



LOTTO N. 9

Ex scuola elementare di Tessera

Lotto n. 9 " ex scuola elementare di Tessera "

UBICAZIONE:

via Pinerolo 22, in località Tessera



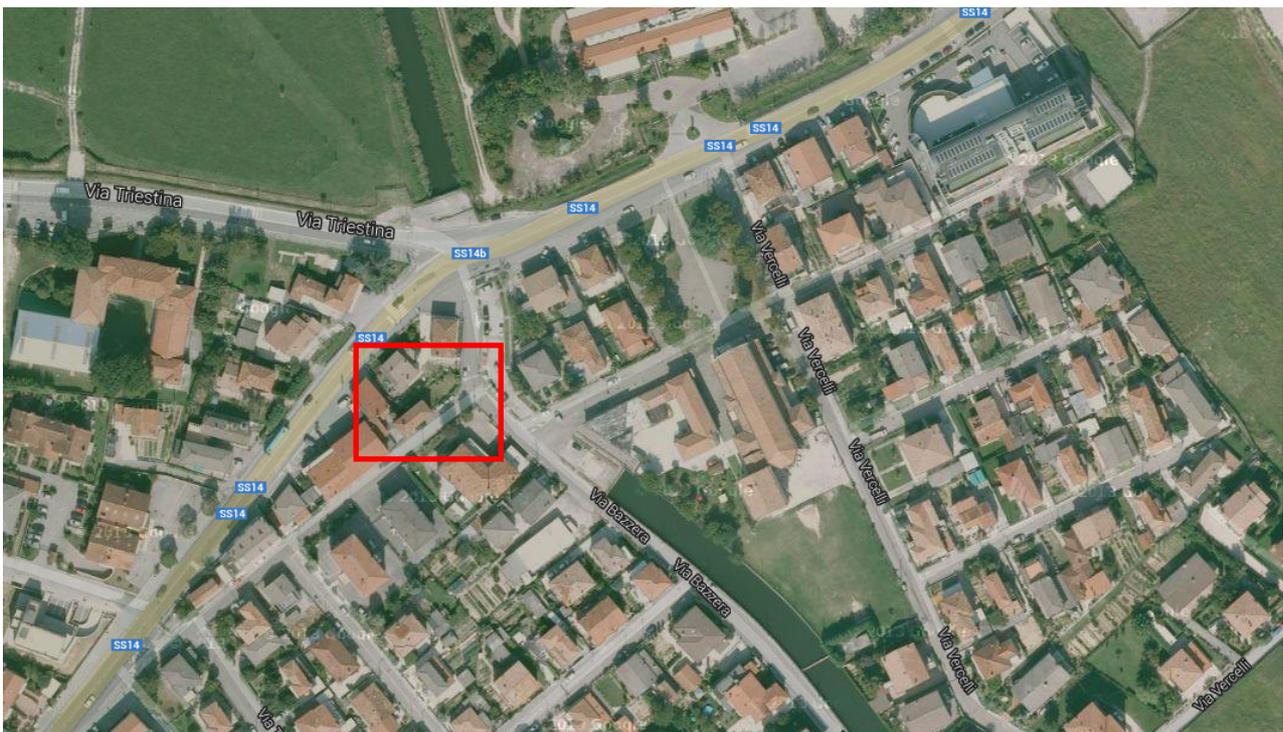
Descrizione dell'immobile

CARATTERI GENERALI

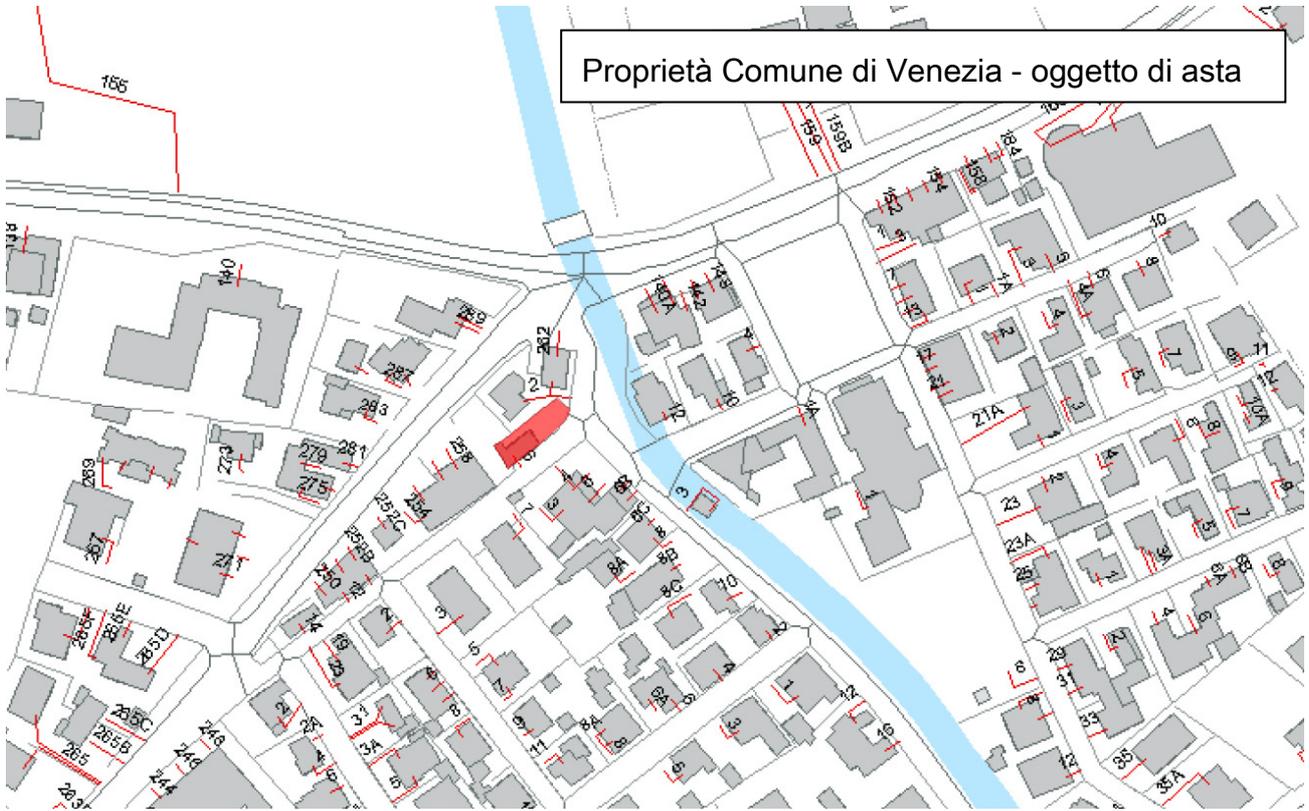
Ubicazione e accessibilità.

L'immobile, oggetto di vendita, è situato nella parte Nord-Est di Mestre, più precisamente in località Tessera. Incluso nell'attuale tessuto edilizio residenziale, l'ex Scuola Elementare di Tessera si colloca nella parte terminale di Via Pinerolo all'incrocio di Via Bazzera, affacciandosi direttamente sul fronte strada con annessa area di pertinenza laterale protesa verso est. L'edificio rimane ai margini della Strada Statale 14 e nella immediata vicinanza con l'aeroporto Marco Polo di Venezia.

Figura 1.2 – La localizzazione dell'immobile in Via Pinerolo 22 – Tessera



Proprietà Comune di Venezia - oggetto di asta



Descrizione, finiture interne e stato manutentivo del bene

Trattasi di fabbricato avente dimensioni regolari e definite, di semplice fattura e privo di particolari ornamenti, eccezione fatta per lo stemma circolare del Leone di San Marco che, incastonato nella facciata principale, ne denota il carattere originario dell'immobile adibito a funzione pubblica, quale scuola elementare. 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 e necessita di opere di restauro. La quota interna di calpestio è raggiungibile con una rampa di scale di pochi gradini dal piano stradale. L'unico accesso all'immobile, posto sulla sinistra rispetto all'affaccio fronte strada, e i fori finestra sono tamponati.

DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare è censita:

C.F.	Sez. FV	Foglio 23	map. 5	Sub 1 + 2	cat. B/5 B/2	classe 1 classe U	cons.329 mc cons.246 mc	rend. €492,75 rend. € 698,77
C.T.	Sez. FV	Foglio 23	map. 5		Ente Urbano	-	280 mq	-

PROVENIENZA:

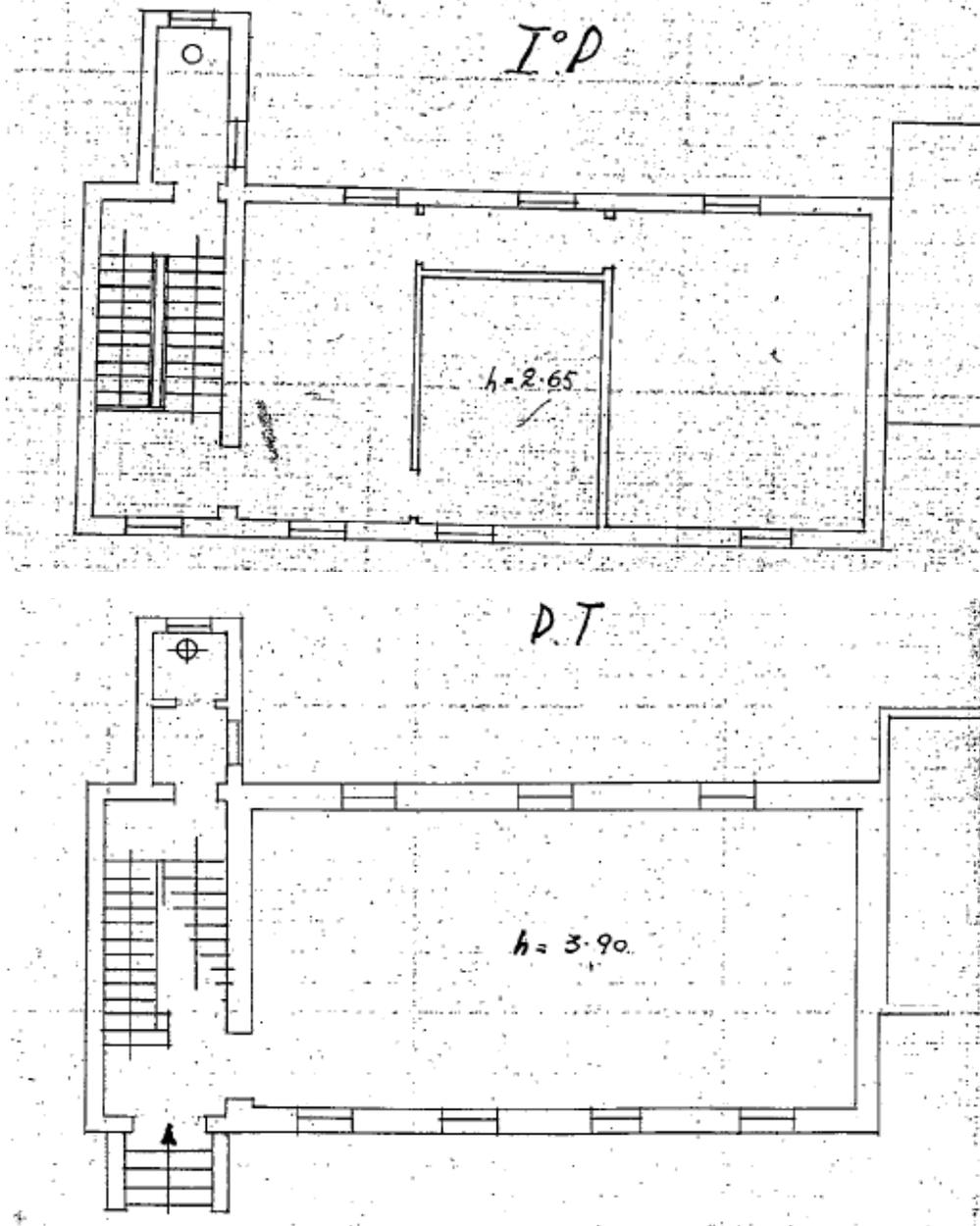
L'immobile è di esclusiva proprietà del Comune di Venezia dal 1908.

CONSISTENZA:

Nel rispetto delle pratiche commerciali in uso in Italia, la misura della consistenza dell'Immobile denominato "ex scuola elementare Tessera", viene effettuata con riferimento alla superficie commerciale definita dalla norma UNI 10750 Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio ed integrata dalle Fonti ufficiali del settore.

Superficie Commerciale = 167 mq

PLANIMETRIA:



DATI URBANISTICI - EDILIZI:

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

Destinazione d'uso e riferimenti degli strumenti urbanistici vigenti

NTSA articolo 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) di cui all'art.8 delle N.T.G.A.; sono inoltre ammesse le sottospecie d'uso E1, E2, E4, E6 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:

a) indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 1,50 mq/mq.

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

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

d) distanza dalle strade (Ds): l'organismo edilizio potrà sorgere sul ciglio strada, a condizione che non sopravvanti all'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 Sottozona B2, indici e parametri urbanistico-edilizi:

a) indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 1 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.

8.4 Sottozone B2.1, indici e parametri urbanistico-edilizi:

a) 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 Sottozone 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 sopraalzo 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.

Figura 3 – VPRG Terreferma



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

NOTE

A titolo indicativo si rende noto che il prezzo base d'asta nei precedenti Bandi immobiliari nn. 1 e 2 era stato fissato in € 190.000,00 (Euro centonovantamila/00).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:



