

CITTA' DI  
VENEZIA



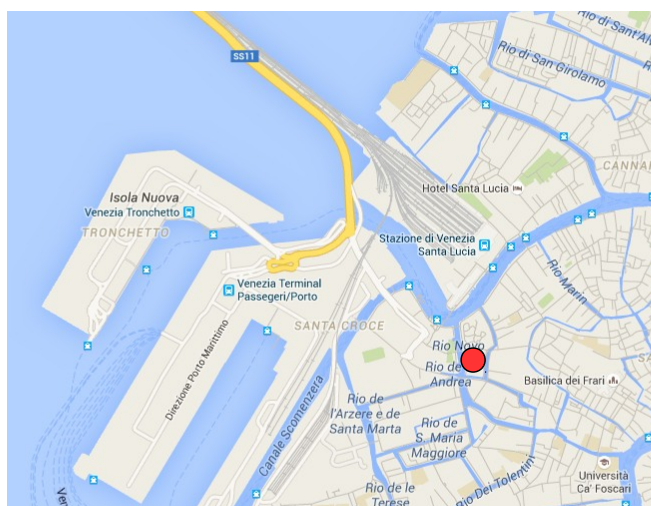
**Lotto 1**

**Palazzo Poerio Papadopoli**  
F.ta Condulmer n. 250, Santa Croce- Venezia

## “Palazzo Poerio Papadopoli”

### UBICAZIONE:

Santa Croce 250, Venezia.



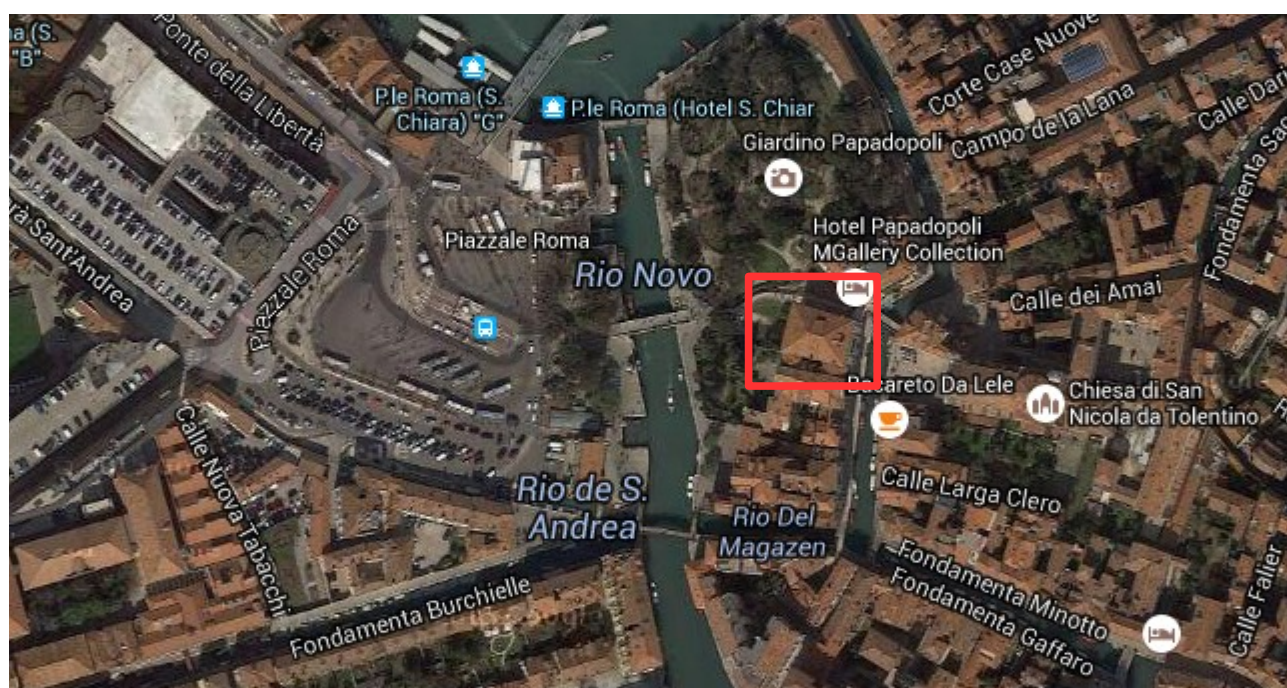
### Descrizione dell'immobile

#### CARATTERI GENERALI

##### Ubicazione e accessibilità.

L'immobile è ubicato in una zona strategica del Centro Storico, essendo in prossimità della “porta” di Venezia a due passi da P.le Roma, il terminal di arrivo dei mezzi su gomma e lo snodo dei mezzi di trasporto per via d'acqua.

Figura 1.– La localizzazione di Palazzo Papadopoli, Santa Croce n. 250 - Venezia



## Descrizione, finiture interne e stato manutentivo del bene

Il Palazzo Foresti Papadopoli è un palazzo cinquecentesco che viene sostanzialmente rimaneggiato nel Settecento e con gli ultimi restauri appartenenti al XX secolo. Di chiaro gusto classico, l'impostazione planimetrica si presenta semplice, a figura rettangolare e al tempo stesso rivela la classica tipologia a salone e portego passanti. Al portego del piano terra si accede attraverso gli accessi centrali di facciata. Palazzo Papadopoli o Poerio presenta due prospetti architettonicamente ben delineati: una a Est a carattere più urbano, che si affaccia su Rio dei Tolentini e guarda la facciata dell'omonima Chiesa, e l'altro ad Ovest con affaccio sul giardino pertinenziale. Le due facciate, pur presentando elementi architettonici differenti, hanno in comune la ricerca della simmetria che rispecchia l'impianto tripartito al suo interno, e l'impostazione dei fori finestra secondo l'asse centrale che coincide con tutti e due i casi al piano terra con gli accessi al Palazzo. Il fianco nord che prospetta sul passaggio pedonale che attraversa i Giardini Papadopoli è congiunto al vicino hotel da un portico. Il Palazzo si sviluppa su due piani, oltre ad un piano ammezzato e ad un sottotetto.

### DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare è censita:

<b>C.F.</b>	Foglio 11	map. 2150	-	cat. B/4	classe 4	9450 mc 1858 mq	Rendita € 34.163,64
<b>C.T.</b>	Foglio 11	map. 2150	-	Ente Urbano	-	954 mq	-

### PROVENIENZA:

Atto di compravendita del 9 maggio 1922, Notaio dott. Carlo Artelli, di Rep. 13394, registrato a Venezia il 29 maggio in atti pubblici n. 3428 volume 169.

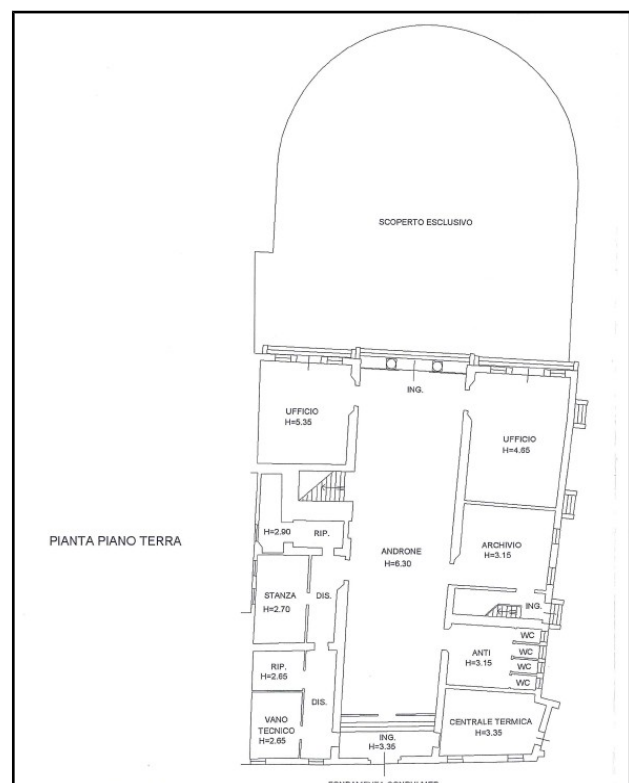
### CONSISTENZA:

Secondo quanto stabilito dalla disciplina estimativa e come confermato dai principali testi in materia estimativa, in particolare "il Codice delle Valutazioni Immobiliari" Ed. Tecnoborsa-Roma e "Il Consulente Immobiliare" Ed. Il sole 24 ORE e dal D.P.R n. 138/98 Allegato C, per il calcolo delle superficie commerciale di "Palazzo Foresti Papadopoli o Poerio"

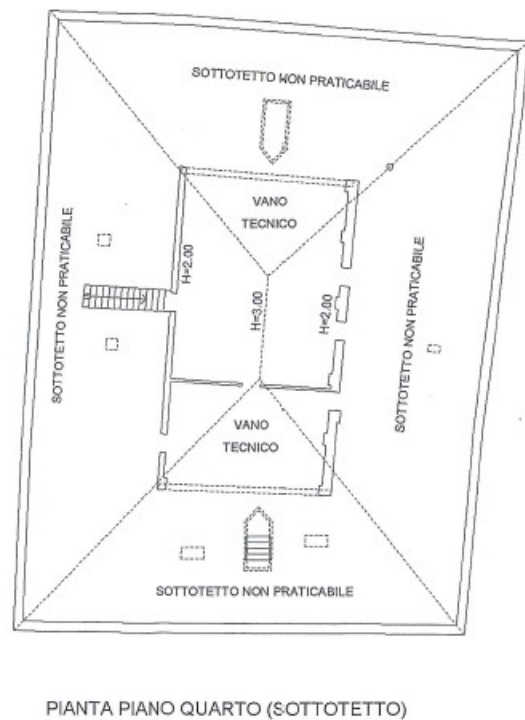
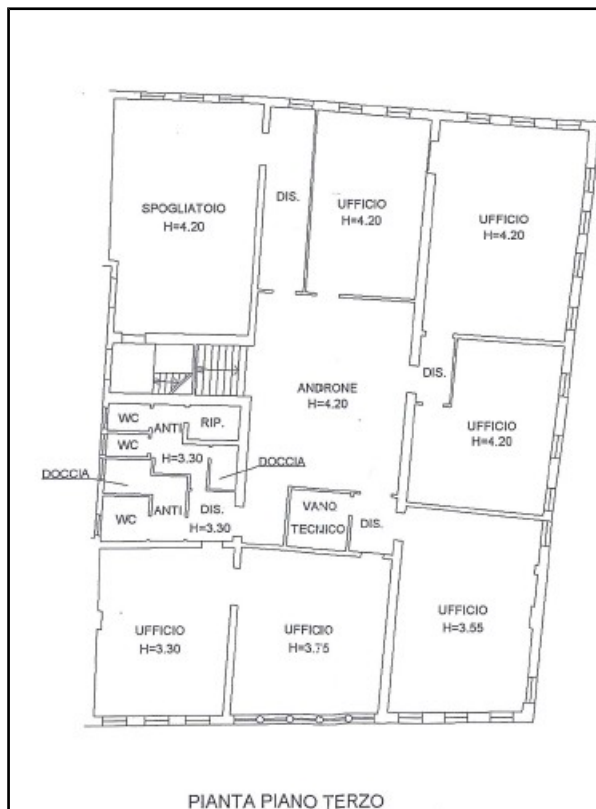
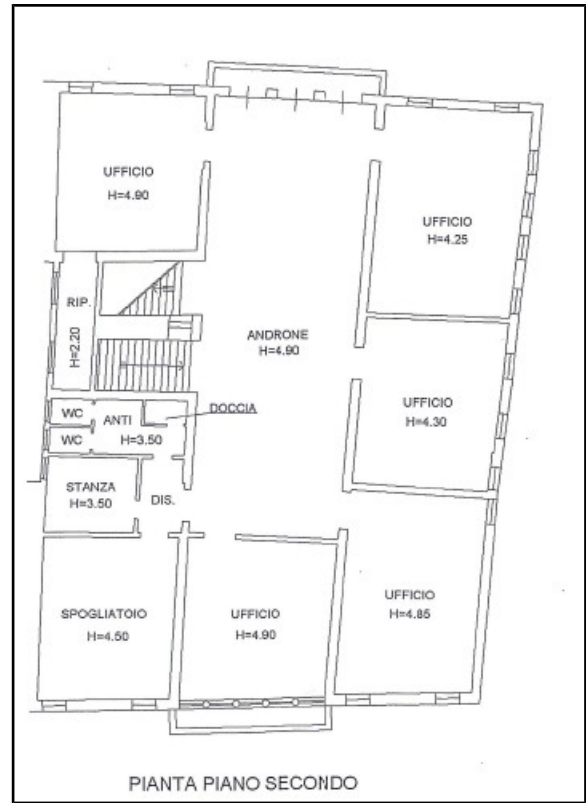
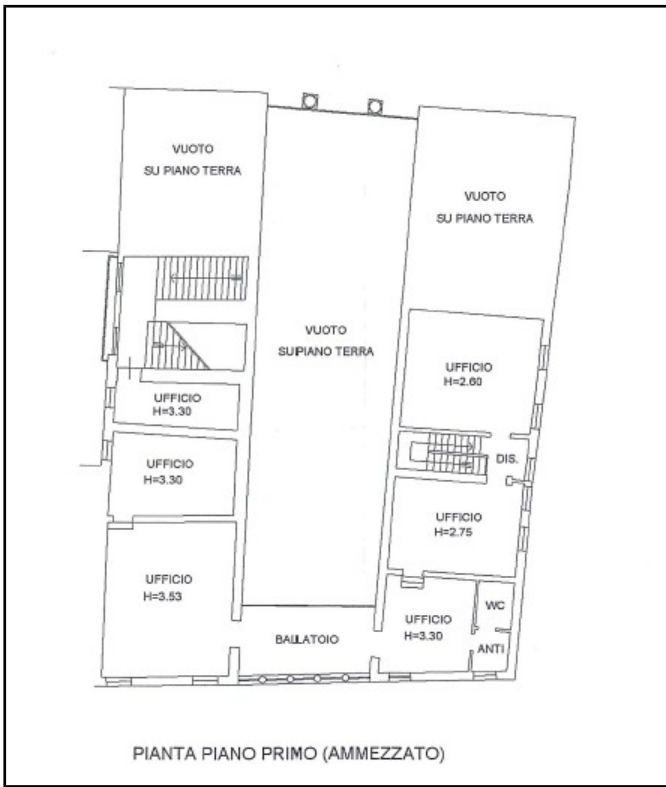
**Superficie commerciale Palazzo Foresti Papadopoli o Poerio = 1.855 mq circa**  
**Superficie scoperto = 378 mq circa**

### PLANIMETRIA:

Figura 3– Palazzo Foresti Papadopoli: Piano terra, Piano primo ammezzato, Piano secondo Piano terzo e sottotetto.





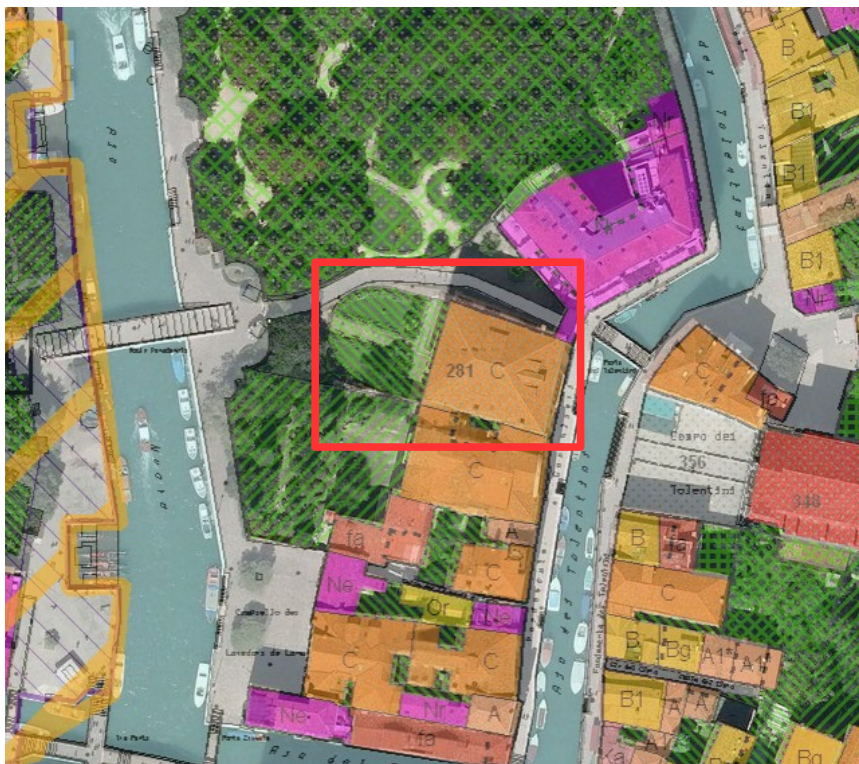


*Massimo Deodato*  
ORIENTAMENTO

**DATI URBANISTICI - EDILIZI:**

L'immobile è ricompreso nella **Variante al P.R.G.** per la Città Antica. Lo strumento urbanistico classifica l'immobile come unità edilizia di tipo "C Preottocentesche originarie a fronte tricellulare" e lo assoggetta allo standard urbanistico "b2 Attrezzature collettive di interesse comune".

Con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 84 del 18/03/2010 è stata adottata la variante allo strumento urbanistico vigente ai sensi dell'art. 58 D.L. 112/2008 per l'eliminazione del suddetto standard. Seguirà l'iter previsto dalla normativa regionale per l'approvazione della variante.



### **Unità edilizie di base residenziali preottocentesche, art.5 N.T.A.**

Le trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle unità edilizie indicate, dalle tavole contrassegnate dalla sigla B1, appartenenti alle categorie delle unità edilizie di base residenziali preottocentesche, comprendono:

a)- il restauro degli aspetti e degli elementi architettonici, nonché il ripristino degli elementi originali alterati, mediante:

a1. il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; le aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata, devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove invece non corrispondano a tale logica, possono essere modificate, ai fini di ricondurle ad essa, qualora ciò sia espressamente previsto, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, od almeno all'interezza dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche ed i ripristini di aperture sono consentiti o prescritti solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia, di cui è espressamente previsto il mantenimento;

a2. la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata; la conservazione od anche il ripristino di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia sono consentiti o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'impianto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo in epoca preottocentesca;

a3. il restauro o il ripristino degli ambienti interni;

a4. la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, atri, porticati e simili; la conservazione od anche il ripristino di collegamenti verticali e/o orizzontali che si discostino da quelli descritti come caratteristici della categoria di appartenenza dell'unità edilizia sono consentiti o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo in epoca preottocentesca;

a5. la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, con particolare riferimento a corti, chiostri, giardini, orti, e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte);

a6. il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;

**b)**- il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora la ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto alla precedente lettera a4.;

**c)**- la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, in epoca preottocentesca, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa;

**d)**- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, nei termini espressamente previsti, e nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme.

## **Scheda 6**

### **Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte tricellulare (tipo C)**

#### **Parte I - Descrizione**

Per unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte tricellulare (tipo C) si intende l'unità edilizia che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo preottocentesco di seguito schematicamente codificato.

Tipo a fronte tricellulare caratterizzato da:

a) fronte di edificazione pari a tre moduli o cellule abitative, di cui quella centrale, la "sala", gerarchizzata: in profondità, in quanto passante da un fronte all'altro dell'edificio; in prospetto, per la presenza di polifore; funzionalmente, perché specializzata come elemento di distribuzione orizzontale;

b) frequente presenza di corte in corrispondenza di uno o due moduli;

c) scala generalmente inclusa in una cellula laterale specializzata;

d) profondità di edificazione di due o più cellule, compresa quella specializzata contenente la scala;

e) altezza di edificazione di due o più piani, con frequente presenza di ammezzati e di sottotetto praticabile;

f) affacci liberi sul fronte e sul retro;

g) prospetto caratterizzato dall'allineamento verticale delle finestre su quattro file, oltre a quelle centrali accostate a polifora, con porta d'ingresso generalmente in asse con le aperture superiori, ed in particolare con l'asse centrale dell'edificio;

h) modello di aggregazione seriale lineare.

#### **Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche**

**(1)** Mantenimento o ripristino del volume edificato e del preesistente numero dei piani.

**(2)** Mantenimento o ripristino della "sala" passante a tutti i piani.

**(3)** Possibilità di specializzare una delle cellule laterali per le comunicazioni verticali, ove già non sia per ciò specializzata.

**(4)** Possibilità di specializzare una delle cellule laterali non frontali per gli elementi di servizio, ove già non sia per ciò specializzata.

(5) Possibilità di suddividere la superficie delle cellule laterali, di preferenza quelle non frontali, con tramezzature, per la realizzazione di servizi o di stanze.

(6) Possibilità di realizzare, nei piani in cui si presenta la "sala" passante, due o più alloggi, utilizzando separatamente le cellule laterali ed aggregando l'intera "sala" passante ad uno degli alloggi, oppure adibendola, oltre che ad elemento di distribuzione, a spazio comune.

(7) Possibilità di inserimento di ulteriori collegamenti verticali esterni, installati quali arredi fissi in adiacenza ai fronti interni, ove esistenti, ovvero a quelli laterali, ove liberi, purché possibile nell'integrale rispetto di ogni prescrizione afferente sia l'unità edilizia che l'unità di spazio scoperto che verrebbero interessate, qualora sia assolutamente indispensabile per l'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista.

(8) Mantenimento o ripristino del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ove esistente, secondo il modello di partitura riconoscibile; possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto al fine di ricondurle a tale modello di partitura; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia, con la partitura originaria e con quelle degli altri prospetti.

(9) Possibilità di realizzare un abbaino di falda, ad una o due falde, allineato con l'asse centrale della cellula gerarchizzata, sul fronte, nonché di un secondo abbaino sul retro, nella medesima posizione, od, in alternativa, di due abbaini allineati con gli assi centrali delle due cellule laterali frontali, nonché di altri due abbaini sul retro, nelle medesime posizioni; la predetta possibilità è comunque subordinata alle dimensioni, alla struttura ed alla forma delle coperture, nonché alla partitura dei prospetti sottostanti, dovendo in ogni caso essere coerente con tali aspetti, nonché con la partitura degli eventuali abbaini preesistenti.

### **Parte III - Destinazioni d'uso compatibili**

(1) A tutti i piani: abitazioni; abitazioni collettive; uffici direzionali; uffici privati; musei; sedi espositive; biblioteche; archivi; attrezzature associative.

(2) Al piano terra: artigianato; esercizi commerciali al minuto; pubblici esercizi.

(3) A tutti i piani, a condizione che almeno uno di questi abbia superficie utile abitabile superiore a 200 mq, ed a condizione che le eventuali abitazioni presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato: strutture ricettive alberghiere; strutture ricettive extralberghiere adibite ad uso ricettivo esclusivo; uffici aperti al pubblico; uffici giudiziari; attrezzature per l'istruzione; sale da ritrovo.

(4) Sono ammessi, anche in presenza di superfici utili abitabili inferiori a mq. 200, ampliamenti di attività ricettive alberghiere esistenti alla data di adozione della presente variante purché rientrino all'interno della singola unità edilizia.

## **Scheda 57**

### **Spazi non caratterizzati pertinenti ad unità edilizie.**

#### **Parte I - Descrizione**

Per spazi non caratterizzati pertinenti ad unità edilizie si intendono le unità di spazio scoperto non riconducibili ad altra categoria delle unità di spazio scoperto concluse, ed aventi rapporti di pertinenza particolarmente stretti con determinate unità edilizie, quali chiostrine, cavedi e simili.

#### **Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche**

(1) Trasformazioni dipendenti da quelle consentibili e/o prescritte nelle unità edilizie di cui l'unità di spazio scoperto costituisce pertinenza.

(2) Mantenimento del rapporto di pertinenza con le unità edilizie con divieto di realizzare elementi, di qualsiasi tipo, di separazione da esse.

(3) Conservazione, ripristino e/o completamento della pavimentazione.

(4) Conservazione e/o ripristino degli eventuali elementi di arredo.

(5) Conservazione e/o ripristino, ovvero sostituzione, di eventuali elementi di delimitazione perimetrali.

#### **Parte III - Destinazioni d'uso compatibili**

Usi omogenei con le utilizzazioni delle unità edilizie di cui l'unità di spazio scoperto costituisce pertinenza.

**VINCOLI:**

Palazzo Foresti Papadopoli o Poerio in data 11 gennaio 2010 è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 42/2004.

**STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE:**

Palazzo Papadopoli è attualmente sede del Comando di Polizia Municipale del Comune di Venezia. L'immobile potrà essere liberato, in caso di vendita, entro 24 mesi dalla data del rogito.

**PREZZO BASE D'ASTA:**

Il valore attribuito all'immobile quale prezzo base d'asta è pari a Euro 14.000.000,00 (Euro quattordicimilioni/00).



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:





