAMILIARE IN VIA SERIOLA VENETA SINISTRA * | FG. 28 - MAPP. 1191-1192-1195-1196-1208 | 5.475 | area occupata da due edifici "al grezzo" con destinazione residenziale di tipo quadrifamiliare e bifamiliare | E2 | manutenzione ordinaria | ESISTENTE | Acquisizione a seguito verifica di inottemperanza ordinanza di demolizione per esecuzione in assenza titolo abilitativo | V3/1 V3/2 | E2 | RESIDENZIALE / RICETTIVO | intervento diretto | V3/1: 2.400 mc V3/2: 1.600 mc TOTALE: 4.000 mc | Alienabile per lotti corrispondenti singole unità immobiliari. Necessario adeguamento alle normative igienico-sanitarie vigenti anche mediante demolizione ricostruzione e/o pagamento sanzione amministrative previste DPR 380/2001 | € 500.000,00 |
| AREA IN LATERALE VIA XV APRILE LIMITROFA EX ABBAZIA" PIAZZA ECCHIA | FG. 38 - MAPP. 1333-1335 | 2.330 | incolto | B1-401 | PUA | 5.330 | Il Piano di Recupero adottato con DCC n° 56 del 02.08.2004 definiva specifico utilizzo per ERP; in fase approvazione (DCC n° 81 del 21.10.2004) indicava destinazioni a servizio | V4 | B1-401 | RESIDENZIALE | Intervento diretto con progettazione unitaria riferita intero ambito realizzabile per stralci funzionali | 5.000 mc - h. max n° 3 piani fuori terra | Adeguamento viabilità di accesso da Via XXV Aprile | € 600.000,00 |
| ALTRI IMMOBILI OGGETTO DI ALIENAZIONE SENZA NECESSITA' DI VARIANTE URBANISTICA | | | | | | | | | | | | | | |
| VILLA LENZI SOLVENI / EDIFICIO PRINCIPALE E PERTINENZE ** | FG. 23 - MAPP. 120-121-122-123-124-207-208-209 | 5.910 | sede distretto socio sanitario | A3-118 con presenza di edifici con grado protezione 1 e 2 | Intervento diretto | ESISTENTE | Edificio con decreto di vincolo monumentale (D.Lgs 42/2004) | | | | | | | € 1.927.140,00 |
| IMMOBILE PT EDIFICIO EX CINEMA "MODERNO" PdR RIQUALIFICAZIONE "VIA TAGLIO" | FG. 26 - MAPP. 2543 | 100 | ufficio conferenze affitto | A2-36 | PdR attuato | ESISTENTE | Cessione al comune prevista da convenzione urbanistica | | | | | | | € 250.000,00 |
| | | | | | | | | | | | | TOTALE | € 4.957.140,00 | |

Importi derivanti alienazione area vincolate ad utilizzo per realizzazione opera pubblica di cui ad Accordo di programma con ULSS 13 delibera CC n° 106 del 04.11.2010

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 42 IN DATA 30/07/2014

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE
Serena Giullato



IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Roberto Basso



COMUNE DI MIRA

PROVINCIA DI VENEZIA

SERVIZI TRIBUTARI E PARTECIPAZIONI SOCIETARIE

TABELLE

DEI VALORI DI MERCATO DELLE AREE

EDIFICABILI AI FINI DELL'IMU

ANNO 2014

Approvate con deliberazione di G.C. 162 del 9/10/2014

Il presente elaborato si compone di n° 7 tabelle

ALL.5



COMUNE DI MIRA

PROVINCIA DI VENEZIA

SERVIZI TRIBUTARI E PARTECIPAZIONI SOCIETARIE

ANNO 2014

VALORI UNITARI DI MERCATO

DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMU

DAL MOMENTO DELL'ADOZIONE DELLO

STRUMENTO URBANISTICO E SINO ALL'APPRO-

VAZIONE DELLO STESSO DA PARTE DELLA REGIONE

COMUNE DI MIRA

VALORI UNITARI DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMU STRUMENTO URBANISTICO ADOTTATO

FASCIA 1

coefficiente di fascia 1,000

ANNO 2014

INDICE DI EDIFICABILITA' (*)

