

CITTA' DI  
VENEZIA



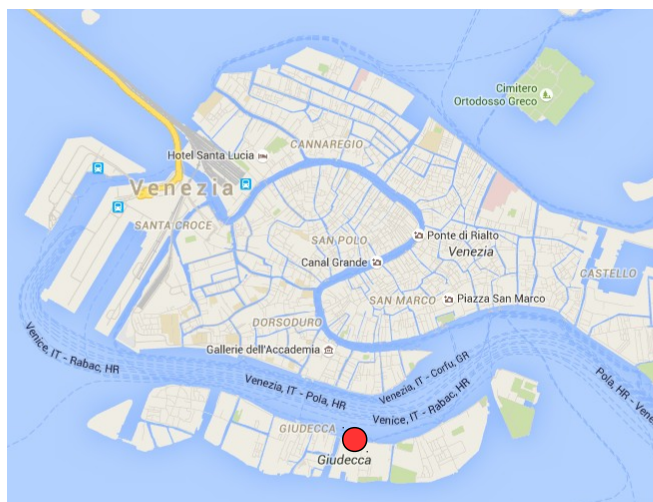
**Lotto 4**

**Immobile in Fondamenta  
San Giacomo alla Giudecca  
Venezia**

## “Immobile in Fondamenta San Giacomo alla Giudecca”

### UBICAZIONE:

Fondamenta San Giacomo 209 Giudecca, Venezia.



### Descrizione dell'immobile

#### CARATTERI GENERALI

##### Ubicazione e accessibilità.

L'immobile è situato nella parte centrale dell'isola della Giudecca, con accesso autonomo da Fondamenta San Giacomo e collocato a pochi metri dalla Chiesa del Redentore e dall'approdo del vaporetto ACTV, sempre sulla medesima fondamenta. In aderenza con l'immobile “ex CNOMV”, sede di Emergency, prospetta su Canale de la Giudecca e sulla parte sud dei Sestieri di Dorsoduro e San Marco.

Figura 1.– La localizzazione di ex “Caserma Carabinieri” Giudecca 209- Venezia



## Descrizione, finiture interne e stato manutentivo del bene

Il corpo di fabbrica si sviluppa per due piani fuori terra ed è intercluso da due edifici adiacenti. Il prospetto principale, che si affaccia su Fondamenta di San Giacomo e quindi su Canale della Giudecca, ha una impaginatura semplice, caratterizzata da una sequenza di finestre al piano terra non sequenziale e non speculare al piano superiore, dove in questo piano i fori finestra risultano accoppiati quasi a riproporre una bifora dai contorni rettilinei. Ad enfatizzare tale sequenza, il cornicione superiore è disegnato con bordura ad altezze alternate in corrispondenza delle coppie finestre sottostanti, ad eccezione per quella centrale. L'immobile, riversa in pessime condizioni statico manutentive. Un'accurata analisi del solo prospetto fronte canale e i lampi di luce che si intravedono dalle finestre fanno intuire un crollo parziale della copertura nel solo lato ovest del fabbricato, visibile con maggiore chiarezza nella foto aerea. Nel suo complesso il fabbricato ha una conformazione ad "L" il cui lato minore si sviluppa in aderenza al mappale 298 di proprietà privata. Anche detta porzione si sviluppa su due piani con palesi problematiche di crolli e di accessibilità in genere. Il bene, dal lato opposto rispetto al Canale della Giudecca, si configura come un immobile appartato con un piccolo scoperto adiacente, racchiuso tra volumetrie già oggetto di puntuali interventi di recupero.

## DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare è censita:

C.F.	Foglio 18	map. 716	-	In corso di definiz. -	-	-	-
C.T.	Foglio 18	Map. 863	-	Ente Urbano	-	324 mq	-
C.T.	Foglio 18	map. 870	-	Ente Urbano	-	202 mq	-

## PROVENIENZA:

L'immobile è di proprietà del Comune di Venezia giusta cessione volontaria del 15/01/1982, rep. 66847 notaio Giovanni Candiani di Venezia.

## 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 superfici commerciali dell'immobile

**Superficie fabbricato = 770 mq circa**

**PLANIMETRIA:**

Figura 2– Mappa catastale



Figura 3– inquadramento ex CNOMV in cui è inserito l'immobile

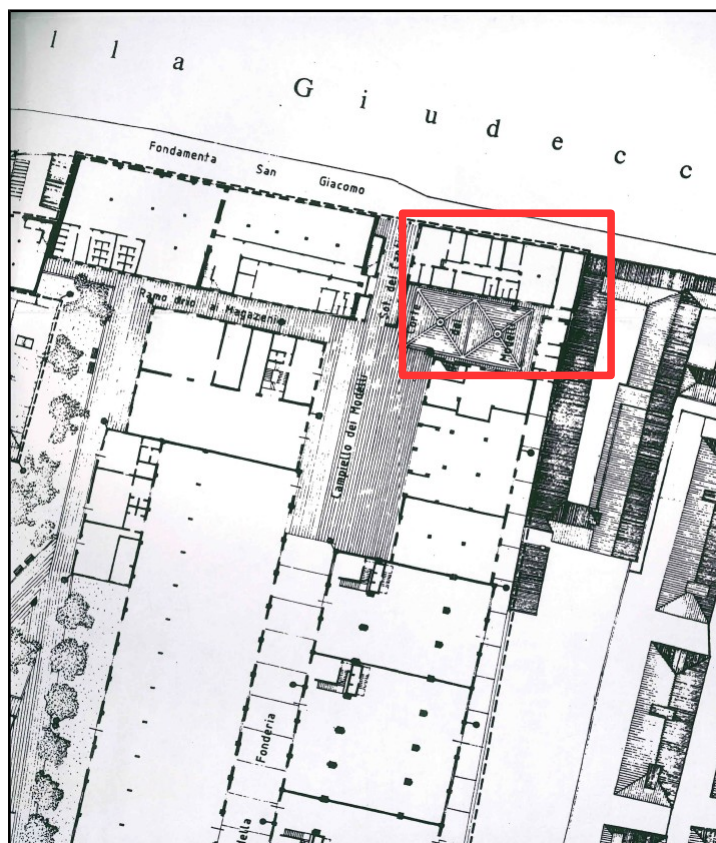
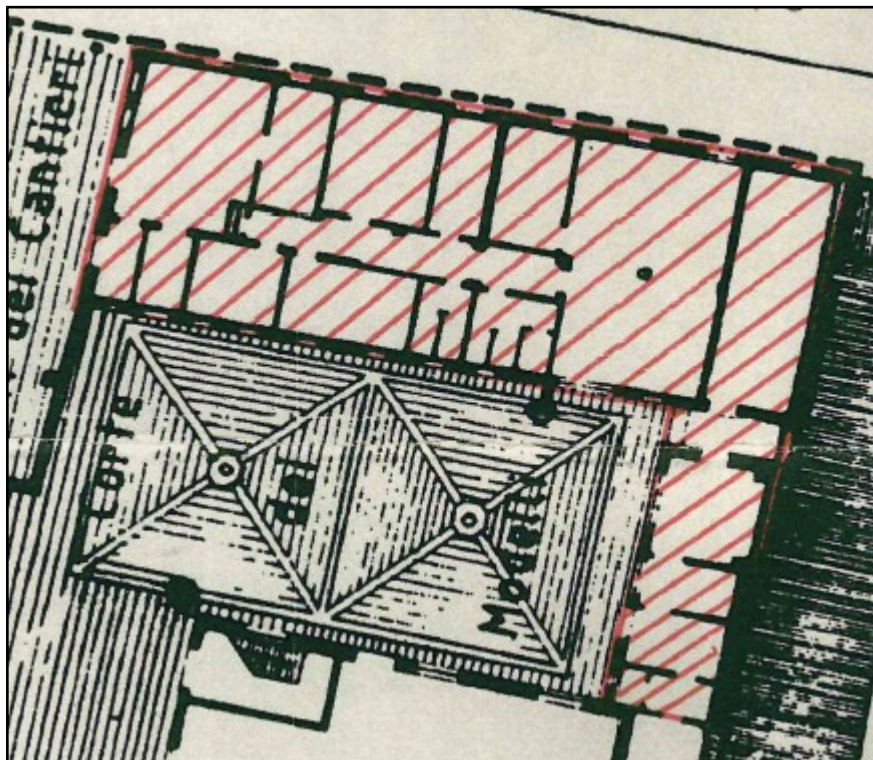


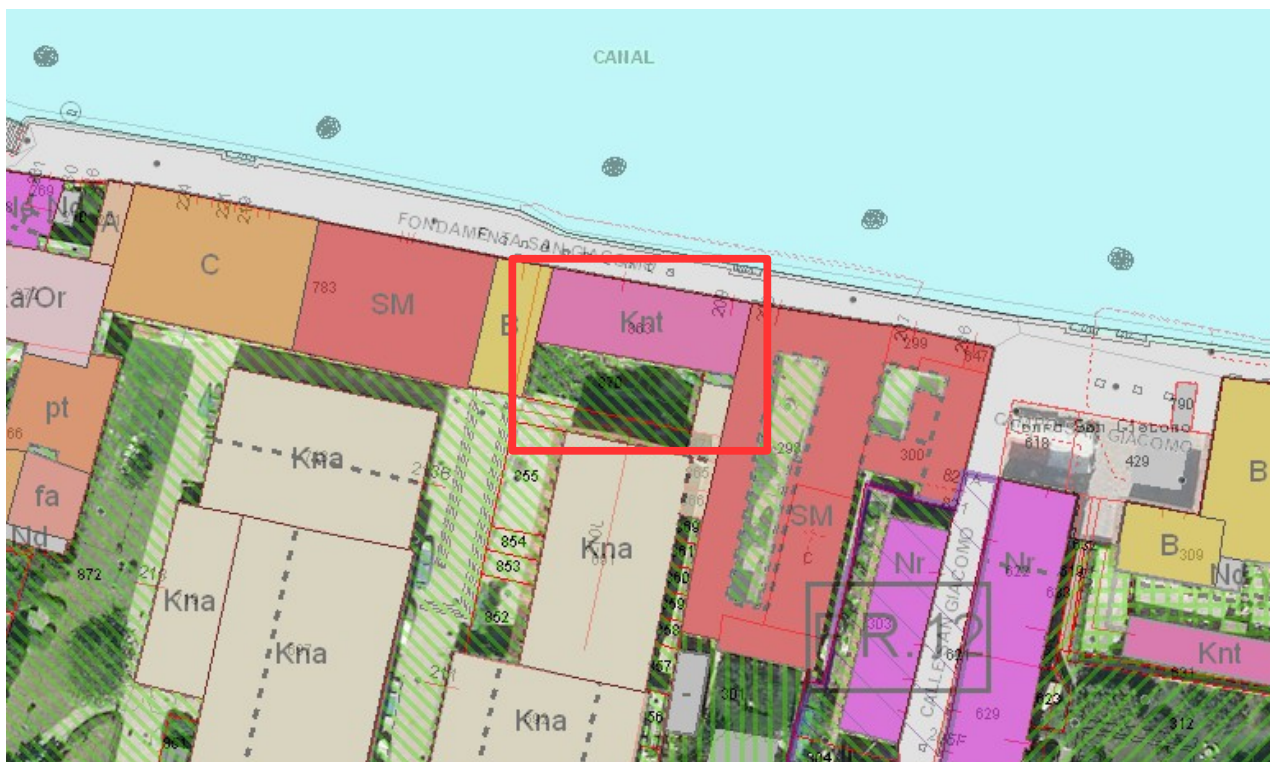


Figura 4— pianta piano terra



**DATI URBANISTICI - EDILIZI:**

L'immobile è ricompreso all'interno della Variante al PRG per la Città Antica, approvata con D.G.R. n. 3987 del 9/11/1999, quale "Unità edilizia di base non residenziale novecentesca a capannone senza fronte acqueo (tipo Knt)" e "Spazi non caratterizzati pertinenti alle unità edilizie".



## Scheda 19

### Unità edilizia di base non residenziale novecentesca a capannone senza fronte acqueo (tipo Knt)

#### Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base non residenziale novecentesca a capannone senza fronte acqueo si intende l'unità edilizia che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo novecentesco 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 dimensionalmente pari ad almeno due o tre volte la dimensione del fronte di affaccio, articolata in un numero contenuto di cellule, generalmente da una a tre;
- c) altezza di edificazione da uno a tre piani, di altezza generalmente maggiore dell'altezza media di un piano nelle unità edilizie di base residenziali;
- d) affaccio spesso libero sui quattro fronti;
- e) composizione del prospetto frontale caratterizzato da una grande apertura d'accesso (porta), di frequente centrale rispetto a due allineamenti verticali di finestre;
- f) composizione dei prospetti laterali caratterizzati da più allineamenti verticali di finestre;
- g) modello di aggregazione seriale lineare semplice, peraltro raramente ricorrente, essendo più frequente la presenza isolata.

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

- (1) Mantenimento o decremento del volume edificato.
- (2) Possibilità di qualsiasi modifica dell'organizzazione distributiva interna e degli elementi interni, purché in coerenza con l'assetto architettonico esterno.
- (3) Mantenimento del prospetto frontale e di quello di fondo se nettamente caratterizzati, secondo il modello di partitura riconoscibile; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti.
- (4) Possibilità di inserimento di nuovi solai al fine di aumentare il numero dei piani.
- (5) Possibilità di realizzare un abbaino di falda, ad una o due falde, ogni 60 mq. di superficie di falda; la predetta possibilità è comunque subordinata alle dimensioni, alla struttura ed alla forma della copertura, dovendo in ogni caso essere coerente con tali aspetti nonché con la partitura degli eventuali abbaini esistenti.
- (6) Possibilità di demolizione e ricostruzione, qualora gli edifici per elementi costitutivi dell'unità edilizia (superfettazioni od altro) non siano riconducibili ad alcuna tipologia riconoscibile.

