

CITTA' DI
VENEZIA



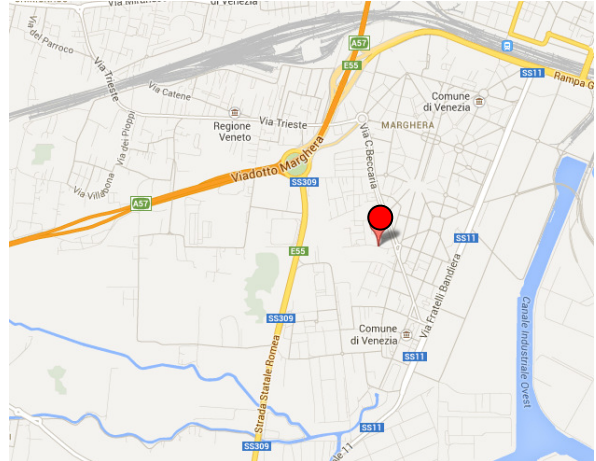
LOTTO N. 13

Area in via Nicolodi

Lotto n. 13 " Area in via Nicolodi – Marghera"

UBICAZIONE:

via Nicolodi, via Balbo – Marghera



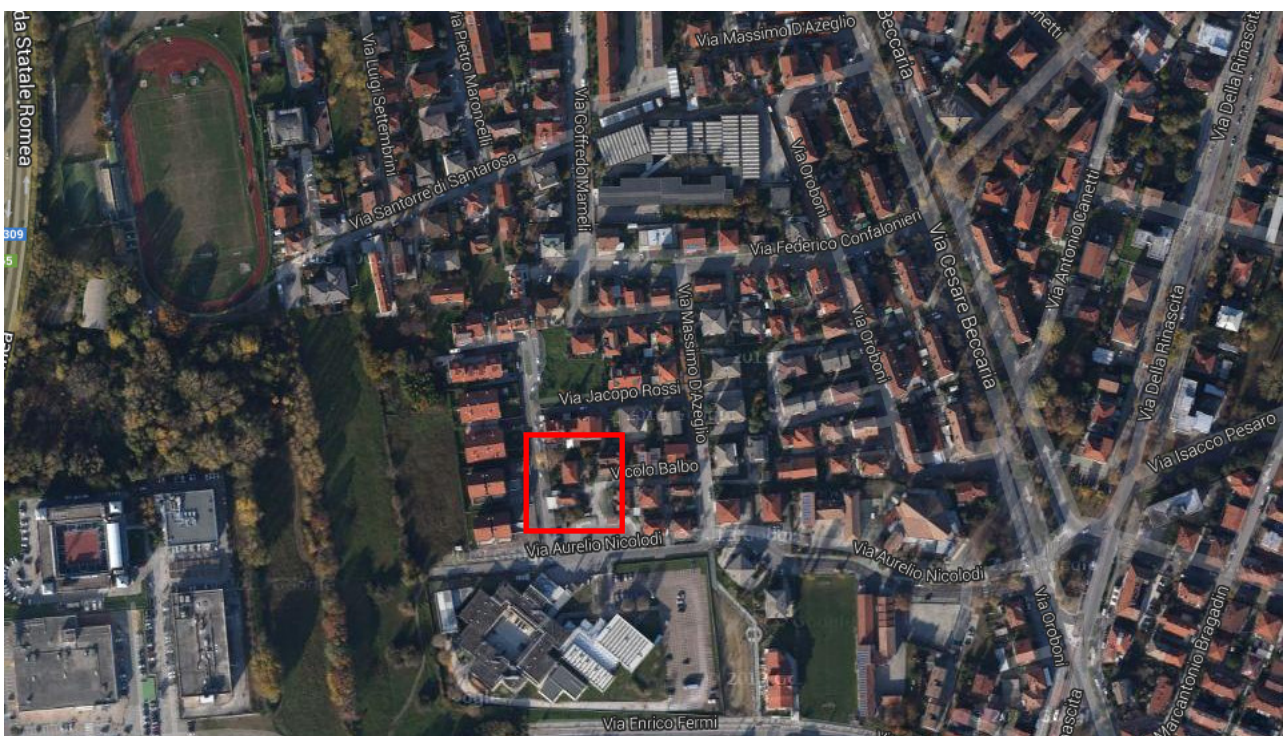
Descrizione dell'area

CARATTERI GENERALI

Ubicazione e accessibilità.

L'area oggetto di vendita è ubicata nella parte Sud-Ovest di Marghera, nelle vicinanze della locale Questura. Trattasi di area inserita in un contesto urbano, compresa tra via Nicolodi e via Cesare Balbo. L'area è delimitata per il lati est-ovest da abitazioni private con relativi scoperti di pertinenza, mentre a nord come parte terminale di vicolo Balbo e il lato sud in aderenza con parcheggio pubblico aperto. L'accesso all'intera area è possibile da entrambe le vie confinanti, poiché la stessa non è delimitata da alcuna recinzione o delimitazione.

Figura 1.2 – La localizzazione dell'area in Via Nicolodi – Marghera, Mestre





DESCRIZIONE DELL'AREA:

DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare è censita:

C.T.	Sez. Ch	Foglio 10	map. 453	semin. arbor.	redd. d. 2,47 € redd. a1,82 €	cons. 320 mq
------	---------	-----------	----------	---------------	----------------------------------	--------------

PROVENIENZA:

L'immobile è di esclusiva proprietà del Comune di Venezia a seguito di Atto di Compravendita Rep. n. 46347 del 29 settembre 1955 Segr. Gen.

CONSISTENZA:

Nel rispetto delle pratiche commerciali in uso in Italia, la misura della consistenza dell'Immobile denominato "area in via Nicolodi - Marghera", 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.

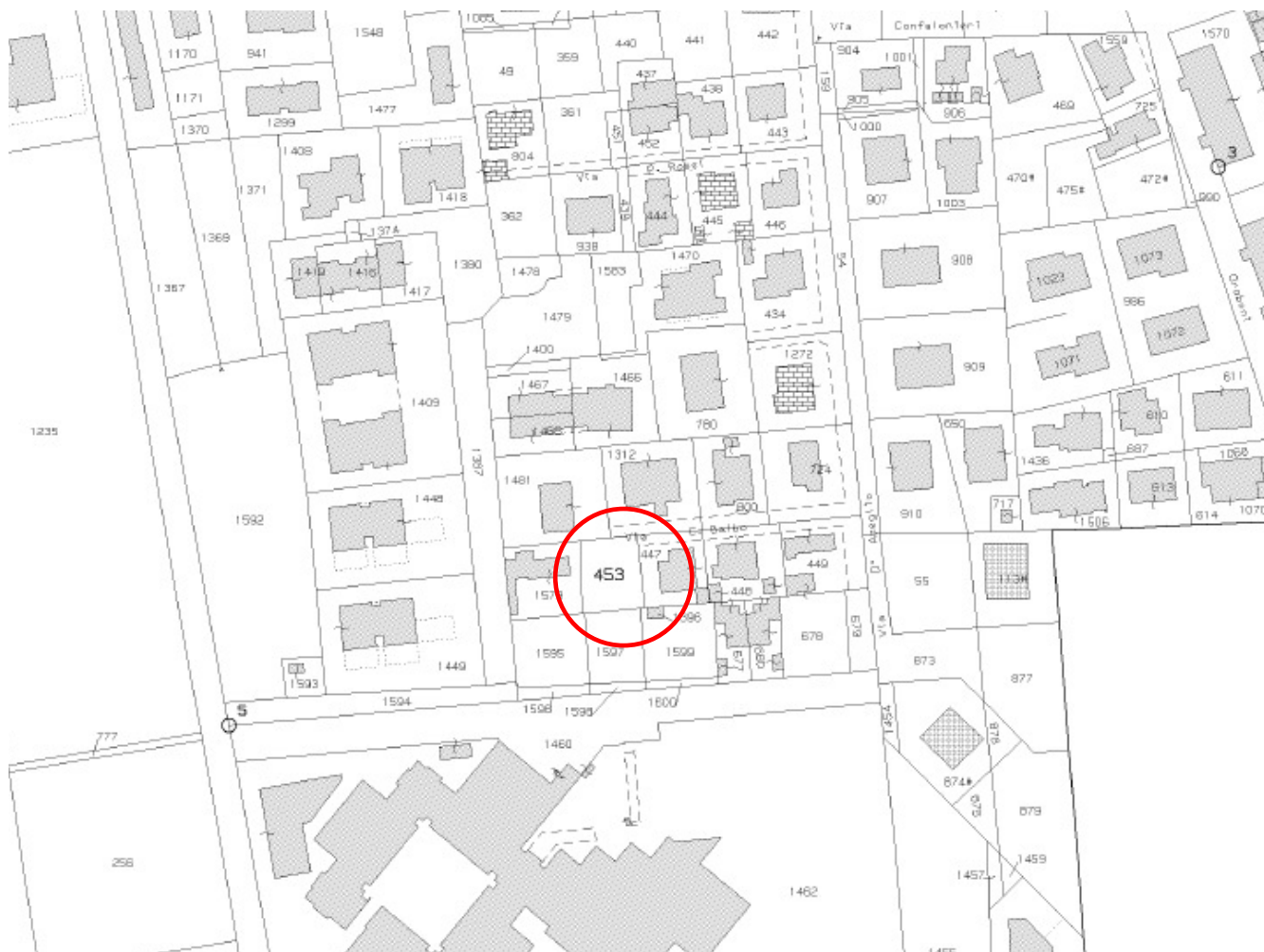
Superficie commerciale = 320 mq

Superficie fondiaria 0,50 mq/mq = 160 mq

Volume edificabile = 480 mc (h = 3 metri convenzionali)

PLANIMETRIA:

Figura 3 – Estratto mappa area oggetto di asta



DATI URBANISTICI - EDILIZI:

L'area è compresa nella Variante al P.R.G. Vigente per la Terraferma approvata con D.G.R.V. n.3905 e successiva n. 2141 del 29/07/2008, in zona residenziale di completamento e di espansione C1 – sottozona C1.4 ai sensi dell'articolo 11 delle N.T.S.A.

Destinazione d'uso e riferimenti degli strumenti urbanistici vigenti

NTSA articolo 11 Sottozona C1.1 e C1.4

11.1.1 In tali sottozone 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 seguente punto 11.1.4.

11.1.2 Destinazioni d'uso ammesse: per le sottozone C1.1 quelle di cui alla lettera A dell'art. 8.2 delle N.T.G.A.; per le sottozone C1.4 quelle di cui alle lettere A, E1, E2, dell'art. 8.2 delle N.T.G.A.

11.1.3 Indici e parametri urbanistico-edilizi:

a.1) indice di utilizzazione fondiaria (Uf) per le sottozone C1.1: 0,35 mq/mq.

a.2) indice di utilizzazione fondiaria (Uf) per le sottozone C1.4: 0,50 mq/mq.

b) altezza dell'organismo edilizio (H max): 9,50 ml.

c) distanza tra fabbricati (Df): 0 o 10 ml.. Tale distanza potrà essere ridotta a ml.6 tra pareti fronteggianti non finestate.

d) distanza dal confine (Dc): 0 o 5 ml..Tale distanza potrà essere ridotta a 3 ml qualora entrambe le pareti o porzioni di pareti fronteggianti non siano finestate nonché qualora il lotto confinante non sia edificabile.

e) distanza dalle strade (Ds):

- ml.5,00 per strade di larghezza inferiore a ml.7;

- ml.7,50 per strade di larghezza compresa tra ml.7 e ml.15;

- ml.10,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15.

In caso di sopraelevazione di edificio esistente alla data di adozione delle presenti norme questa potrà essere realizzata in deroga alle suddette distanze minime dalle strade a condizione che non sopravvanti l'esistente e non aumenti l'ampiezza del fronte.

11.1.4 *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 al Uf della zona. Inoltre, per tali edifici, se con Sp inferiore a mq. 270, 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..*

11.2 *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.*

11.3 *Per i lotti interclusi, oggetto di specifica individuazione cartografica, allegata al presente articolo si prescrive la piantumazione di siepe multiplana lungo i limiti del lotto confinante con le ZTO di tipo "E" (ad esclusione delle E4) e di tipo "F-Sp".*



STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE:

L'area risulta libera.

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 € 62.400,00 (Euro sessantaduemilaquattrocento/00).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

