

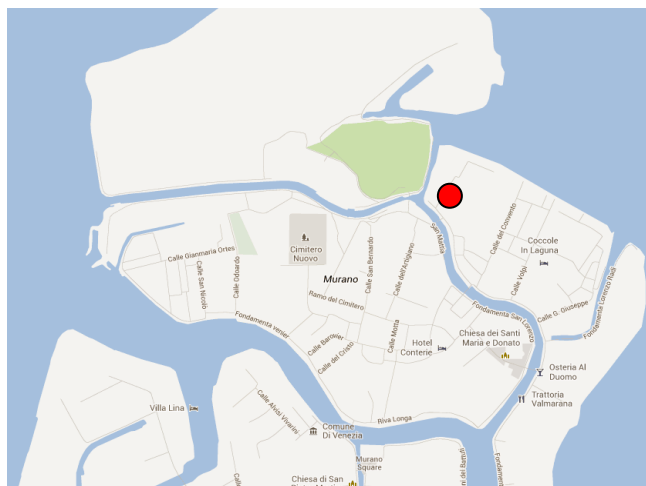


Lotto n. 3
Ex Convento S. Mattia, Istituto
Benedetta Dal Mistro

Lotto n. 3 "Ex Convento S. Mattia, Istituto Benedetta Dal Mistro"

Indirizzo:

Fondamenta de le Case Nove 16 – Murano, Venezia



Descrizione dell'immobile

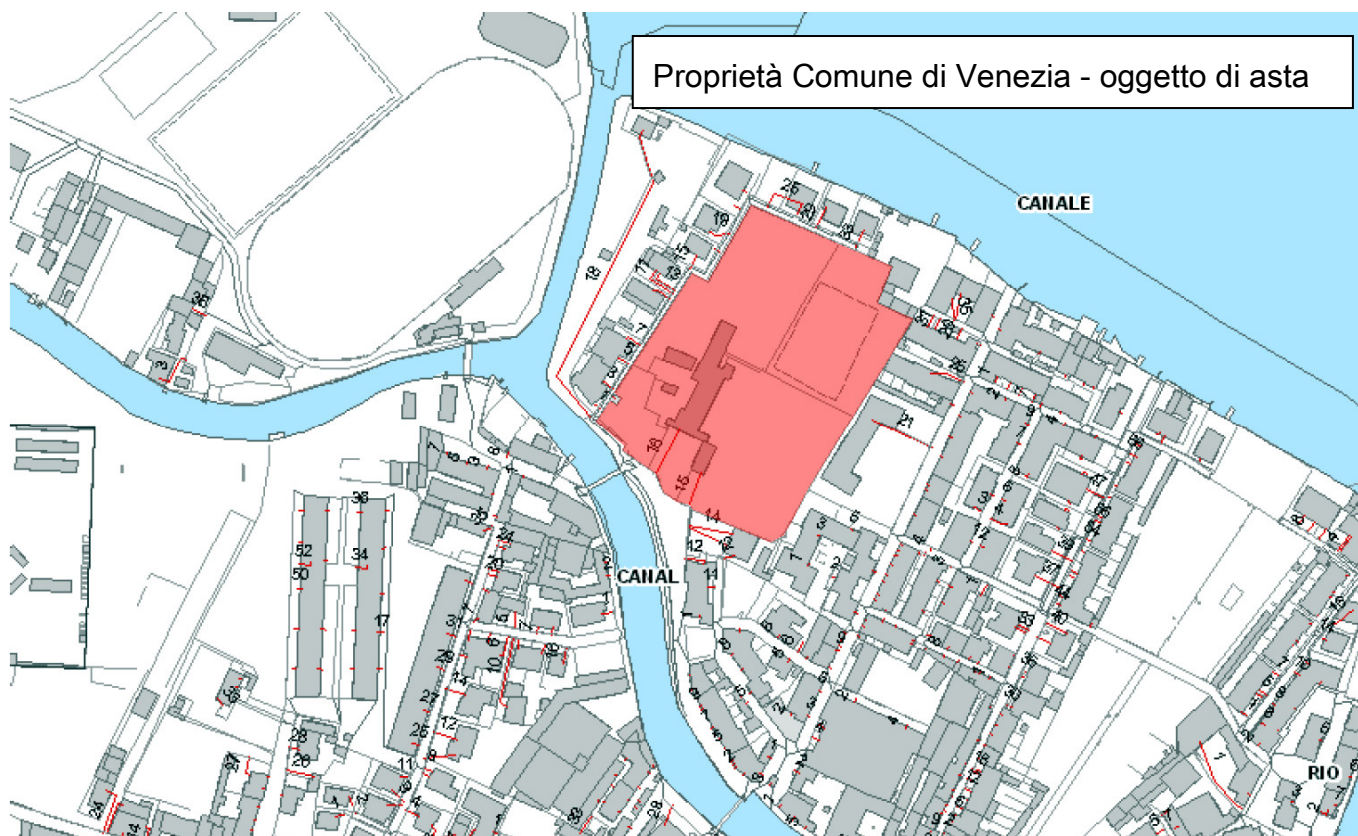
CARATTERI GENERALI

Ubicazione e accessibilità.

L'immobile, oggetto di vendita, è situato nella parte Nord di Murano nell'insula circoscritta a nord-est dalla laguna, a sud-est e a sud dal Canale di San Mattia, a ovest dal Canale Demaniale e dai canali San Mattia e San Donato. La superficie del lotto comprendente il complesso edilizio è di circa 13.400 mq. Il complesso conventuale è delimitato a ovest dalla Calle Beato Daniele Ungrispach, a nord da altre proprietà che si affacciano sulla laguna, a est da altre proprietà e a sud dalla Fondamenta de le Case Nove. La zona di riferimento è raggiungibile a piedi percorrendo le calli che costeggiano il Canale San Mattia, sopraggiungendo dalla prima fermata utile dell'approdo Actv "Museo".

Figura 1.2 – La localizzazione dell'immobile in Fondamenta de leCase Nuove - Murano





Descrizione, finiture interne e stato manutentivo del bene

L'ex Convento di San Mattia, è formato da un complesso edilizio strutturato in più corpi di fabbrica, appartenenti a epoche diverse. Essi testimoniano quanto sia rimasto del Convento e della Chiesa di San Mattia, risalenti al XIV e al XVI secolo, prima della definitiva soppressione napoleonica del 1810. Il complesso si sviluppa in modo prevalente su un asse nord-sud, all'incirca parallelo al confine della medesima proprietà lungo la Calle Beato Daniele, mentre la facciata è pressoché parallela a quella parte di mura di cinta che, in corrispondenza dell'accesso alla proprietà, forma un allargamento della Fondamenta de le Case Nuove, estendendosi lungo tutto il lato sud della proprietà. L'area è alberata e in più punti occupata da vegetazione di bassa e media altezza che delimita le superfici destinate alle attività sportive ospitate.

I corpi di fabbrica presenti all'interno del lotto sono:

- una cappella isolata, unica parte rimasta della chiesa rinascimentale, di architettura cinquecentesca, caratterizzata da un elegante prospetto rinascimentale sormontato da timpano, con paraste composte di ordine gigante che inquadrano un arco su pilastri ionici;
- un corpo di fabbrica articolato da più volumetrie addossate lungo l'asse nord-sud caratterizzato da due edifici principali aventi configurazione rettangolare e in aderenza sul lato corto ma slittati in direzione est-ovest. L'edificio a nord è caratterizzato, sulla parete ovest, da un'ampia consistenza del porticato originario del chiostro trecentesco, formato da 12 colonne gotiche in pietra d'Istria con architravatura in legno.
- un corpo di fabbrica, distaccato ma perpendicolare al corpo centrale (costruzione in epoca recente), anch'esso a pianta rettangolare, ad uso quale deposito attrezzi.

Tra il corpo di fabbrica principale e la Cappella è presente una pavimentazione ascrivibile allo stesso periodo, che accoglie una vera e propria fontana quattrocentesca. Sul fronte meridionale, l'edificio è caratterizzato da una sistemazione ottocentesca con dei piccoli corpi di fabbrica.

Lo stato manutentivo dell'immobile, nel suo complesso, può considerarsi mediocre.

DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare è censita:

C.F.	Sez. Mu	Foglio 4	map. 725	Sub. 1	cat. B/7	classe U	cons. 149 mc	rend. € 169,30
C.F.	Sez. Mu	Foglio 4	map. 725	Sub. 2	cat. B/5	classe 1	cons. 3700 mc	rend. € 6.305,95
C.T.	Sez. Mu	Foglio 4	map. 721	-	Frutteto	classe 1	cons. 9888 mq	red. d. € 163,42 red. a. € 91,62
C.T.	Sez. Mu	Foglio 4	map. 13	-	Prato	classe 1	cons. 507 mq	red. d. € 3,40 red. a. € 1,57
C.T.	Sez. Mu	Foglio 4	map. 725	-	Ente urbano	-	cons. 3092 mq	-

PROVENIENZA:

L'immobile è di proprietà del Comune di Venezia con atto di Compravendita rep. n. 21.188, notaio Anna Bianchini del 10 marzo 2004, registrato a Venezia il 12 marzo 2004 al n. 551 -1T

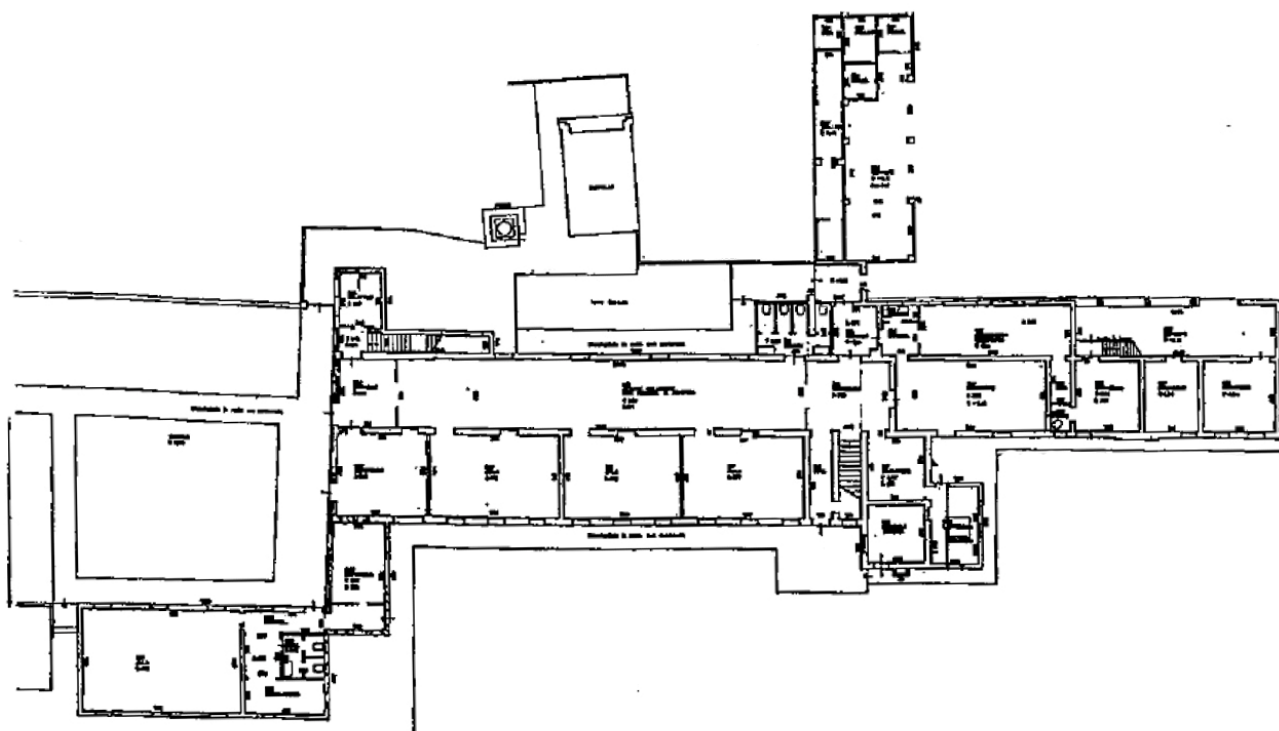
CONSISTENZA:

Nel rispetto delle pratiche commerciali in uso in Italia, la misura della consistenza dell'Immobile denominato "Convento San Mattia, Istituto Benedetta Dal Mistro", 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 = mq 1.400 ca.

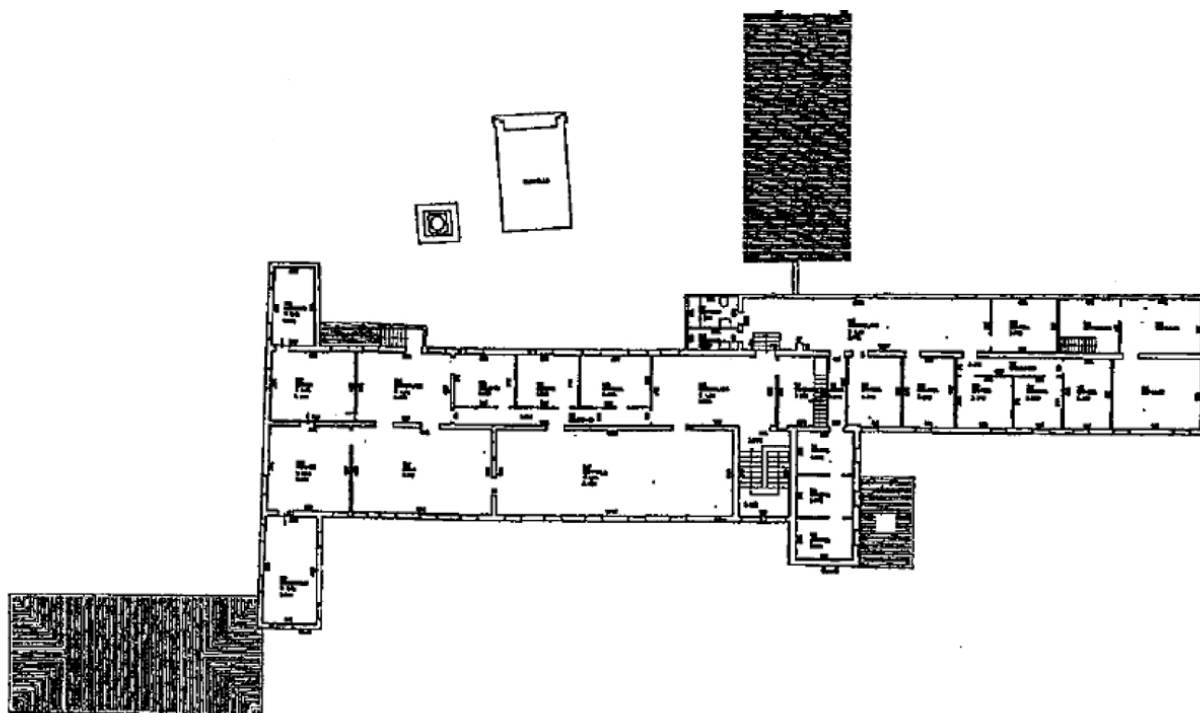
Superficie del Lotto comprensivo del sedime dell'edificato = mq 14.600 ca.

PLANIMETRIA:



Piano terra





Piano primo

DATI URBANISTICI - EDILIZI:

L'immobile è compreso nella Variante al P.R.G per l'Isola di Murano ai sensi e agli effetti delle L.R. 61/85 e 80/80

Destinazione d'uso e riferimenti degli strumenti urbanistici vigenti

Categorie tipologiche delle unità di spazio

- Unità edilizia speciale a struttura mista (**Sn**) destinazioni d'uso ammesse: residenze collettive, attività direzionali, strutture ricettive, attrezzature collettive;
- Unità edilizia novecentesca di nuova ideazione (**Nr**) destinazioni d'uso ammesse: tutte le utilizzazioni coerenti con le caratteristiche e con l'assetto fisico risultante dalle trasformazioni consentite, fatte salve le indicazioni dell'eventuale strumento urbanistico esecutivo.

Il Lotto è interamente assoggettato allo standard:

- Aree per attrezzature interesse comune.

Variente urbanistica in fase di approvazione

Con deliberazione di Consiglio Comunale per il Bilancio di previsione per l'annualità 2013 n. 67 del 26/07/2013 è stata adottata la variante allo strumento urbanistico vigente che per il presente Lotto, nel confermare le attuali destinazioni d'uso per le unità di spazio, permetterà all'interno dell'ambito, oltre agli utilizzi già previsti per lo standard "aree per attrezzature di interesse comune", il mantenimento delle attrezzature sportive esistenti, il loro adeguamento e l'eventuale rilocalizzazione all'interno dell'area. Si rinvia alla scheda urbanistica di variante in fase di approvazione di seguito allegata.

Seguirà l'iter previsto dalla normativa regionale per l'approvazione della variante sopradescritta.

Figura 3 – VPRG Murano Tavole B0, B1, B2.



VINCOLI:

Il complesso edilizio è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004.

Le eventuali prescrizioni indicate dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto nell'autorizzazione all'alienazione saranno integralmente riportate nel contratto di compravendita. Qualora le prescrizioni poste fossero tali da alterare sostanzialmente le previsioni contenute nello strumento urbanistico vigente o nella variante in fase di approvazione, è data facoltà all'Aggiudicatario di ritirare la propria offerta ovvero di rinunciare all'acquisizione del bene senza che lo stesso possa richiedere alcunché a qualunque titolo anche risarcitorio all'Amministrazione Comunale ad eccezione delle somme già corrisposte.

L'atto di compravendita, nel caso in cui tale complesso fosse dichiarato di interesse culturale, sarà assoggettato all'art. 60 D.Lgs. 42/2004 ai sensi del quale è riservata al Ministero dei Beni e le Attività Culturali, alla Regione o agli altri enti pubblici territoriali interessati la facoltà di acquistare in via di prelazione i beni culturali alienati a titolo oneroso al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE:

La porzione utilizzata con impianti sportivi sarà resa libera in caso di assegnazione.

PREZZO BASE D'ASTA

Il valore attribuito all'immobile quale prezzo base d'asta è pari a Euro 2.100.000,00 (Euro duemilionicentomila/00).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

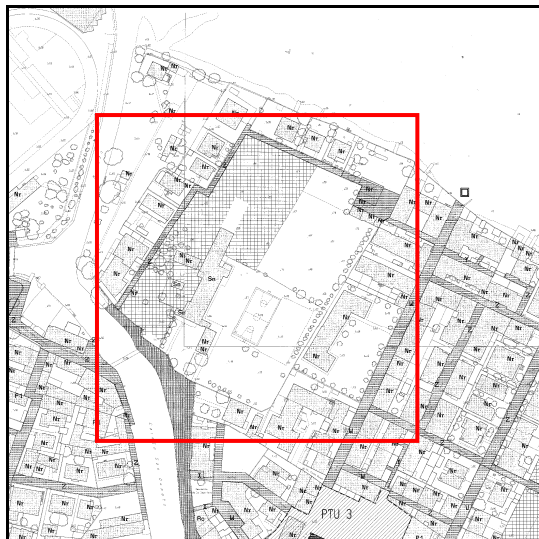




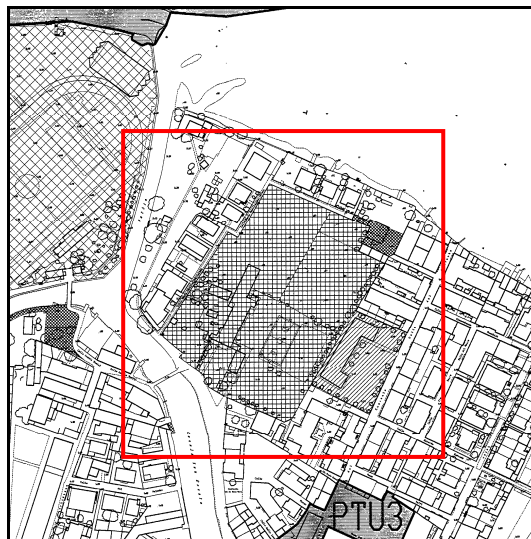


**EX CONVENTO DI S.MATTIA DETTO ISTITUTO BENEDETTA DAL MISTRO
(VULGO AREA DAL MISTRO)
VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 50, COMMI DA 4 A 8, DELLA L.R. N.
61/85.**

**STATO DI FATTO – ESTRATTI DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA
VIGENTE.**



Estratto tav.B1 - Categorie tipologiche delle unità di spazio –
V.PR.G Isola di Murano



Estratto tav. B2 – Aree assoggettate agli standards –
V.PR.G Isola di Murano 5

Dati catastali

sezione Murano | foglio 4 | mappale 13, 721, 725 sub 1 e 2

Uso attuale

Inutilizzato – attrezzature sportive

Destinazione d'uso e riferimenti degli strumenti urbanistici vigenti

V.PR.G Isola di Murano ai sensi e agli effetti delle L.R. 61/85 e 80/80

- Categorie tipologiche delle unità di spazio

- Unità edilizia speciale a struttura mista (Sn) destinazioni d'uso ammesse: Residenze collettive, attività direzionali, strutture ricettive, attrezzature collettive;
- Unità edilizia novecentesca di nuova ideazione (Nr) destinazioni d'uso ammesse: tutte le utilizzazioni coerenti con le caratteristiche e con l'assetto fisico risultante dalle trasformazioni consentite, fatte salve le indicazioni dell'eventuale strumento urbanistico esecutivo.

- Aree assoggettate agli standards

- Aree per attrezzature di interesse comune

**ELEMENTI DI VARIANTE IN APPLICAZIONE DELL'ARTICOLO 35 DELLA L.R. 11/2010 AI
SENSI DELL'ART. 50 COMMI DA 4 AD 8 DELLA L.R. 61/85**

Eliminare standard

NO

Destinazioni e prescrizioni urbanistiche

Sono confermate le attuali destinazioni d'uso per le unità di spazio. All'interno dell'ambito, oltre agli utilizzi già previsti per lo standard "aree per attrezzature di interesse comune", è consentito il mantenimento delle attrezzature sportive esistenti, il loro adeguamento e l'eventuale rilocalizzazione all'interno dell'area.

Nuova volumetria

NO