

CITTA' DI
VENEZIA



Lotto 7

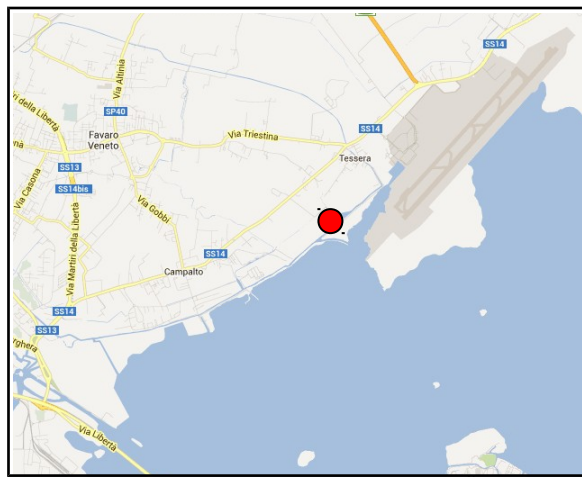
Ex Scuola elementare di Tessera

Via Pinerolo 22 – Favaro Veneto

“ex Scuola elementare di Tessera”

UBICAZIONE:

via Pinerolo 6, Tessera – Favaro Veneto



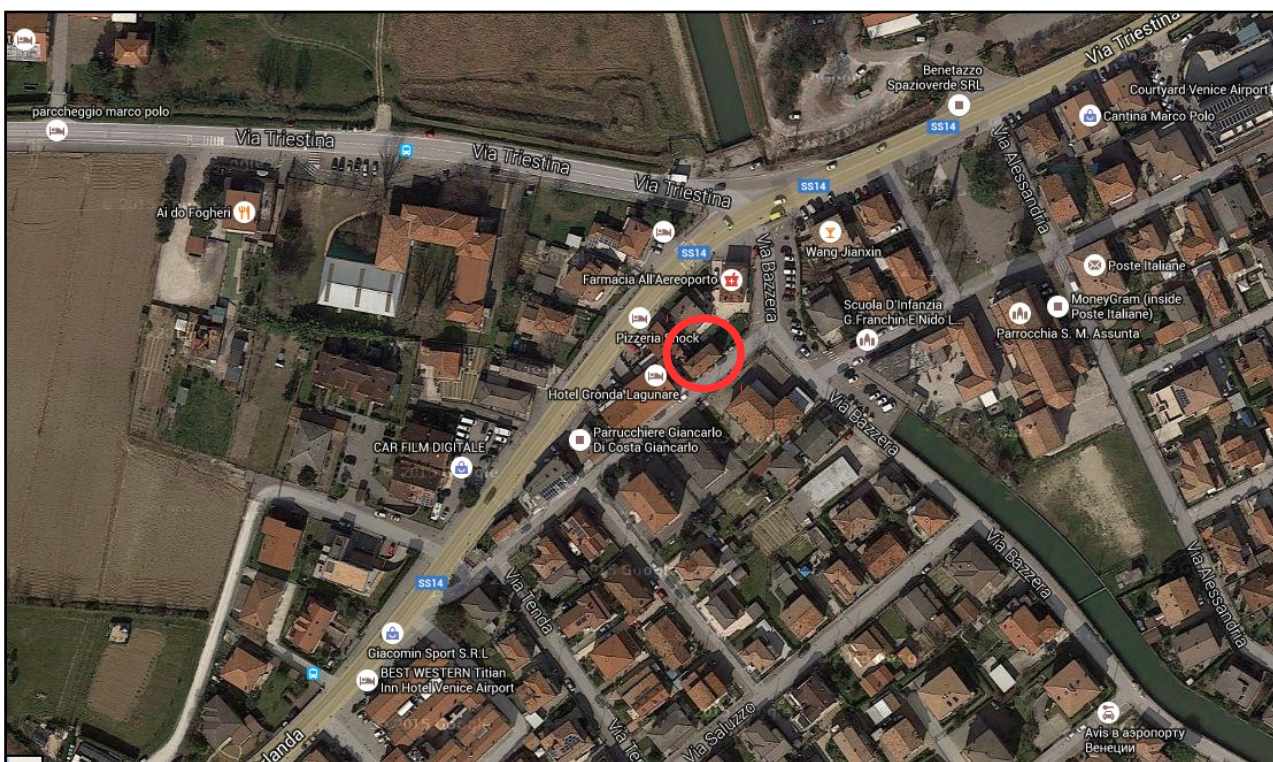
Descrizione dell'immobile

CARATTERI GENERALI

Ubicazione e accessibilità.

L'immobile è ubicato in località Tessera, all'incrocio tra via Pinerolo e via Bazzera, all'estremità nord del nucleo abitativo della suddetta località. Punto strategico per l'immediata vicinanza con l'Aeroporto Marco Polo di Venezia.

Figura 1 – La localizzazione dell'immobile via Pinerolo 6, Tessera – Favaro veneto



Descrizione, finiture interne e stato manutentivo del bene

Immobile, adibito a scuola in passato, è composto da due piani fuori terra e da uno scoperto di pertinenza di 125 mq circa. L'immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione e statico, anche in considerazione del lungo tempo in stato di abbandono, e bisognoso di notevoli opere di restauro.

DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare è censita:

C.F.	Foglio 168	mapp. 5	Sub 1	cat. B/5	classe 1	Cons. 329 mc	rend. €492,75
			Sub 2	cat. B/2	classe U	cons. 246 mc	rend. € 698,77
C.T.	Foglio 168	mapp. 5		Ente Urbano	-	280 mq	-

PROVENIENZA:

L'immobile è di esclusiva proprietà del Comune di Venezia dal 1908.

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 "ex Scuola elementare Tessera".

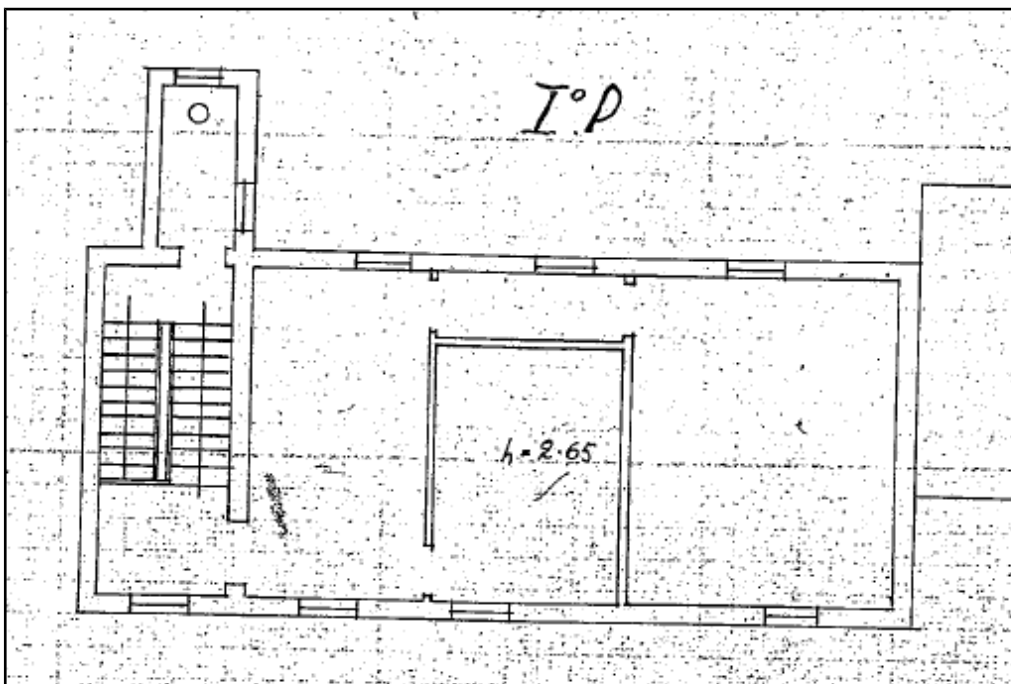
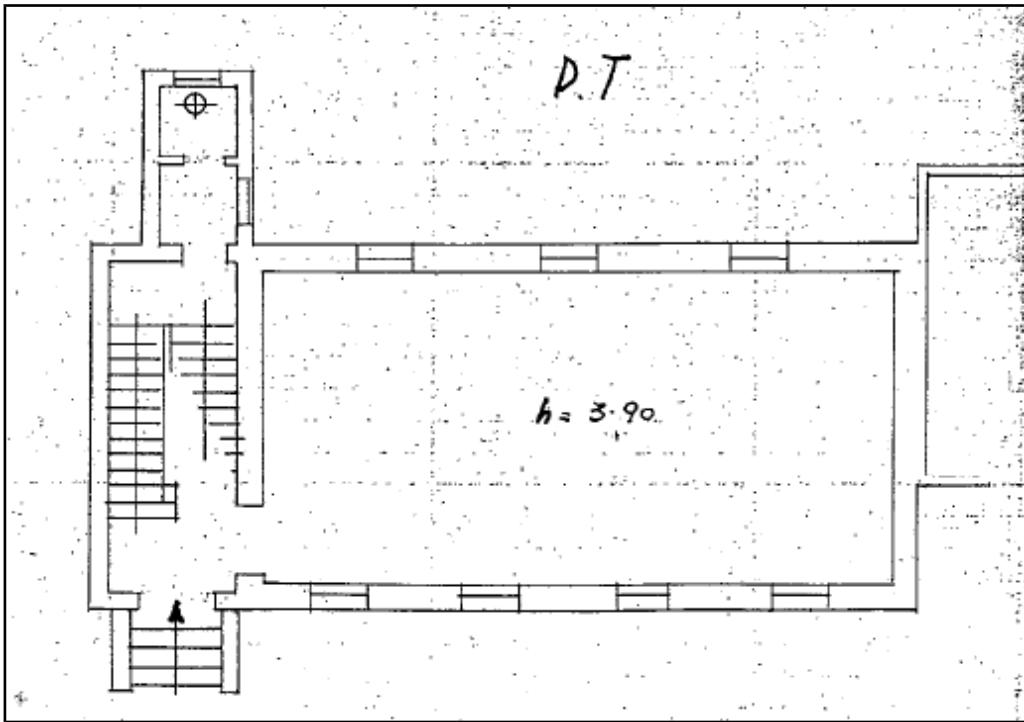
Superficie Commerciale = 167 mq

PLANIMETRIA:

Figura 2- Mappa catastale



Figura 3 – 4 Scheda Catastale: Piano terra e Piano primo



DATI URBANISTICI - EDILIZI:

L'immobile è compreso nella Variante al P.R.G. Vigente per la Terraferma, e viene classificato in **Z.T.O. B-sottozona B.3, art.8 N.T.S.A.**



Art.8

- 8.1.1** In tali sottozone è consentito l'intervento diretto per tutti i tipi di interventi di cui all'art. 7 delle N.T.G.A., nel rispetto delle prescrizioni di cui ai seguenti commi del presente articolo, precisando che la Ds prevale sulla Dc.
- 8.1.2** Sono ammesse le destinazioni d'uso relative alla categoria della "Residenza" (A) nonché la sottospecie d'uso E6, di cui all'art.8 delle N.T.G.A.; sono inoltre ammesse le sottospecie d'uso E1, E2, E4 e F per le nuove costruzioni e per l'ampliamento di quelle esistenti con tale destinazione, nonché nel caso di ristrutturazione edilizia di interi edifici o parte di essi con destinazione d'uso non residenziale.
- 8.2** Sottozona B1, indici e parametri urbanistico-edilizi:
- indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 1,50 mq/mq.
 - distanza tra fabbricati (Df): 0 o 10 ml.
 - distanza dal confine (Dc): 0 o 5 ml.
 - distanza dalle strade (Ds): l'organismo edilizio potrà sorgere sul ciglio strada, a condizione che non sopravanzì l'allineamento degli organismi edilizi adiacenti qualora la strada, comprensiva dei marciapiedi, abbia un'ampiezza di almeno 12 ml., in caso contrario si prescrive una Ds non inferiore a 3 ml.
- 8.3** Sottozone B2, indici e parametri urbanistico-edilizi:
- indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 1 mq/mq.
 - altezza dell'organismo edilizio (H max.): 19,50 ml.
 - distanza tra fabbricati (Df): 0 o 10 ml.
 - distanza dal confine (Dc): 0 o 5 ml.
 - distanza dalle strade (Ds): l'organismo edilizio potrà sorgere sul ciglio strada, a condizione che non sopravanzì l'allineamento degli organismi edilizi adiacenti qualora la strada, comprensiva dei marciapiedi, abbia un'ampiezza di almeno 12 ml., in caso contrario si prescrive una Ds non inferiore a 3 ml.
- 8.4** Sottozone B2.1, indici e parametri urbanistico-edilizi:
- indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 1,20 mq/mq.

b) altezza dell'organismo edilizio (H max.): 19,50 ml.

c) distanza tra fabbricati (Df): 0 o 10 ml.

d) distanza dal confine (Dc): 0 o 5 ml.

e) distanza dalle strade (Ds): l'organismo edilizio potrà sorgere sul ciglio strada, a condizione che non sopravvanti l'allineamento degli organismi edilizi adiacenti qualora la strada, comprensiva dei marciapiedi, abbia un'ampiezza di almeno 12 ml., in caso contrario si prescrive una Ds non inferiore a 3 ml.

8.5 Sottozona B3, indici e parametri urbanistico-edilizi:

a) indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,70 mq/mq.

b) altezza dell'organismo edilizio (H max.): 12,50 ml.

c) distanza tra fabbricati (Df): 0 o 10 ml.

d) distanza dal confine (Dc): 0 o 5 ml.

e) distanza dalle strade (Ds): 5 ml.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente V.P.R.G., con esclusione di quelli con tipo di intervento codificato e di quelli compresi in ambiti di applicazione delle modalità di ridisegno del paesaggio urbano di cui alle Tav. 13.2, è sempre ammessa la demolizione con ricostruzione di pari Sp anche se superiore a quella corrispondente all'Uf della zona. Inoltre, per tali edifici, se con Sp inferiore a 400 mq., è ammesso l'ampliamento fino al raggiungimento di detta Sp. Per gli edifici unifamiliari esistenti è data facoltà di applicare la norma più favorevole tra la presente e quella di cui all'art.15.5 delle N.T.G.A..

8.6 Nelle sottozone di cui al presente articolo, nel caso di nuova edificazione e/o di demolizione con ricostruzione e di nuova costruzione in ampliamento o soprizzo che avvenga in lotti adiacenti a lotti in cui esista una costruzione realizzata in data antecedente al 1.7.1997 la cui distanza dal confine sia difforme a quella prescritta dalle presenti norme, è consentita una Dc di 3 ml. qualora una delle due pareti non sia finestrata fatto salvo il rispetto della disciplina di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e il corpo di fabbrica edificando non superi i 12 ml. In tal caso la Dc è prevalente sulla Df. E' altresì ammessa una Dc di ml 3 qualora gli interventi anzidetti avvengano su lotti adiacenti a lotti inedificabili ai sensi del presente P.R.G..

8.7 In caso di sopraelevazione di edificio esistente alla data di adozione delle presenti norme questa potrà essere realizzata in deroga alle suddette distanze minime a condizione che non sopravvanti l'esistente e non aumenti l'ampiezza del fronte, fatto salvo il rispetto della disciplina di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

VINCOLI:

La Direzione Regionale del Ministero per i Beni e Attività Culturali, con nota prot. n. 22056 del 03 dicembre 2012, ha dichiarato che l'immobile non riveste interesse artistico – storico e, quindi, non sottoposto alle disposizioni di tutela previste dal D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE:

L'immobile risulta libero.

PREZZO BASE D'ASTA:

Il valore attribuito all'immobile quale prezzo base d'asta è pari a Euro 125.250,00 (Euro centoventicinquemiladuecentocinquanta/00).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:



