

CITTA' DI
VENEZIA



Unità immobiliare ad uso magazzino

Fondamenta sant'Anna, Castello civ. 993 - Venezia

Comune di Venezia
Data: 27/03/2024, PG/2024/0151492



UBICAZIONE

Venezia-Sestiere Castello civ. 993



Inquadramento territoriale



Individuazione dell'immobile

Comune di Venezia
Data: 27/03/2024, PG/2024/0151492

CARATTERI GENERALI

Ubicazione e accessibilità.

L'immobile è situato nel sestiere di Castello a Venezia, lungo la Fondamenta Sant'Anna, con accesso dal civico 993. Il portone con portale d'accesso, prospiciente direttamente sulla fondamenta e sul ponte San Gioachin, immette allo scoperto che costituisce parte del compendio oggetto di compravendita.

La zona all'interno della quale ricade l'immobile in questione, è caratterizzata da un tessuto residenziale esterno ai principali flussi turistici, ed è attigua a diversi servizi, uffici e attività commerciali, a breve distanza dalla fermata ACTV "Giardini Biennale".

Descrizione stato manutentivo del bene

L'immobile si inserisce all'interno di un edificio ottocentesco e confina con unità immobiliari di proprietà di privati e con l'asilo nido "Ciliegio" di proprietà comunale.

Il magazzino si sviluppa interamente al piano terra, dopo aver percorso quasi tutta la calle "interna" e si presenta in pianta con un distributivo costituito da locali aventi altezza pari a 2,55 ml.

L'unità, nella sua totalità, versa in un avanzato stato di degrado, malgrado l'Amministrazione congiuntamente alla rimanente proprietà privata abbia realizzato alcuni interventi di messa in sicurezza statica delle strutture verticali e orizzontali.

Gli ambienti interni necessitano di un'integrale ristrutturazione statica-strutturale e manutentiva. Le travi in legno che sostengono i solai soprastanti si presentano in precarie condizioni conservative e in alcuni vani sono stati posizionati dei puntelli per la messa in sicurezza di determinati tratti del solaio soprastante. Gli intonaci e la pavimentazione sono totalmente compromessi.

I serramenti in legno sono obsoleti e non recuperabili. Non è presente alcun tipo di impianto funzionante.

DATI CATASTALI

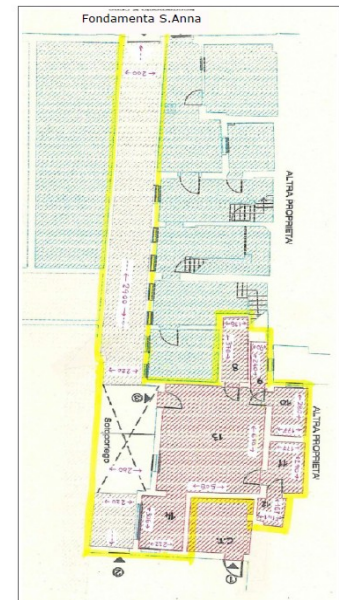
L'unità immobiliare è attualmente censita come segue presso il Catasto del Comune di Venezia:

	Foglio	Particelle graffate	Sub	categoria	Superficie
C.F.	16	3535	3 (porzione)	B/5	151 mq di superficie lorda da frazionare dai 687 mq catastali totali
		3657	2 (porzione)		
		4765	2 (porzione)		

Comune di Venezia
Data: 27/03/2024, PG/2024/0151492



Identificazione catastale dell'immobile su EDM



Planimetria

PROVENIENZA

La proprietà comunale deriva dallo scioglimento dell'Opera Nazionale per la Protezione della Maternità ex L. n. 698/1975, le cui funzioni amministrative afferenti agli asili nido, nonché le connesse proprietà immobiliari, furono trasferite ex artt. 3 e 5 ai Comuni. L'originario acquisto del Bene in questione deriva dall'atto di compravendita repertorio n. 17054 del 10/03/1935, a firma del notaio Luigi Candiani, registrato a Venezia il 24/07/1935 al n. 297 vol. 204.

DATI URBANISTICI - EDILIZI

La vigente destinazione urbanistica classifica l'immobile in questione parzialmente come unità edilizia di tipo pt - "Preottocentesca parzialmente trasformate", parzialmente come "Novecentesca integrata nel contesto" priva di pregio individuale e "Spazio non caratterizzato pertinente ad unità edilizie".

CONDIZIONI E VINCOLI

Con provvedimento del 22 giugno 2021, con nota prot. 5310, il MiBAC ha dichiarato l'insussistenza dell'interesse culturale per il bene immobile in argomento.

L'immobile risulta sottoposto a tutela ai sensi del D.lgs 42/2004, parte III ("tutela paesaggistica"), in base alla Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'ecosistema della laguna veneziana, DM 1 agosto 1985.

Sulla calle interna sono ubicate finestre afferenti ad unità immobiliari di proprietà di soggetti terzi.

Nel passaggio scoperto di accesso all'immobile sono ubicati i contatori di utenze elettriche afferenti ad unità immobiliari di altre proprietà. Restano pertanto a carico dell'acquirente le eventuali operazioni di spostamento dei sottoservizi e delle condutture esistenti che si rendessero necessarie per lo svolgimento delle opere e/o per la corretta suddivisione degli spazi privati e di quelli pubblici (asilo nido).

I necessari frazionamenti ed aggiornamenti catastali andranno eseguiti precedentemente alla vendita a cura e spese della parte acquirente, secondo le indicazioni fornite dal Servizio Tecnico Patrimoniale del Settore Programmazione Patrimoniale e Logistica.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

Libero.

PREZZO BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta, pari ad euro 121.172,00 (euro centoventunmilacentosettantadue/00), è costituito dal valore dell'immobile inserito nel vigente Piano delle Alienazioni, a cui viene sommato il costo dei lavori in capo al Comune di Venezia relativi agli interventi su parti comuni fino ad ora eseguiti, per la messa in sicurezza dell'intero immobile. Eventuali ulteriori costi che si dovessero sostenere in ragione della prosecuzione dei lavori di messa in sicurezza parzialmente già eseguiti, dovranno essere integralmente sostenuti dalla parte acquirente a far data dalla pubblicazione del presente Bando.

FOTO



Ripresa dall'alto (Google Earth): portale d'accesso ai piedi del ponte e vista della calle privata



Particolare del portale d'accesso



Calle interna



Situazione attuale dei locali

