

CITTA' DI  
VENEZIA



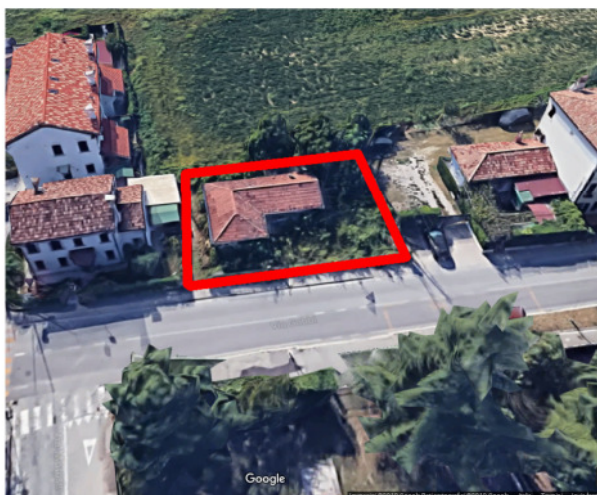
## Immobile in via Gobbi

loc. Campalto, via Gobbi n. 284

## “Immobile in via Gobbi”

### UBICAZIONE:

Località Campato, via Gobbi n. 284.

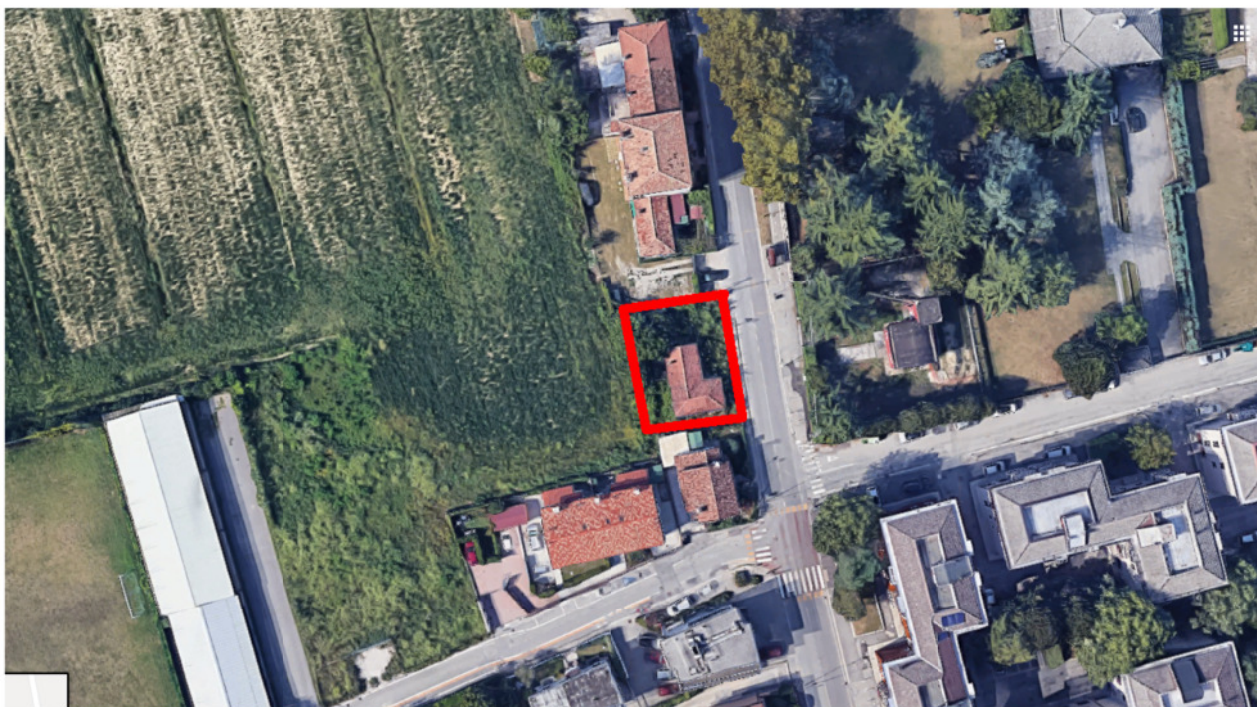


### Descrizione dell'immobile

#### CARATTERI GENERALI

##### Ubicazione e accessibilità.

L'immobile è ubicato nell'immediata prossimità del centro di Campalto e si affaccia direttamente su via Gobbi, la viabilità che collega la stessa Campalto a Favaro Veneto. Il fabbricato è ottimamente collegato a Venezia, a Mestre e a Favaro Veneto con i mezzi pubblici ed è a pochi minuti dall'Aeroporto Marco Polo di Venezia.



### Descrizione e stato manutentivo del bene

Trattasi di residenza unifamiliare di tipo isolato, ad unico piano, costruita antecedentemente agli anni '50 del secolo scorso, in seguito a licenza edilizia n.12909 del 20/09/1946, successivamente ampliata senza regolare titolo edilizio e non sanata.

L'abitazione presenta una pianta a forma regolare con disegno a "L". Nel suo interno lo spazio è suddiviso da un piccolo ingresso, che funge anche da disimpegno tra la zona notte e la zona giorno, due camere, una zona pranzo con cucinino e un piccolo bagno. L'impianto distributivo non si trova a quota di campagna, ma è rialzato di tre gradini. Le condizioni manutentive e statiche sono pessime, evidenziando il pesante stato di abbandono.

Sullo scoperto sorge un magazzino, costruito con blocchi di calcestruzzo, avente una copertura in ondulato, il quale risulta privo di autorizzazione edilizia.

### DATI CATASTALI:

L'immobile è censito:  
al Catasto Terreni

Foglio	Particella	Qualità	Superficie (mq)	Reddito dominicale	Reddito Agrario
169	920	Ente urbano	300	-	-

al Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Sub	Cat.	Consistenza	Rendita
169	920	1	A/4	4 vani	Euro 177,66
169	920	2	F/2	-	-

Si allegano al presente documento la planimetria catastale del subalterno 1 e l'elaborato planimetrico di rappresentazione dei subalterni.

### PROVENIENZA:

Atto di costituzione rendita vitalizia a favore del proprietario, rep. n. 21017 del 18/10/1971, notaio Candiani. Trascrizione del 06/02/1992 n. 4781/3993.

### CONSISTENZA:

Superficie commerciale fabbricato = 76 mq

Superficie scoperto = 220 mq

### PLANIMETRIA:

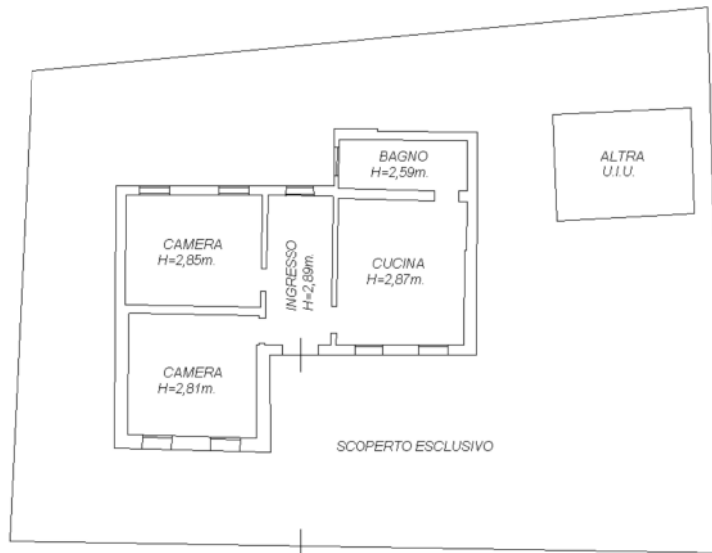




MAPP.1036

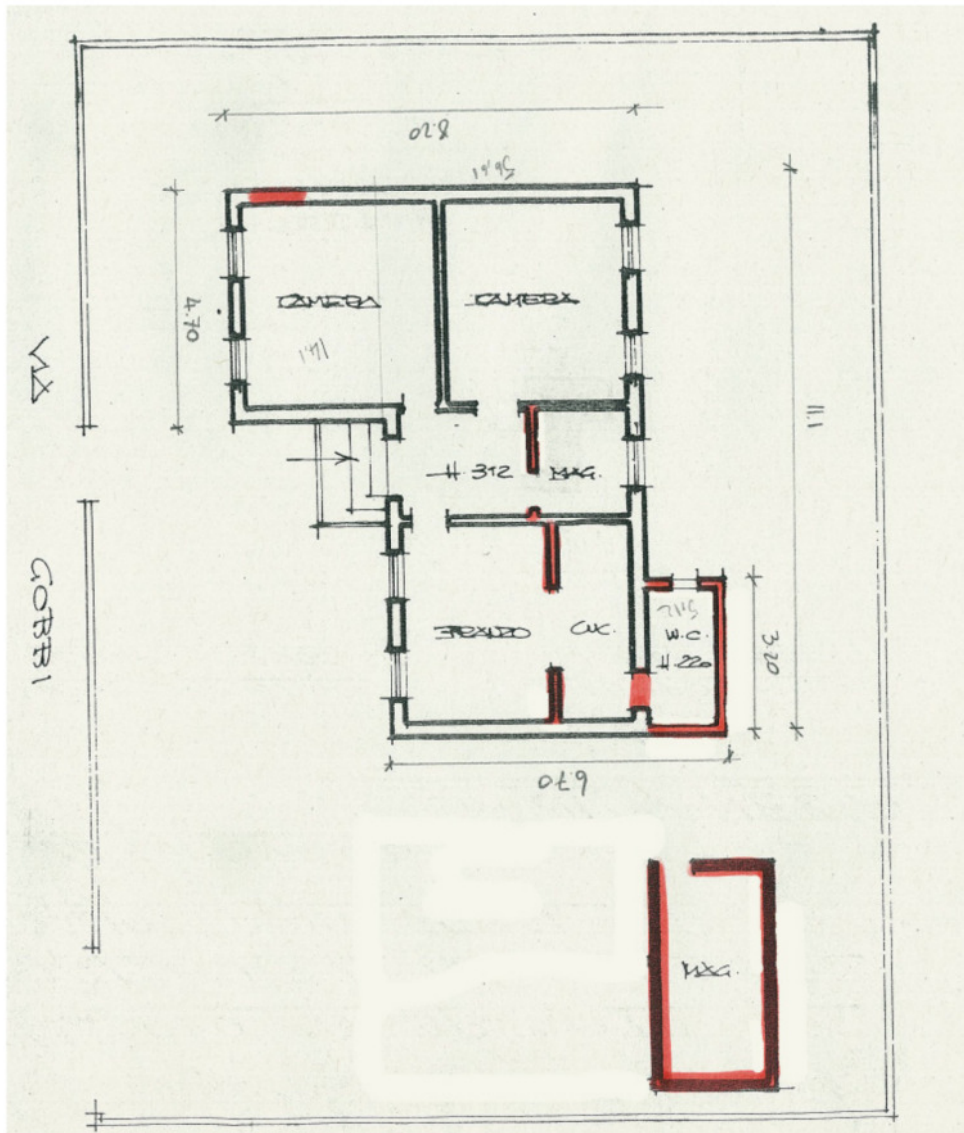
MAPP.86

MAPP.80



VIA GOBBI

PIANO TERRA



 Opere edilizie eseguite senza autorizzazione

## DATI URBANISTICI – EDILIZI:



Il bene immobile è classificato nella Variante al Piano Regolatore Generale per l'area significativa di Campalto come "C.1.3 – zona residenziale di completamento".

### articolo 13 Sottozona C1.3

13.1 In tali sottozone sono compresi quegli edifici o complessi di edifici, esistenti alla data di adozione delle presenti norme, che non sono assimilabili alle zone limitrofe, in quanto quest'ultime sono generalmente non residenziali.

13.2 In tali zone è consentito l'intervento diretto per tutti i tipi di intervento di cui all'art. 7 delle N.T.G.A., nel rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo. Negli edifici esistenti gli interventi di demolizione con ricostruzione, di nuova costruzione in ampliamento o soprizzo, fino ad un massimo, (comprensivo delle Sp esistenti) di mq. 400, sono consentiti nel rispetto delle condizioni di cui alle lettere d), e), f), g), h) del precedente art.12.4; nei lotti edificati alla data di adozione delle presenti norme non è ammessa alcuna ulteriore nuova edificazione, mentre è sempre ammesso il cambio d'uso da altre attività a residenza (A1) di cui all'art.8 delle N.T.G.A..

13.3 L'ampliamento di cui al comma precedente è altresì limitato ad un massimo di mq. 270, qualora siano rispettate solo le seguenti condizioni:

- a) H: altezza massima del fabbricato o corpi di fabbrica: ml. 8,50;
- b) Df: distanza non inferiore a 0,50 volte la somma delle rispettive altezze con un minimo di ml. 10;
- c) Dc: distanza dai confini di proprietà non inferiore a 0,50 volte la loro altezza;
- d) Ds: distanza dei fabbricati o corpi di fabbrica dalla strada non inferiore a ml.7,50, con esclusione dalle strade non assoggettate a servitù di pubblico passaggio.

13.4 Per i lotti non edificati alla data di adozione delle presenti norme, è ammessa l'edificazione di nuovi edifici residenziali alle condizioni del precedente art. 12.4 con l'esclusione della condizione di cui alle lett. a) e b) dello stesso comma.

13.5 Per gli edifici esistenti è sempre consentita la demolizione e ricostruzione di pari Sp, comprensiva di eventuali ampliamenti ammessi dal presente articolo, in area limitrofa al perimetro della presente sottozona, al fine di ricollocarli all'esterno dei vincoli di cui alla L.R. 27/93 e successive modifiche ed integrazioni. Tale ricollocazione comporterà l'imposizione di un vincolo di inedificabilità, ai sensi dell'art. 5.2.4 delle N.T.G.A., per il lotto interessato dalla demolizione.

## VINCOLI:

Con provvedimento del 06/07/2020, Prot. n. 285277, il MIBACT ha dichiarato l'insussistenza dell'interesse culturale per il bene immobile in argomento.

**STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE:**

Libero.

**ULTERIORI CONDIZIONI DI VENDITA:**

Entro 120 giorni dalla sottoscrizione dell'atto di compravendita, l'acquirente dovrà presentare domanda di sanatoria per le parti non conformi o non autorizzate dell'immobile ai sensi dell'art. 2, comma 59, della L. 662/1996 e dell'art. 40, commi quinto e sesto, L. 47/1985, fermo restando che in caso di diniego alla sanatoria, rimarranno a carico dello stesso soggetto gli oneri e le spese conseguenti.

**PREZZO BASE D'ASTA**

Il valore attribuito all'immobile quale prezzo base d'asta è pari a Euro 65.000,00 (Euro sessantacinquemila/00).



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**





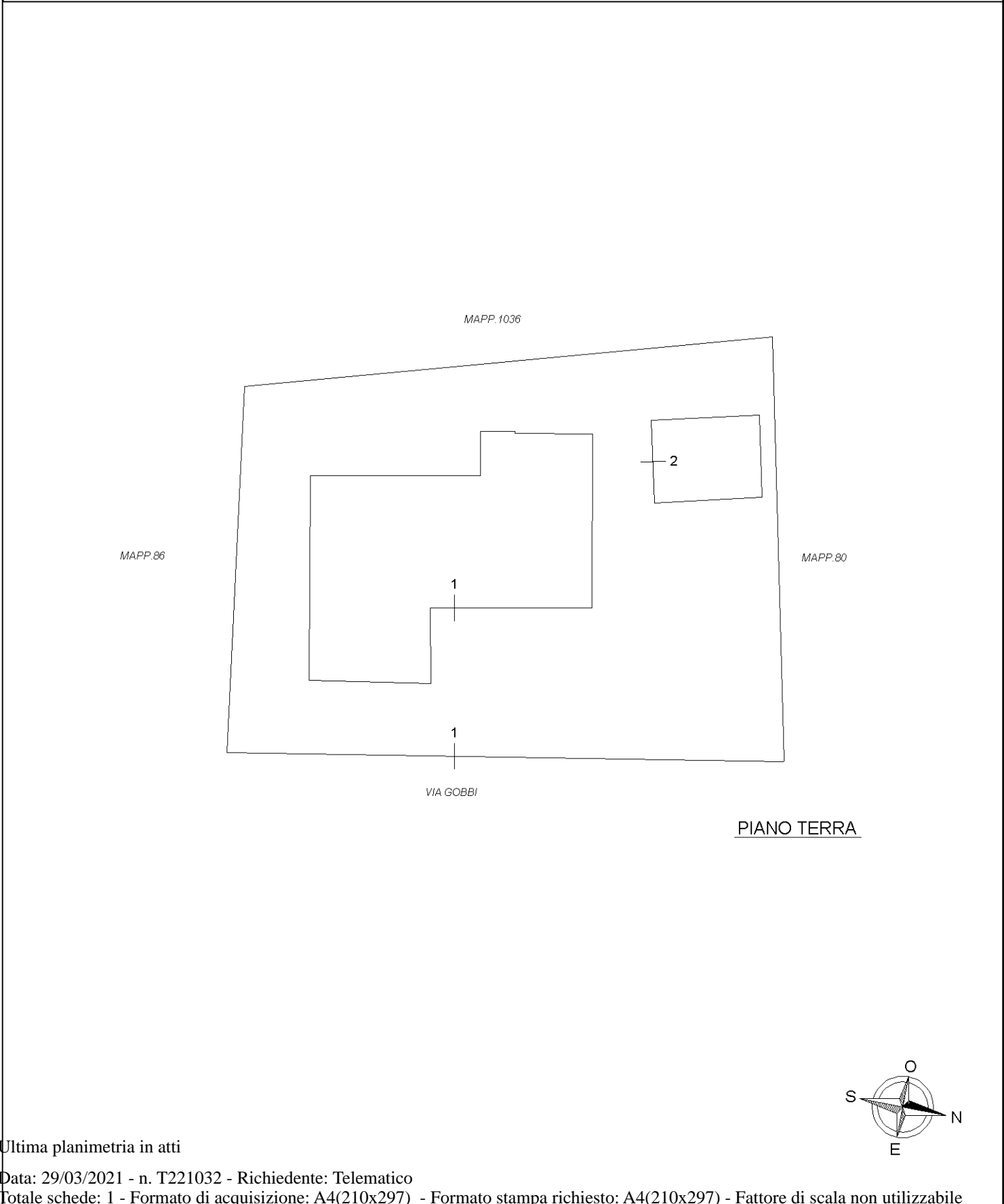




**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Venezia**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Danesin Giorgio	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Venezia	N. 2057

Comune di Venezia	Protocollo n. VE0169202 del 23/12/2016
Sezione: Foglio: 169 Particella: 920	Tipo Mappale n. 50731 del 30/05/2016
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 200	



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/03/2021 - Comune di VENEZIA (L.736) - < Foglio: 169 - Particella: 920 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Venezia**

Dichiarazione protocollo n. VE0169202 del 23/12/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di Venezia

Via Gobbi (mestre)

civ. 284

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 169

Particella: 920

Subalterno: 1

Compilata da:

Danesin Giorgio

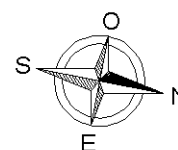
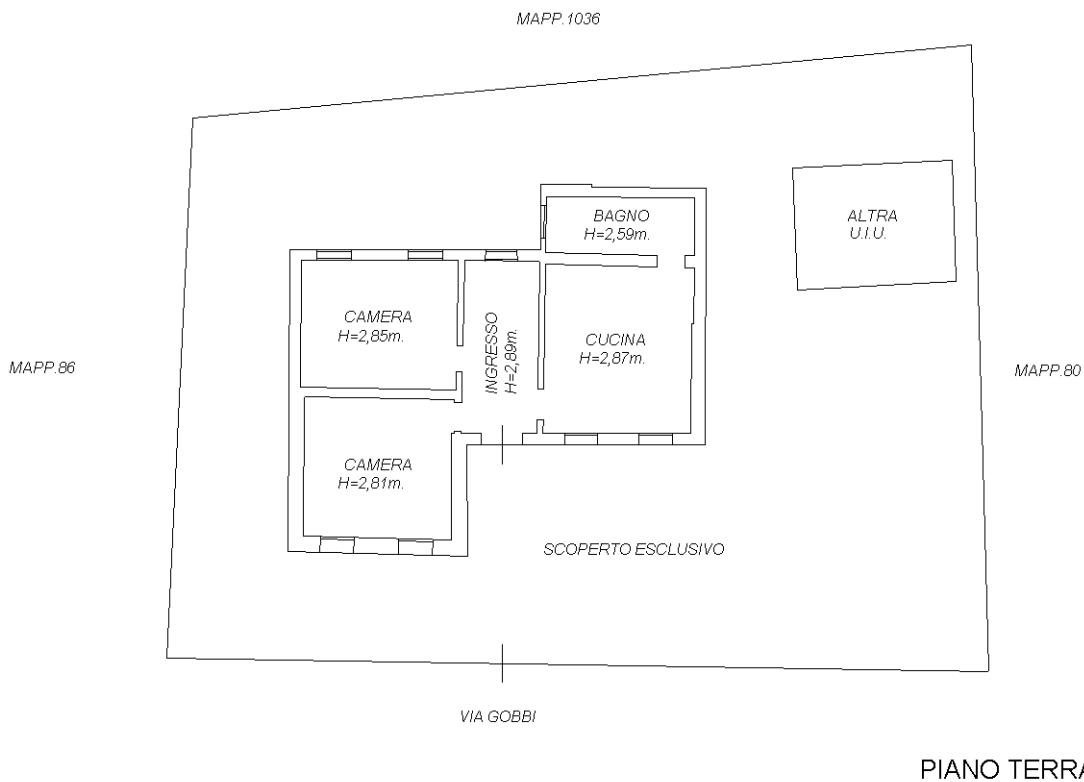
Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Venezia

N. 2057

Scheda n. 1      Scala 1:200



Ultima planimetria in atti