FRAZIONI

MIRA PORTE
MIRA TAGLIO
ORIAGO

FOGLI CATASTALI

10 13

14 15

16 24

26 27

31

32 / nord ferrovia

| ZONE URBANISTICHE | | | INDICE DI EDIFICABILITA' (*) | | | | | |
|-------------------|---------------------------|------------------|--------------------------------|--------------------------------|------|------|------|------|
| | | | m ² /m ² | m ² /m ² | | | | |
| | | | 1,00 | 0,80 | 1,00 | 1,25 | 1,50 | 1,75 |
| A | URBANIZZATA | €/m ² | | | 51 | | | |
| | PRUSST URBANIZZATA | €/m ² | | | 21 | | | |
| B1 | URBANIZZATA | €/m ² | | | 48 | 60 | 73 | 85 |
| | PRUSST URBANIZZATA | €/m ² | | | 20 | | | |
| B2 | URBANIZZATA | €/m ² | | | 48 | 60 | 73 | 85 |
| | PRUSST URBANIZZATA | €/m ² | | | 20 | | | |
| C1 | URBANIZZATA | €/m ² | | | 47 | 58 | 69 | 82 |
| | PRUSST URBANIZZATA | €/m ² | | | 19 | | | |
| | NON URBANIZZATA | €/m ² | | | 35 | 45 | 53 | 62 |
| | PRUSST NON URBANIZZATA | €/m ² | | | 14 | | | |
| C2 | URBANIZZATA | €/m ² | | | 47 | 58 | 69 | 82 |
| | PRUSST URBANIZZATA | €/m ² | | | 19 | | | |
| | NON URBANIZZATA | €/m ² | | | 35 | 45 | 53 | 62 |
| | PRUSST NON URBANIZZATA | €/m ² | | | 14 | | | |
| E4 | URBANIZZATA | €/m ² | | 40 | 47 | 58 | 69 | 82 |
| | PRUSST URBANIZZATA | €/m ² | | | 19 | | | |
| | NON URBANIZZATA | €/m ² | | 30 | 35 | 45 | 53 | 62 |
| | PRUSST NON URBANIZZATA | €/m ² | | | 14 | | | |
| D1 | URBANIZZATA | €/m ² | 34 | | | | | |
| | NON URBANIZZATA | €/m ² | 21 | | | | | |
| D2 | URBANIZZATA | €/m ² | 34 | | | | | |
| | NON URBANIZZATA | €/m ² | 21 | | | | | |
| D3 | URBANIZZATA | €/m ² | 34 | | | | | |
| | NON URBANIZZATA | €/m ² | 21 | | | | | |
| D4 | URBANIZZATA | €/m ² | 34 | | | | | |
| | NON URBANIZZATA | €/m ² | 21 | | | | | |

(*) il valore unitario relativo alla ZONA URBANISTICA A (centro storico) espresso in €/m² è riferito al "volume" edificato o edificabile.

COMUNE DI MIRA

VALORI UNITARI DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMU STRUMENTO URBANISTICO ADOTTATO

FASCIA 2

coefficiente di fascia 0,925

FRAZIONI

BORBIAGO
MALCONTENTA SUD-OVEST
MARANO
MIRA - PIAZZA VECCHIA
MIRA - PORTO MENAI
MIRA VECCHIA
MOLIN ROTTO
ORIAGO - CA' SABBIONI
ORIAGO - GHEBBA RIGOLETTO

FOGLI CATASTALI

3 4 5
7 9 22
23 25 28
32 / sud ferrovia
33 35 36
37 38

ANNO 2014

INDICE DI EDIFICABILITA' (*)

| ZONE URBANISTICHE | | | m ² /m ² | m ³ /m ² | | | | |
|-------------------|---------------------------|------------------|--------------------------------|--------------------------------|------|------|------|------|
| | | | 1,00 | 0,80 | 1,00 | 1,25 | 1,50 | 1,75 |
| A | URBANIZZATA | €/m ³ | | | 48 | | | |
| | PRUSST URBANIZZATA | €/m ³ | | | 20 | | | |
| B1 | URBANIZZATA | €/m ² | | | 46 | 56 | 67 | 79 |
| | PRUSST URBANIZZATA | €/m ³ | | | 18 | | | |
| B2 | URBANIZZATA | €/m ² | | | 46 | 56 | 67 | 79 |
| | PRUSST URBANIZZATA | €/m ³ | | | 18 | | | |
| C1 | URBANIZZATA | €/m ² | | | 44 | 54 | 65 | 74 |
| | PRUSST URBANIZZATA | €/m ³ | | | 18 | | | |
| | NON URBANIZZATA | €/m ² | | | 32 | 39 | 48 | 56 |
| | PRUSST NON URBANIZZATA | €/m ³ | | | 13 | | | |
| C2 | URBANIZZATA | €/m ² | | | 44 | 54 | 65 | 74 |
| | PRUSST URBANIZZATA | €/m ³ | | | 18 | | | |
| | NON URBANIZZATA | €/m ² | | | 32 | 39 | 48 | 56 |
| | PRUSST NON URBANIZZATA | €/m ³ | | | 13 | | | |
| E4 | URBANIZZATA | €/m ² | | 37 | 44 | 54 | 65 | 74 |
| | PRUSST URBANIZZATA | €/m ³ | | | 18 | | | |
| | NON URBANIZZATA | €/m ² | | 29 | 32 | 39 | 48 | 56 |
| | PRUSST NON URBANIZZATA | €/m ³ | | | 13 | | | |
| D1 | URBANIZZATA | €/m ² | 34 | | | | | |
| | NON URBANIZZATA | €/m ² | 21 | | | | | |
| D2 | URBANIZZATA | €/m ² | 34 | | | | | |
| | NON URBANIZZATA | €/m ² | 21 | | | | | |
| D3 | URBANIZZATA | €/m ² | 34 | | | | | |
| | NON URBANIZZATA | €/m ² | 21 | | | | | |
| D4 | URBANIZZATA | €/m ² | 34 | | | | | |
| | NON URBANIZZATA | €/m ² | 21 | | | | | |

(.) il valore unitario relativo alla ZONA URBANISTICA A (centro storico) espresso in €/m³ è riferito al "volume" edificato o edificabile.

COMUNE DI MIRA

VALORI UNITARI DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMU STRUMENTO URBANISTICO ADOTTATO

FASCIA 3

coefficiente di fascia 0,850

FRAZIONI

DOGALETTO

GIARE

MALCONTENTA NORD-EST

OLMO DI MIRA

TRESCEVOLI

FOGLI

CATASTALI

| | | | |
|----|----|----|----|
| 1 | 2 | 8 | 11 |
| 12 | 29 | 30 | 34 |
| 39 | 40 | 41 | 42 |
| 43 | 44 | 45 | 46 |
| 47 | 48 | 49 | 50 |
| 51 | 52 | 53 | 54 |
| 55 | 56 | 57 | 58 |
| 59 | | | |

ANNO 2014

INDICE DI EDIFICABILITA' (*)

| ZONE URBANISTICHE | | | m ² /m ² | | | | | |
|-------------------|---------------------------|------------------|--------------------------------|------|------|------|------|------|
| | | | 1,00 | 0,80 | 1,00 | 1,25 | 1,50 | 1,75 |
| A | URBANIZZATA | €/m ³ | | | 45 | | | |
| | PRUSST URBANIZZATA | €/m ³ | | | 18 | | | |
| B1 | URBANIZZATA | €/m ² | | | 42 | 51 | 62 | 72 |
| | PRUSST URBANIZZATA | €/m ³ | | | 17 | | | |
| B2 | URBANIZZATA | €/m ² | | | 42 | 51 | 62 | 72 |
| | PRUSST URBANIZZATA | €/m ² | | | 17 | | | |
| C1 | URBANIZZATA | €/m ² | | | 39 | 49 | 59 | 69 |
| | PRUSST URBANIZZATA | €/m ³ | | | 16 | | | |
| | NON URBANIZZATA | €/m ² | | | 29 | 35 | 43 | 49 |
| | PRUSST NON URBANIZZATA | €/m ³ | | | 11 | | | |
| C2 | URBANIZZATA | €/m ² | | | 39 | 49 | 59 | 69 |
| | PRUSST URBANIZZATA | €/m ³ | | | 16 | | | |
| | NON URBANIZZATA | €/m ² | | | 29 | 35 | 43 | 49 |
| | PRUSST NON URBANIZZATA | €/m ³ | | | 11 | | | |
| E4 | URBANIZZATA | €/m ² | | 33 | 39 | 49 | 59 | 69 |
| | PRUSST URBANIZZATA | €/m ³ | | | 16 | | | |
| | NON URBANIZZATA | €/m ² | | 25 | 29 | 35 | 43 | 49 |
| | PRUSST NON URBANIZZATA | €/m ³ | | | 11 | | | |
| D1 | URBANIZZATA | €/m ² | 34 | | | | | |
| | NON URBANIZZATA | €/m ² | 21 | | | | | |
| D2 | URBANIZZATA | €/m ² | 34 | | | | | |
| | NON URBANIZZATA | €/m ² | 21 | | | | | |
| D3 | URBANIZZATA | €/m ² | 34 | | | | | |
| | NON URBANIZZATA | €/m ² | 21 | | | | | |
| D4 | URBANIZZATA | €/m ² | 34 | | | | | |
| | NON URBANIZZATA | €/m ² | 21 | | | | | |

(*) il valore unitario relativo alla ZONA URBANISTICA A (centro storico) espresso in €/m³
è riferito al "volume" edificato o edificabile.



COMUNE DI MIRA

PROVINCIA DI VENEZIA

SERVIZI TRIBUTARI E PARTECIPAZIONI SOCIETARIE

ANNO 2014

VALORI UNITARI DI MERCATO
DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMU
DAL MOMENTO DELL'APPROVAZIONE DELLO
STRUMENTO URBANISTICO DA PARTE
DELLA REGIONE

COMUNE DI MIRA

VALORI UNITARI DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMU STRUMENTO URBANISTICO APPROVATO

FASCIA 1

coefficiente di fascia 1,000

FRAZIONI

MIRA PORTE
MIRA TAGLIO
ORIAGO

FOGLI CATASTALI

10 13

14 15

16 24

26 27

31

32 / nord ferrovia

ANNO 2014

INDICE DI EDIFICABILITA' (*)

| ZONE URBANISTICHE | | | INDICE DI EDIFICABILITA' (*) | | | | | |
|-------------------|---------------------------|------------------|--------------------------------|------|--------------------------------|------|------|------|
| | | | m ³ /m ² | | m ² /m ² | | | |
| | | | 1,00 | 0,80 | 1,00 | 1,25 | 1,50 | 1,75 |
| A | URBANIZZATA | €/m ² | | | 102 | | | |
| | PRUSST URBANIZZATA | €/m ² | | | 41 | | | |
| B1 | URBANIZZATA | €/m ² | | | 97 | 121 | 145 | 169 |
| | PRUSST URBANIZZATA | €/m ² | | | 39 | | | |
| B2 | URBANIZZATA | €/m ² | | | 97 | 121 | 145 | 169 |
| | PRUSST URBANIZZATA | €/m ² | | | 39 | | | |
| C1 | URBANIZZATA | €/m ² | | | 92 | 116 | 138 | 162 |
| | PRUSST URBANIZZATA | €/m ² | | | 37 | | | |
| | NON URBANIZZATA | €/m ² | | | 70 | 88 | 105 | 124 |
| | PRUSST NON URBANIZZATA | €/m ² | | | 29 | | | |
| C2 | URBANIZZATA | €/m ² | | | 92 | 116 | 138 | 162 |
| | PRUSST URBANIZZATA | €/m ² | | | 37 | | | |
| | NON URBANIZZATA | €/m ² | | | 70 | 88 | 105 | 124 |
| | PRUSST NON URBANIZZATA | €/m ² | | | 29 | | | |
| E4 | URBANIZZATA | €/m ² | | 80 | 92 | 116 | 138 | 162 |
| | PRUSST URBANIZZATA | €/m ² | | | 37 | | | |
| | NON URBANIZZATA | €/m ² | | 61 | 70 | 88 | 105 | 124 |
| | PRUSST NON URBANIZZATA | €/m ² | | | 29 | | | |
| D1 | URBANIZZATA | €/m ² | 68 | | | | | |
| | NON URBANIZZATA | €/m ² | 42 | | | | | |
| D2 | URBANIZZATA | €/m ² | 68 | | | | | |
| | NON URBANIZZATA | €/m ² | 42 | | | | | |
| D3 | URBANIZZATA | €/m ² | 68 | | | | | |
| | NON URBANIZZATA | €/m ² | 42 | | | | | |
| D4 | URBANIZZATA | €/m ² | 68 | | | | | |
| | NON URBANIZZATA | €/m ² | 42 | | | | | |

(-) il valore unitario relativo alla ZONA URBANISTICA A (centro storico) espresso in €/m² è riferito al "volume" edificato o edificabile.

COMUNE DI MIRA

VALORI UNITARI DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMU STRUMENTO URBANISTICO APPROVATO

FASCIA 2

coefficiente di fascia 0,925

FRAZIONI

BORBIAGO
MALCONTENTA SUD-OVEST
MARANO
MIRA - PIAZZA VECCHIA
MIRA - PORTO MENAI
MIRA VECCHIA
MOLIN ROTTO
ORTIAGO - CA' SABBIONI
ORTIAGO - GHEBBA RIGOLETTO

FOGLI CATASTALI

3 4 5
7 9 22
23 25 28
32 / sud ferrovia
33 35 36
37 38

ANNO 2014

INDICE DI EDIFICABILITA' (*)

| ZONE URBANISTICHE | | | m ² /m ² | | | | | |
|-------------------|---------------------------|------------------|--------------------------------|------|------|------|------|------|
| | | | 1,00 | 0,80 | 1,00 | 1,25 | 1,50 | 1,75 |
| A | URBANIZZATA | €/m ³ | | | 95 | | | |
| | PRUSST URBANIZZATA | €/m ³ | | | 38 | | | |
| B1 | URBANIZZATA | €/m ² | | | 90 | 111 | 135 | 157 |
| | PRUSST URBANIZZATA | €/m ² | | | 36 | | | |
| B2 | URBANIZZATA | €/m ² | | | 90 | 111 | 135 | 157 |
| | PRUSST URBANIZZATA | €/m ² | | | 36 | | | |
| C1 | URBANIZZATA | €/m ² | | | 86 | 107 | 128 | 149 |
| | PRUSST URBANIZZATA | €/m ² | | | 34 | | | |
| | NON URBANIZZATA | €/m ² | | | 64 | 79 | 96 | 110 |
| | PRUSST NON URBANIZZATA | €/m ² | | | 26 | | | |
| C2 | URBANIZZATA | €/m ² | | | 86 | 107 | 128 | 149 |
| | PRUSST URBANIZZATA | €/m ² | | | 34 | | | |
| | NON URBANIZZATA | €/m ² | | | 64 | 79 | 96 | 110 |
| | PRUSST NON URBANIZZATA | €/m ² | | | 26 | | | |
| E4 | URBANIZZATA | €/m ² | | 73 | 86 | 107 | 128 | 149 |
| | PRUSST URBANIZZATA | €/m ² | | | 34 | | | |
| | NON URBANIZZATA | €/m ² | | 56 | 64 | 79 | 96 | 110 |
| | PRUSST NON URBANIZZATA | €/m ² | | | 26 | | | |
| D1 | URBANIZZATA | €/m ² | 68 | | | | | |
| | NON URBANIZZATA | €/m ² | 42 | | | | | |
| D2 | URBANIZZATA | €/m ² | 68 | | | | | |
| | NON URBANIZZATA | €/m ² | 42 | | | | | |
| D3 | URBANIZZATA | €/m ² | 68 | | | | | |
| | NON URBANIZZATA | €/m ² | 42 | | | | | |
| D4 | URBANIZZATA | €/m ² | 68 | | | | | |
| | NON URBANIZZATA | €/m ² | 42 | | | | | |

(*) il valore unitario relativo alla ZONA URBANISTICA A (centro storico) espresso in €/m³ è riferito al "volume" edificato o edificabile.

COMUNE DI MIRA

VALORI UNITARI DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMU STRUMENTO URBANISTICO APPROVATO

FASCIA 3

coefficiente di fascia 0,850

FRAZIONI

DOGALETTO
GIARE
MALCONTENTA NORD-EST
OLMO DI MIRA
TRESCEVOLI

FOGLI CATASTALI

| | | | |
|----|----|----|----|
| 1 | 2 | 8 | 11 |
| 12 | 29 | 30 | 34 |
| 39 | 40 | 41 | 42 |
| 43 | 44 | 45 | 46 |
| 47 | 48 | 49 | 50 |
| 51 | 52 | 53 | 54 |
| 55 | 56 | 57 | 58 |
| 59 | | | |

ANNO 2014

INDICE DI EDIFICABILITA' (*)

| ZONE URBANISTICHE | | | m ² /m ² | | | | | |
|-------------------|---------------------------|------------------|--------------------------------|------|------|------|------|------|
| | | | 1,00 | 0,80 | 1,00 | 1,25 | 1,50 | 1,75 |
| A | URBANIZZATA | €/m ³ | | | 87 | | | |
| | PRUSST URBANIZZATA | €/m ³ | | | 35 | | | |
| B1 | URBANIZZATA | €/m ² | | | 83 | 103 | 124 | 144 |
| | PRUSST URBANIZZATA | €/m ² | | | 32 | | | |
| B2 | URBANIZZATA | €/m ² | | | 83 | 103 | 124 | 137 |
| | PRUSST URBANIZZATA | €/m ² | | | 32 | | | |
| C1 | URBANIZZATA | €/m ² | | | 79 | 99 | 118 | 137 |
| | PRUSST URBANIZZATA | €/m ² | | | 31 | | | |
| | NON URBANIZZATA | €/m ² | | | 56 | 71 | 85 | 99 |
| | PRUSST NON URBANIZZATA | €/m ² | | | 22 | | | |
| C2 | URBANIZZATA | €/m ² | | | 79 | 99 | 118 | 137 |
| | PRUSST URBANIZZATA | €/m ² | | | 31 | | | |
| | NON URBANIZZATA | €/m ² | | | 56 | 71 | 85 | 99 |
| | PRUSST NON URBANIZZATA | €/m ² | | | 22 | | | |
| E4 | URBANIZZATA | €/m ² | | 67 | 79 | 99 | 118 | 137 |
| | PRUSST URBANIZZATA | €/m ² | | | 31 | | | |
| | NON URBANIZZATA | €/m ² | | 48 | 56 | 71 | 85 | 99 |
| | PRUSST NON URBANIZZATA | €/m ² | | | 22 | | | |
| D1 | URBANIZZATA | €/m ² | 68 | | | | | |
| | NON URBANIZZATA | €/m ² | 42 | | | | | |
| D2 | URBANIZZATA | €/m ² | 68 | | | | | |
| | NON URBANIZZATA | €/m ² | 42 | | | | | |
| D3 | URBANIZZATA | €/m ² | 68 | | | | | |
| | NON URBANIZZATA | €/m ² | 42 | | | | | |
| D4 | URBANIZZATA | €/m ² | 68 | | | | | |
| | NON URBANIZZATA | €/m ² | 42 | | | | | |

(.) il valore unitario relativo alla ZONA URBANISTICA A (centro storico) espresso in €/m³
è riferito al "volume" edificato o edificabile.

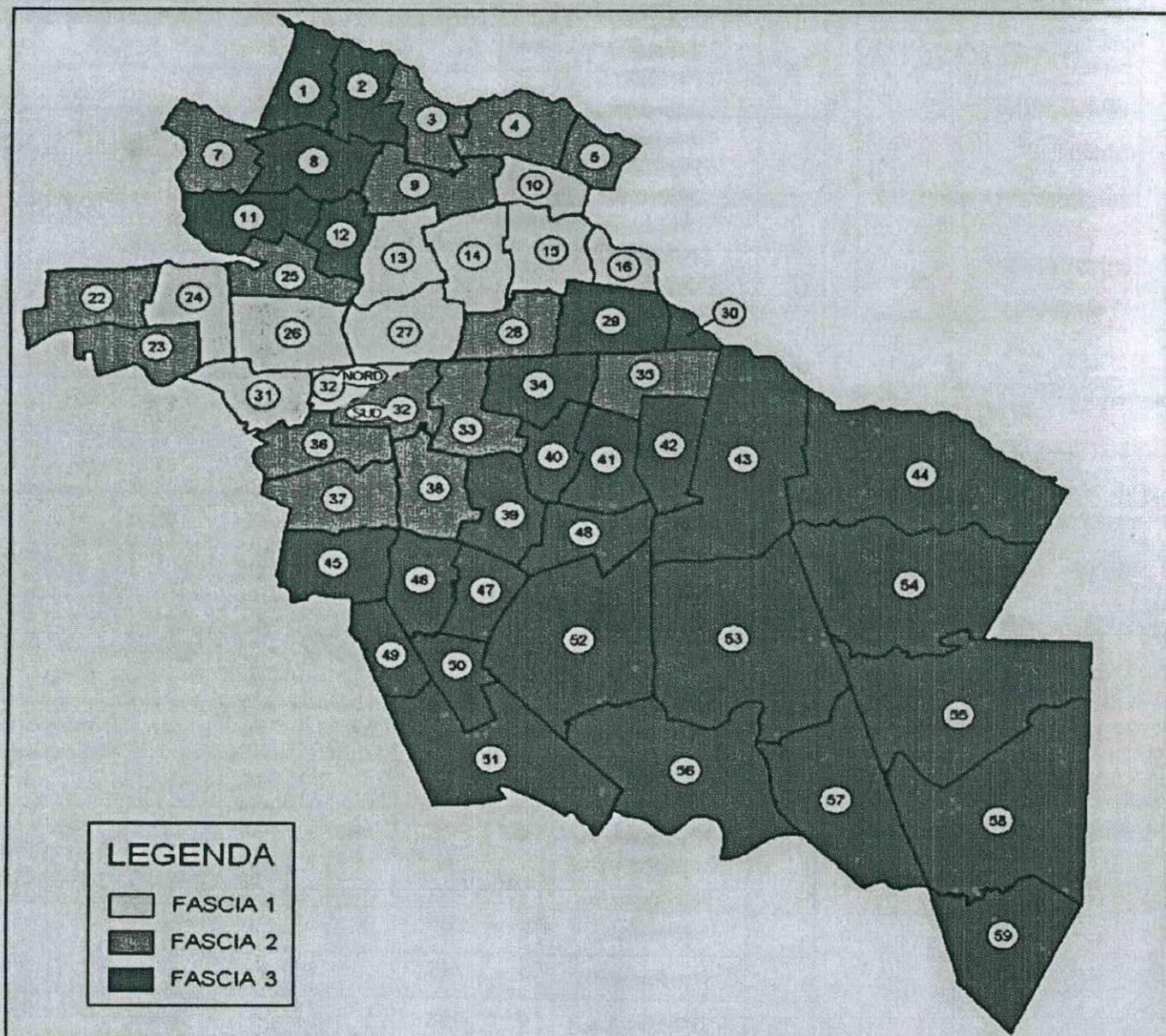


agenzia del
Territorio

Ufficio Provinciale di Venezia

Allegato 1

INDIVIDUAZIONE TERRITORIALE DELLE FASCE



LEGENDA

-  FASCIA 1
-  FASCIA 2
-  FASCIA 3

FASCIA 1:

Mira Porte, Mira Taglio, Oriago.

FASCIA 2:

Borbiago, Malcontenta sud-ovest, Marano, Mira - Piazza Vecchia, Mira Porto Menai, Mira Vecchia, Molin Rotto, Oriago-Ca' Sabbioni, Oriago-Ghebba Rigoletto.

FASCIA 3:

Dogaletto, Giare, Malcontenta Nord-Est, Olmo di Mira, Tresevoli.

ALLEGATO 6

| CALCOLO VALORE DESTINAZIONE INDUSTRIALE ARTIGIANALE | | | | |
|---|---|---------------------|-------------------|-------------------|
| | voce | costo unit. €/mc | vol. / sup. mc | importo € |
| 1 | oneri comunali | 21,25 | 60.000,00 | 1.275.000,00 |
| 2 | contributi costo costr. | 10% di 3 | | 1.003.072,50 |
| 3 | costo costruzione v.p.p. | 545,00 | 18.405,00 | 10.030.725,00 |
| 4 | costi accessori - oneri professionali | | | 200.000,00 |
| 5 | realizzazione opere di urbanizzazione di complet.to | 140,00 | 18.405,00 | 2.576.700,00 |
| 6 | profitto promotore al loro delle imposte oneri finanziari, perdite, | 150,00 | 18.405,00 | 2.760.750,00 |
| 7 | sommano spese | | | 17.846.247,50 |
| 8 | prezzo vendita | 1.015,00 | 18.405,00 | 18.681.075,00 |
| 9 | ricavo 8-7 | | | 834.827,50 |
| | sup. terreno mq | | 12.270,00 | |
| | costo terreno €/mq | | 68,04 | |

ALLEGATO 7

| CALCOLO VALORE DESTINAZIONE RICETTIVO DIREZIONALE | | | | |
|--|--|---------------------|-------------------|-------------------|
| | voce | costo unit. €/mc | vol. / sup. mc | importo |
| 1 | oneri comunali | 96,26 | 60.000,00 | 5.775.600,00 |
| 2 | contributi costo costr. | | | 2.700.000,00 |
| 3 | costo costruzione v.p.p. | 450,00 | 60.000,00 | 27.000.000,00 |
| 4 | costi accessori - oneriprofessionali | | | 350.000,00 |
| | | | mq | |
| 5 | realizzazione opere di urbanizzazione di complet.to | 150,00 | 18.405,00 | 2.760.750,00 |
| 6 | profitto promotore al lordo delle imposte oneri finanziari, perdite, | 310,00 | 18.405,00 | 5.705.550,00 |
| 7 | sommano spese | | | 44.291.900,00 |
| 8 | prezzo vendita | 2.450,00 | 18.405,00 | 45.092.250,00 |
| 9 | ricavo 8-7 | | | 800.350,00 |
| | sup. terreno mq | | 12.270,00 | |
| | costo terreno €/mq | | 65,23 | |

C e l i o F u l l i n
Ingegnere

Zabotto
ab

Al Comune di Mira
Via IX Martiri,3
MIRA (VE)

| | | |
|------------------------------------|-------------|------------|
| COMUNE DI MIRA (VENEZIA) | | |
| - 5 FEB. 2016 | | |
| Prot. N. | <i>5344</i> | |
| Gat. | Cl. | Fasc. |

Alla c.a. della Sig.ra Sabrina ZABOTTO

OGGETTO: Perizia di stima terreno al Fg. 45, Mapp. 223 +5

In riferimento alla pratica di cui all'oggetto, si trasmette in allegato l'originale della perizia giurata, depositata in data 2 febbraio 2016, con prot. R.G. - V.G. N.4360/2015 N. 98/216.

Distinti saluti

Allegati: c.s.

Ing. Celio Fullin