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

Industria; artigianato; abitazioni; esercizi commerciali al minuto; esercizi commerciali all'ingrosso; pubblici esercizi; attrezzature culturali; attrezzature associative; attrezzature per l'istruzione; attrezzature ricreative; grandi magazzini ed altre grandi strutture di vendita despecializzata; magazzini; esposizioni merceologiche; uffici direzionali; uffici per l'erogazione diretta dei servizi.

#### articolo 17

##### SPAZI NON CARATTERIZZATI PERTINENTI ALLE UNITA' EDILIZIE

**17.1** - Le trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle unità di spazio scoperto indicate, nelle tavole contrassegnate dalla sigla B1, appartenenti alla categoria degli spazi non caratterizzati pertinenti ad unità edilizie, sono dipendenti da quelle consentibili o prescritte nelle unità edilizie di cui le unità di spazio scoperto interessate costituiscono pertinenza.

**17.2** - E' comunque consentita, nelle unità di spazio scoperto di cui al presente articolo, qualora interamente circondate dalle unità edilizie di cui costituiscono pertinenza, la collocazione di colonne per ascensori o montacarichi al servizio delle predette unità edilizie, purché nel rispetto di ogni prescrizione ad esse relativa. Può inoltre essere consentita, nelle unità di spazio di cui al presente articolo, l'installazione di altri collegamenti verticali (quali scale) amovibili, e differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, al servizio delle unità edilizie delle quali le unità di spazio scoperto di cui al

presente articolo costituiscono pertinenza, nei casi in cui l'installazione dei predetti collegamenti verticali in adiacenza ai fronti di tali unità edilizie sia consentita ed espressamente prevista, e sia garantito il rispetto di ogni altra prescrizione del presente articolo.

**17.3** - La pavimentazione esistente, qualora realizzata con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale, va conservata. Essa va altresì ripristinata ed, ove necessario, sostituita e/o completata, con gli stessi materiali, ovvero con altri diversi documentatamente presenti antecedentemente ad eventuali trasformazioni intervenute in epoca ottocentesca o novecentesca.

**17.4** - E' prescritta la conservazione degli eventuali elementi di delimitazione perimetrali realizzati con materiali tradizionali lavorati secondo la tradizione locale. La loro sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero la loro ricostruzione per quanto distrutti, deve essere effettuata con i medesimi materiali, e comunque con materiali tradizionali.

**17.5** - Gli elementi di delimitazione perimetrali esistenti realizzati con materiali e/o tecnologie non tradizionali vanno eliminati, ed eventualmente sostituiti con muri di altezza non superiore a m 2, in pietra od in mattoni, faccia a vista od intonacati mediante le tecniche in uso prima della industrializzazione della calce e del cemento.

**17.6** - Per la realizzazione di elementi di divisione interna, qualora espressamente prevista, ove non sia possibile adeguatamente documentare le caratteristiche degli elementi preesistenti che si intendono ricostruire, valgono le disposizioni di cui al precedente comma.

**17.7** - La scelta dei colori da usare nelle eventuali coloriture degli elementi di delimitazione o di divisione deve essere di norma riferita:

- a)- al recupero, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sui medesimi elementi;
- b)- alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;
- c)- alla valutazione globale di un tratto sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura attendibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserito l'elemento interessato, intendendosi l'ampiezza riferita alle fronti affacciatisi su di un elemento unitariamente identificabile di viabilità pedonale e/o acqua.

**17.8** - E' prescritta la conservazione integrale, ed il restauro scientifico, dei manufatti e dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale esistenti nelle unità di spazio scoperto di cui al presente articolo, quali fontane, pozzi, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili. E' consentito o prescritto solamente il ripristino o la ricostruzione filologica di parti dei predetti manufatti e reperti eventualmente crollate o demolite.

**17.9** - La realizzazione, nelle unità di spazio scoperto di cui al presente articolo, di sistemi e/o impianti per consentire o facilitare la mobilità di infanti, disabili e simili, deve avvenire mediante l'installazione di elementi amovibili, differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi.

**17.10** - Non è ammessa la copertura, totale o parziale, delle unità di spazio scoperto di cui al presente articolo, nemmeno stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, salva, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo.

#### **VINCOLI:**

Con provvedimento del 25/06/2013, prot. 11501, il MiBAC ha dichiarato l'insussistenza dell'interesse culturale per il bene immobile in argomento.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE:**

L'immobile è libero.

#### **PREZZO BASE D'ASTA:**

Il valore attribuito all'immobile quale prezzo base d'asta è pari a Euro 1.925.000,00 (Euro unmilionenovecentocinquemila/00).



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:









