

CITTA' DI  
VENEZIA



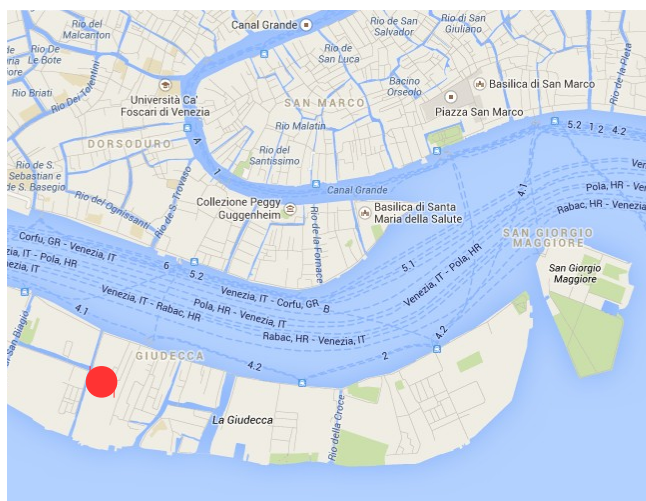
**Lotto 2**

**Villa Herion**  
Giudecca 605, Venezia

## “Villa Hérion”

### UBICAZIONE:

Giudecca 605, Venezia.



### Descrizione dell'immobile

#### CARATTERI GENERALI

##### Ubicazione e accessibilità.

L'immobile, oggetto di vendita, è situato nella parte centrale dell'isola della Giudecca, con accesso autonomo da calle Accademia dei Nobili e con affaccio ovest dell'area verde di pertinenza sul rio di Santa Eufemia, dotato di un accesso dal suddetto Rio, con dotazione di ormeggio privato all'interno del giardino di proprietà. A sud invece confina con i “Cantieri Lucchese”. La villa si trova a pochi minuti da Harry's Dolci Cipriani in Fondamenta San Biagio e dall'approdo del vaporetto ACTV, sempre sulla medesima fondamenta.

Figura 1.– La localizzazione di Villa Hérion civ. 605 Giudecca- Venezia



## Descrizione, finiture interne e stato manutentivo del bene

L'ex complesso "Herion" è composto da tre ambiti distinti: uno destinato ad incubatore d'impresa, che comprende l'ex chiesa di SS. Cosma e Damiano, uno in cui si colloca l'ex convento dei Santi Cosma e Damiano, ora ad usi abitativi con accesso dall'omonimo campo, e l'ambito residenziale oggetto di vendita.

Quest'ultimo è composto da una vasta area verde affacciata sul rio di Sant'Eufemia in cui si colloca una prestigiosa villa restaurata in tempi recenti per adattarla ad abitazione di lusso, denominata Villa Herion.

La Villa e l'intera area verde a parco, con essenze di notevole pregio, sono delimitate da un consistente muro di mattoni con accesso pedonale da Calle dei Nobili.

Il recente restauro, mirante alla definizione di particolari di grande pregio, è stato concepito prevalentemente come opera di ripristino strutturale. Gli orizzontamenti lignei sono stati sostituiti con travi in legno lamellare, le pavimentazioni sono interamente state rifatte con doghe di legno massiccio.

Mirabile è la cura dei particolari dell'arredamento interno, dalle sale da bagno con sanitari di pregio ai mobili su misura in legno massello (rovere, ciliegio e noce) fino ai dettagli delle scale.

La consistenza storica è stata drasticamente ridotta a una semplice scatola muraria, preferendo la definizione di particolari innovativi e di nuova fattura. Il tetto è a doppia falda e gli intonaci esterni sono spatolati.

Il lotto è così composto: fabbricato principale a tipologia residenziale "Villa" con annesso parco, due modeste costruzioni di servizio e un ricovero barche.

"Villa" così composta: piano terra (sale, soggiorno, pranzo e cucina), piano primo (camere, bagni e salone), piano secondo (sale e ripostigli); fabbricati accessori all'unità abitativa posti a nord ad essa così composti: magazzini in seminterrato, lavanderia e centrale termica al piano terra.

## DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare è censita:

<b>C.F.</b>	Foglio 18	map. 50 map. 51	-	cat. A/8	classe U	18,5 Vani	Rendita € 6.067,08
<b>C.T.</b>	Foglio 18	map. 50	-	Ente Urbano	-	167 mq	-
<b>C.T.</b>	Foglio 18	map. 51	-	Ente Urbano	-	480 mq	-
<b>C.T.</b>	Foglio 18	map. 52	frutteto	redd. d. 1132,48 € redd. a. 74,52 €		Cons. 8.016mq	

## PROVENIENZA:

Atto di compravendita del 14 novembre 1997, Notaio avv. Giulio Argenti, di Rep. 102587, registrato a Mestre il 27 novembre 1997 in atti pubblici n. 5477.

## 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 "Villa Hérion".

**Superficie commerciale Villa Hérion = 555mq**

**Superficie commerciale edificio accessorio = 121 mq**

**Superficie scoperto = 8.600 mq**

**PLANIMETRIA:**

Figura 2– Mappa catastale

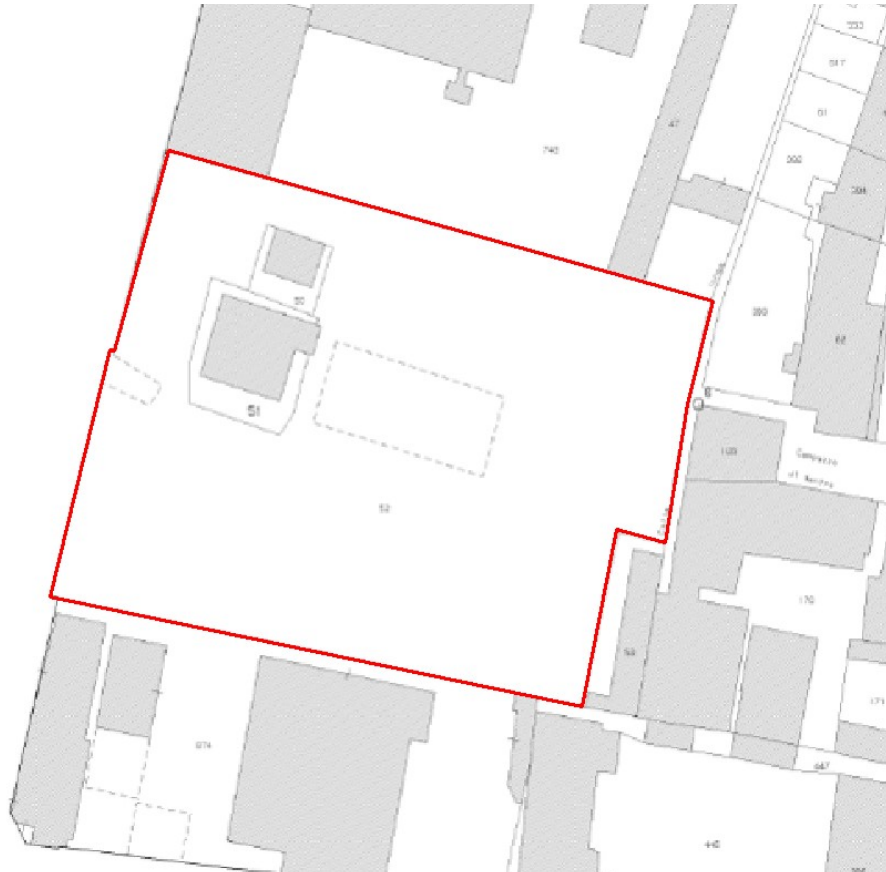
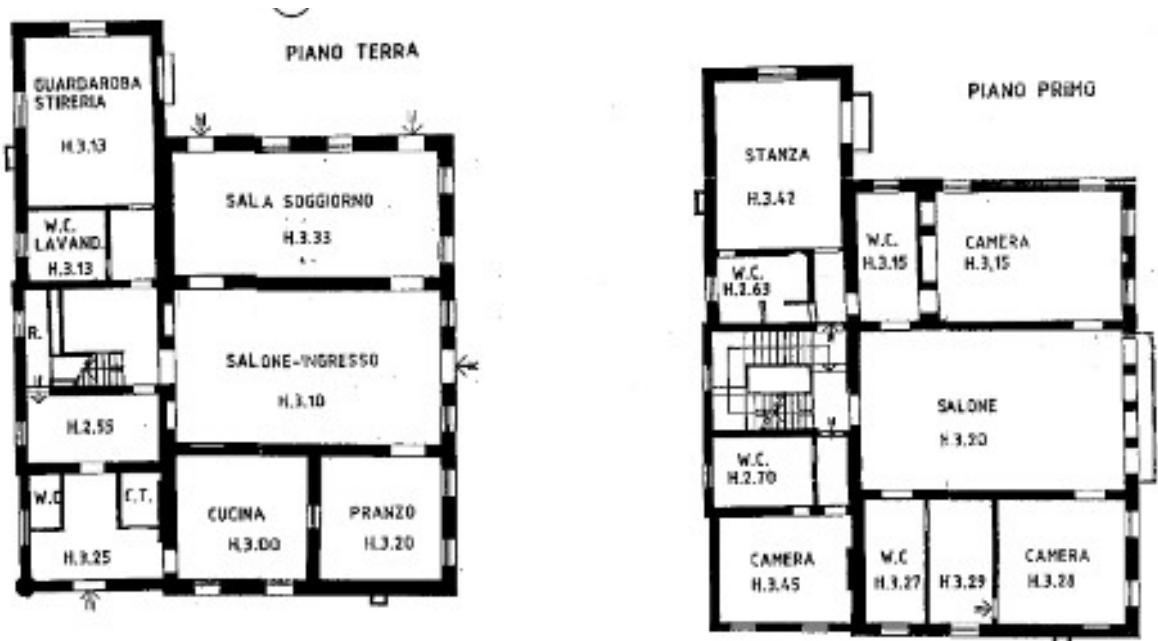


Figura 3– Villa Herion: Piano terra, Piano primo e Piano secondo (le planimetrie sono solo indicative degli spazi complessivi e non del distributivo attuale).





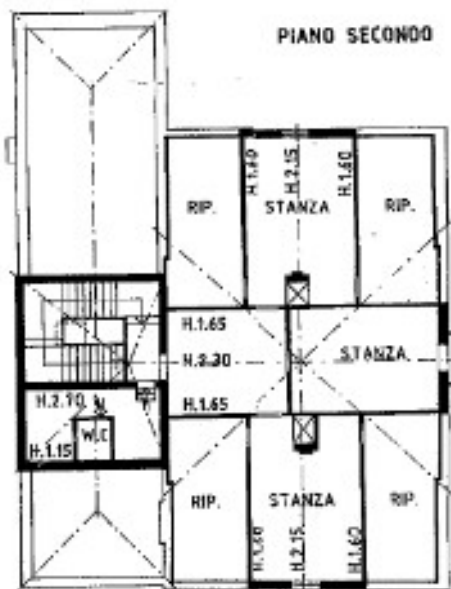
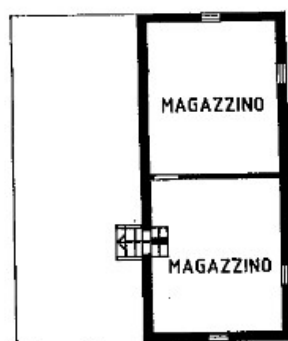
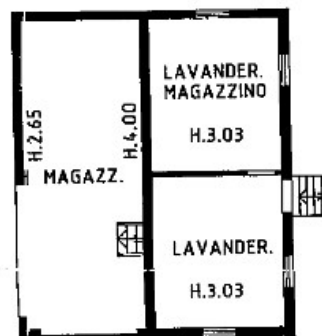


Figura 4– Villa Herion- fabbricato accessorio: Piano seminterrato e Piano terra.



PIANO SEMINTERRATO H.1.40.



PIANO TERRA

#### DATI URBANISTICI - EDILIZI:

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 386 del 19/11/2015, il complesso immobiliare è stato classificato nella Variante al P.R.G. per la Città Antica:

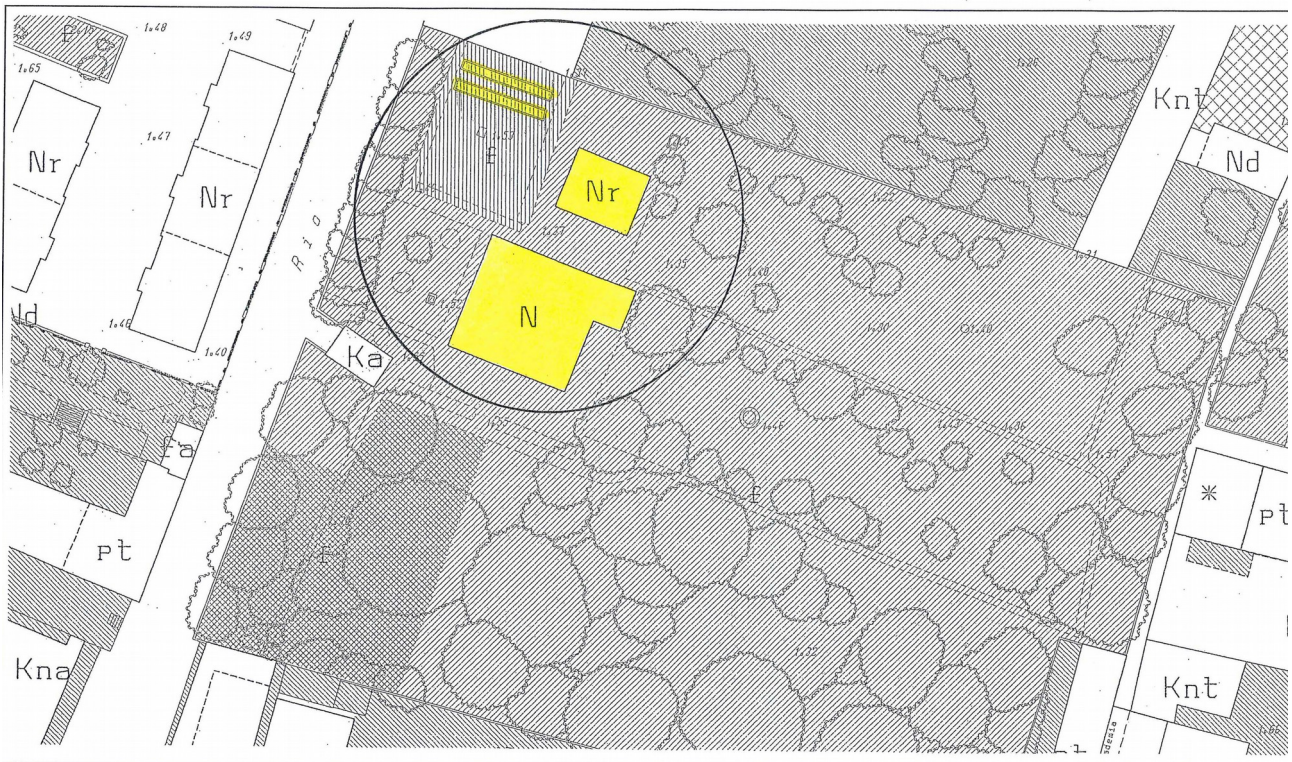
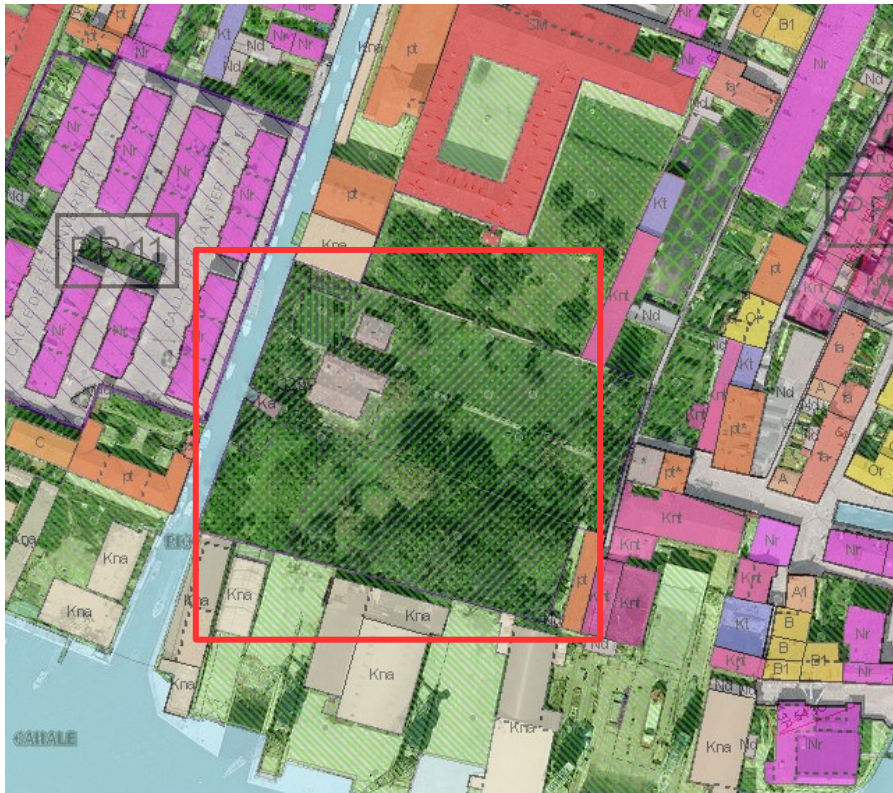
- il corpo di fabbrica principale è definito "tipo N – Unità edilizia novecentesca di particolare pregio architettonico"
- l'annesso rustico è classificato come "tipo Nr – Unità edilizia novecentesca integrata nel contesto"
- le due strutture ad uso serre nell'angolo nord-ovest sono indicate come "Orti di impianto preottocentesco od ottocentesco"
- lo scoperto esterno di pertinenza è per lo più classificato quale "Giardino di impianto novecentesco non disegnato risultante da fusioni o frazionamenti", oltre a porzioni di minore estensione classificate quali "Giardino di impianto preottocentesco od ottocentesco non disegnato risultante da fusioni o frazionamenti", "Orto di impianto preottocentesco od ottocentesco risultante da fusioni o frazionamenti" e "Ka – Preottocentesche a capannone a fronte acqueo"

Il complesso è assoggettato per intero allo standard urbanistico "c1 – Verde attrezzato e giardini pubblici".

Con deliberazione di Consiglio Comunale per il Bilancio di previsione 2015 – 2017 PD 2015/579 è stata adottata la variante allo strumento urbanistico vigente che per il presente Lotto elimina lo standard urbanistico "Verde Pubblico".

#### Integrazione del 04/11/2016

La sopra descritta variante urbanistica è stata approvata con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 06/10/2016.



## Scheda 48

### Giardino di impianto novecentesco non disegnato risultante da fusioni o frazionamenti

#### Parte I - Descrizione

Per giardino di impianto novecentesco non disegnato risultante da fusioni o frazionamenti si intende l'unità di spazio scoperto adibita a giardino, non presentante ripartizioni geometriche degli spazi verdi, nonché non rinvenibile con la stessa utilizzazione nella cartografia storica ottocentesca e pertanto di presumibile impianto novecentesco, le cui attuali caratteristiche dimensionali, morfologiche e formali sono risultanti di successivi processi di fusione o di frazionamento.

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



(1) Mantenimento delle caratteristiche dimensionali, morfologiche e formali presenti, oppure ricostituzione dell'assetto documentatamente precedente agli intervenuti processi di fusione o di frazionamento.

(2) Trasformazioni coerenti con il consolidamento dell'assetto esistente oppure con la ricostituzione dell'assetto precedente, nel rispetto di quanto prescritto per le categorie di giardini alle quali l'unità di spazio, nell'assetto esistente oppure in quello da ricostituire, è maggiormente assimilabile.

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

Quelle indicate per le categorie di giardini alle quali l'unità di spazio, nell'assetto esistente oppure in quello da ricostituire, è maggiormente assimilabile.

## **Scheda 37**

### **Giardino di impianto preottocentesco od ottocentesco non disegnato risultante da fusioni o frazionamenti**

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

Per giardino di impianto preottocentesco od ottocentesco non disegnato risultante da fusioni o frazionamenti si intende l'unità di spazio scoperto adibita a giardino, con utilizzazione uguale od analoga a quella rinvenibile nella cartografia storica ottocentesca, ma le cui attuali caratteristiche dimensionali, morfologiche e formali sono risultanti di successivi processi di fusione o di frazionamento.

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

(1) Mantenimento delle caratteristiche dimensionali, morfologiche e formali presenti, oppure ricostituzione dell'assetto documentatamente precedente agli intervenuti processi di fusione o di frazionamento.

(2) Trasformazioni coerenti con il consolidamento dell'assetto esistente oppure con la ricostituzione dell'assetto precedente, nel rispetto di quanto prescritto per le categorie di giardini alle quali l'unità di spazio, nell'assetto esistente oppure in quello da ricostituire, è maggiormente assimilabile

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

Quelle indicate per le categorie di giardini alle quali l'unità di spazio, nell'assetto esistente oppure in quello da ricostituire, è maggiormente assimilabile.

## **Scheda 14**

### **Unità edilizia di base non residenziale preottocentesca a capannone a fronte acqueo (tipo Ka)**

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

Per unità edilizia di base non residenziale preottocentesca a capannone a fronte acqueo 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 monocellulare a capannone caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari ad un modulo o cellula;
- b) profondità di edificazione distributivamente pari ad una cellula, dimensionalmente pari ad almeno due o tre volte la dimensione del fronte di affaccio;
- c) altezza di edificazione distributivamente pari ad un piano, dimensionalmente in genere rilevante, e comunque maggiore dell'altezza media di un piano nelle unità edilizie di base residenziali;
- d) affaccio sempre libero sul fronte, acqueo, e, assai di frequente, sul retro;
- e) composizione del prospetto frontale articolata secondo uno dei due seguenti modelli di partitura:

e1 - caratterizzato da un'unica grande apertura centrale, a volte corrispondente all'intera dimensione dell'affaccio e non di rado arricchita da elementi architettonici di pregio (colonne, archi, trabeazioni in pietra);

e2 - caratterizzato dalla centralità dell'apertura principale (porta) rispetto a due aperture laterali di minori dimensioni (finestre);

f) modello di aggregazione seriale lineare semplice, più raramente doppio, realizzato per accostamenti dei muri longitudinali, sempre, comunque, ciechi; nessuna variazione nell'articolazione dei prospetti in situazioni d'angolo.

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

(1) Mantenimento o ripristino del volume edificato e della sua unitarietà interna.

(2) Mantenimento dell'unità della cellula, con facoltà di modificarne l'organizzazione interna mediante strutture, amovibili, quali tramezzi e soppalchi, che ne consentano comunque la riconoscibilità, nonché ai fini dell'inserimento, o del riordino, di servizi interni, quali impianti igienico-sanitari (anche in blocchi unificati) e simili, essendo prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati. Se del caso, ed ove occorra per rispettare ogni altra prescrizione, i predetti servizi interni devono essere dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta.

(3) Mantenimento o ripristino del prospetto frontale, nonché di quello di fondo ove esistente e nettamente caratterizzato, 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.

(4) Mantenimento o ripristino del fronte acqueo.

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

Industria; artigianato; cantieristica minore; ricovero, manutenzione, riparazione (rimessaggio) e noleggio di piccole imbarcazioni; sedi espositive; magazzini; attrezzature culturali; uffici privati.

## **Unità edilizia novecentesca integrata nel contesto (tipo Nr)**

### **Parte I - Descrizione**

Per unità edilizia novecentesca integrata nel contesto s'intende l'unità edilizia che, sebbene priva di pregio individuale, non appare sostituibile per conto suo, ma solo in vista di una trasformazione complessiva del contesto.

### **Parte II - Prescrizioni per le trasformazioni fisiche**

(1) - Mediante concessione singola, solo ristrutturazione con vincolo parziale, di conservazione delle murature esterne e del volume.

(2) - Possibilità di limitate correzioni al partito architettonico esterno, motivate dalle trasformazioni interne.

(3) - All'interno di uno strumento urbanistico esecutivo, la modalità d'intervento può esser cambiata da ristrutturazione con vincolo parziale a demolizione e ricostruzione, sullo stesso sedime o su sedime diverso, con le limitazioni di volume e di altezza stabilite dallo strumento stesso.

(4) - Possibilità di realizzare vani tecnici interrati destinati ad ospitare impianti per la produzione/utilizzo di energia rinnovabile, che consentano di conseguire l'autosufficienza energetica dell'intera unità edilizia relativamente alla climatizzazione invernale/estiva, fatte salve le misure di controllo e tutela del sottosuolo da parte della Soprintendenza Archeologica.

I vani tecnici dovranno avere la dimensione minima necessaria ad ospitare l'impianto, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari.

È esclusa qualsiasi responsabilità dell'Amministrazione comunale per possibili danni causati agli impianti da eventuali allagamenti.

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

Tutte le utilizzazioni coerenti con le caratteristiche con l'assetto fisico risultante dalle trasformazioni consentite, fatte salve le indicazioni dello strumento urbanistico esecutivo.

## **Unità edilizia novecentesca di complessivo pregio architettonico (tipo N)**

### **Parte I - Descrizione**

Per unità edilizia novecentesca di complessivo pregio architettonico si intende l'unità edilizia che per l'insieme delle sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive esterne e interne entra nel



patrimonio figurativo della città, come testimonianza delle scelte stilistiche, retrospettive o innovative, storicizzate nella memoria collettiva, anche se il suo inserimento nell'ambiente antico è spesso tipologicamente e morfologicamente incongruo.

## **Parte II - Prescrizioni per le trasformazioni fisiche**

- (1) Conservazione, o ripristino, per le parti alterate delle murature e delle rifiniture esterne.
- (2) Conservazione delle strutture portanti interne, orizzontali e verticali.
- (3) Conservazione o ripristino degli ambienti interni architettonicamente significativi, con le loro rifiniture.
- (4) Possibilità di modifica delle tramezzature e dei servizi interni, coerentemente con gli elementi architettonici interni e esterni da conservare.
- (5) Possibilità di realizzare abbaini di falda, ad una o due falde, coerentemente con le dimensioni, la struttura e la forma delle coperture, con la partitura dei prospetti e degli eventuali abbaini preesistenti.

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

- (1) Tutte le utilizzazioni coerenti con l'assetto fisico risultante dalle trasformazioni consentite, fatte salve le indicazioni dello strumento urbanistico esecutivo in cui l'unità è collocata.
- (2) 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 o abitazioni collettive presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato: strutture ricettive alberghiere; strutture ricettive extralberghiere adibite ad uso ricettivo esclusivo.

## **Orto di impianto preottocentesco od ottocentesco**

### **Parte I - Descrizione**

Per orto di impianto preottocentesco od ottocentesco si intende l'unità di spazio scoperto adibita ad orto, con utilizzazione e con morfologia sostanzialmente immutate rispetto a quelle rinvenibili nella cartografia storica ottocentesca.

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

- (1) Mantenimento delle caratteristiche dimensionali e formali dell'unità di spazio scoperto.
- (2) Mantenimento del rapporto di pertinenza con le unità edilizie, con divieto di realizzazione di elementi di separazione da esse, ovvero di divisione interna, di qualsiasi tipo.
- (3) Mantenimento della coltivazione ad orto, ovvero trasformazione in giardino.
- (4) Realizzazione, solamente nel caso della coltivazione ad orto, di serre mobili per la protezione delle colture.
- (5) Realizzazione di capanni amovibili per gli attrezzi, nonché, solamente nel caso della trasformazione in giardino, di elementi di arredo.
- (6) Realizzazione di elementi di delimitazione perimetrali.

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

Orti; giardini di pertinenza di unità edilizie.

## **VINCOLI:**

Con provvedimento del 22/12/2015, prot. 16428, il MiBAC ha dichiarato l'insussistenza dell'interesse culturale per il bene immobile in argomento.

**STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE:**

Libero.

**ULTERIORI CONDIZIONI DI VENDITA:**

L'acquirente dovrà farsi carico degli interventi necessari per escludere l'accessibilità al Lotto da Nord, dal limitrofo immobile denominato "ex Magazzino", facente parte del complesso dell'Incubatore di imprese "ex Herion".

**PREZZO BASE D'ASTA**

Il valore attribuito all'immobile quale prezzo base d'asta è pari a Euro 3.043.000,00 (Euro tremilioniquarantatremila/00).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:



28.07.2014



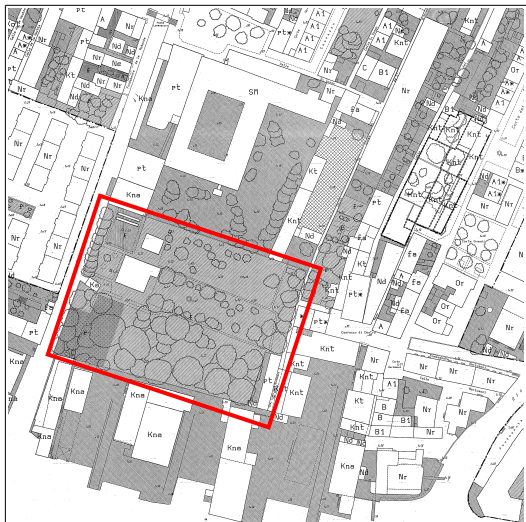
28.07.2014



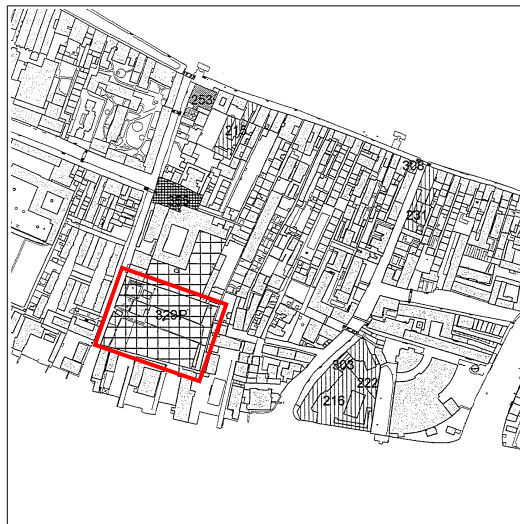


**VILLA HERION – (GIUDECCA)  
VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI IN APPLICAZIONE  
DELL'ARTICOLO 18 COMMI DA 3 A 6 DELLA L.R.V. N. 11/2004.**

**STATO DI FATTO – ESTRATTI DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE.**



Estratto tav. B1 - Categorie tipologiche delle unità di spazio – V.PRG città antica



Estratto tav. 1b – Standard urbanistici – V.PRG città antica

**ELENCO GENERALE DEGLI STANDARDS DI PROGETTO NEL QUARTIERE 2**

N° STANDARD	STANDARD	UTILIZZO	DENOMINAZIONE	SESTIERE	SUPERFICIE SEDIME	SUPERFICIE TOTALE
234	ap	Asilo Nido	Papadopoli	S. Croce	481,64	963,28
<b>Totale ap</b>					<b>481,64</b>	<b>963,28</b>
312	b2p	Attrezzature Culturali	S. Giovanni Elemosiniere	S. Polo	583,23	583,23
313	b2p	Attrezzature Culturali	S. Spirito	Dorsoduro	695,78	695,78
314	b2p	Attrezzature di Interesse Comune	Calle Michelangelo	Giudecca	6.168,62	7.073,31
315	b2p	Attrezzature di interesse comune	S. Marta	Dorsoduro	5.000,00	5.000,00
316	b2p	Attrezzature di interesse comune	Tronchetto	S. Croce	18.500,00	18.500,00
317	b2p	Attrezzature Sanit. Cultur. Istruz.	Ospedale Giustinian	Dorsoduro	7.000,00	7.000,00
<b>Totale b2p</b>					<b>37.947,63</b>	<b>38.852,32</b>
327	c1p	Verde Pubblico	Giudecca	Giudecca	3.913,00	3.913,00
328	c1p	Verde Pubblico	Giudecca	Giudecca	3.117,00	3.117,00
329	c1p	Verde Pubblico	Giudecca	Giudecca	11.916,00	11.916,00
330	c1p	Verde Pubblico	Piazzale Roma	S. Croce	10.700,00	10.700,00
331	c1p	Verde Pubblico	S. Marta	Dorsoduro	1.800,00	1.800,00

Estratto Relazione – Standard Urbanistici – V.PRG città antica

**Dati catastali**

sezione Venezia | foglio 18 | mappale 50, 51 e 52 (scoperto).

**Uso attuale**

Temporaneamente in gestione alla Cooperativa Sociale “Il Lievito” come alloggi temporanei.

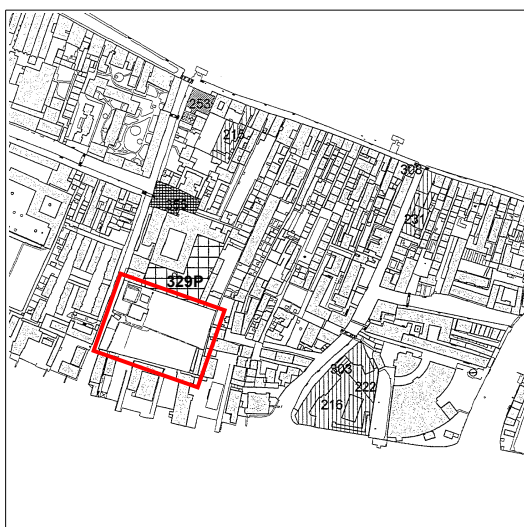
**Destinazione d’uso e riferimenti degli strumenti urbanistici vigenti**

Standard: 329P porzione – Verde pubblico.

Usi compatibili stabiliti dalle schede delle unità di spazio.



**ELEMENTI DI VARIANTE IN APPLICAZIONE DELL'ARTICOLO 35 DELLA L.R. 11/2010 AI SENSI DELL'ARTICOLO 18 COMMI DA 3 A 6 DELLA L.R.V. N. 11/2004.**



Estratto tav. 1b – Standard urbanistici –  
V.PR.G città antica - VARIANTE

**ELENCO GENERALE DEGLI STANDARDS DI PROGETTO NEL QUARTIERE 2**

N° STANDARD	STANDARD	UTILIZZO	DENOMINAZIONE	SESTIERE	SUPERFICIE SEDIME	SUPERFICIE TOTALE
234	ap	Asilo Nido	Papadopoli	S. Croce	481,64	963,28
<b>Totale ap</b>					<b>481,64</b>	<b>963,28</b>
312	b2p	Attrezzature Culturali	S. Giovanni Elemosiniere	S. Polo	583,23	583,23
313	b2p	Attrezzature Culturali	S. Spirito	Dorsoduro	695,78	695,78
314	b2p	Attrezzature di Interesse Comune	Calle Michelangelo	Giudecca	6.168,62	7.073,31
315	b2p	Attrezzature di interesse comune	S. Marta	Dorsoduro	5.000,00	5.000,00
316	b2p	Attrezzature di interesse comune	Tronchetto	S. Croce	18.500,00	18.500,00
317	b2p	Attrezzature Sanit. Cultur. Istruz.	Ospedale Giustinian	Dorsoduro	7.000,00	7.000,00
<b>Totale b2p</b>					<b>37.947,63</b>	<b>38.852,32</b>
327	c1p	Verde Pubblico	Giudecca	Giudecca	3.913,00	3.913,00
328	c1p	Verde Pubblico	Giudecca	Giudecca	3.117,66	3.117,66
329	c1p	Verde Pubblico	Giudecca	Giudecca	<b>2.966,00</b>	<b>2.966,00</b>
330	c1p	Verde Pubblico	Piazzale Roma	S. Croce	10.700,00	10.700,00
331	c1p	Verde Pubblico	S. Marta	Dorsoduro	1.800,00	1.800,00

**Eliminare standard**

SI, per l'immobile identificato catastalmente al foglio 18, mappali 50, 51 e 52 per una superficie pari a 8.950,00 mq.

**Destinazioni e prescrizioni urbanistiche**

Sono confermati gli usi compatibili stabiliti dalle schede delle unità di spazio.

**Nuova volumetria**

NO