

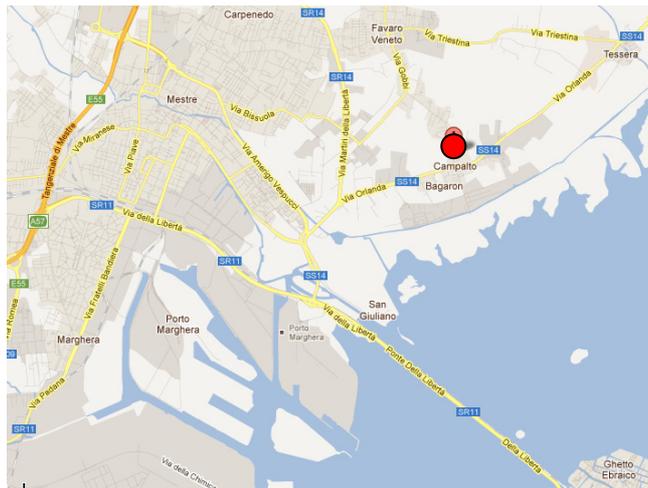


Direzione Patrimonio e Casa
Palazzo Contarini Mocenigo a S.Beneto
Servizio Programmazione e Stime
Ramo Contarini, 3980
30124 San Marco - Venezia

SCHEDA LOTTO n.5 denominato " casa dismessa in Campalto"

UBICAZIONE:

via Gobbi, 284 - Campalto - Favaro Veneto



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Trattasi di residenza unifamiliare del tipo isolato, ad unico piano costruita antecedente agli anni '50 del secolo scorso, in seguito a licenza edilizia n.12909 del 20/09/1946, successivamente ampliata senza regolare licenza e non sanate. Sullo scoperto sorge un magazzino costruito con blocchi di calcestruzzo avente una copertura in ondulato, il quale non risulta né accatastato né autorizzato. 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 mezzo metro, ossia di tre gradini. Le condizioni manutentive e statiche sono pessime evidenziando il pesante stato di abbandono. in un contesto che vede la presenza preponderante se non esclusiva di residenze unifamiliari ovvero piccoli condomini, lungo un percorso della periferia della terraferma mestrina che collega il centro di Campalto con il centro di Favaro Veneto.

L'immobile dovrà essere oggetto, per le parti non conformi o autorizzate, della dichiarazione ai sensi della legge 136/99 e ss.mm.ii. , da parte del vincitore del bando d'asta, entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile come previsto dalla vigente normativa, fermo restando che in caso di diniego alla sanatoria, rimarranno a carico dello stesso soggetto gli oneri e le spese conseguenti.

DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare è censita:

C.F.	Sez. Fv	Foglio 24	map. 920 (già 205)	sub -	cat. A/5	classe 7	cons. vani	4,5	rendita € 195,22
C.T.	Sez. Fv	Foglio 24	map. 920	Ente Urbano			cons. 300 mq		

SHEDE CATASTALI:

presente la piantina di rilievo dell'immobile

PROVENIENZA:

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:

Nel rispetto delle pratiche commerciali in uso in Italia, la misura della consistenza dell'Immobile denominato "casa dismessa in Campalto", 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.

ABITAZIONE

Superficie lorda 76mq

Coefficiente di differenziazione 1

Superficie Commerciale 76 mq

SCOPERTO

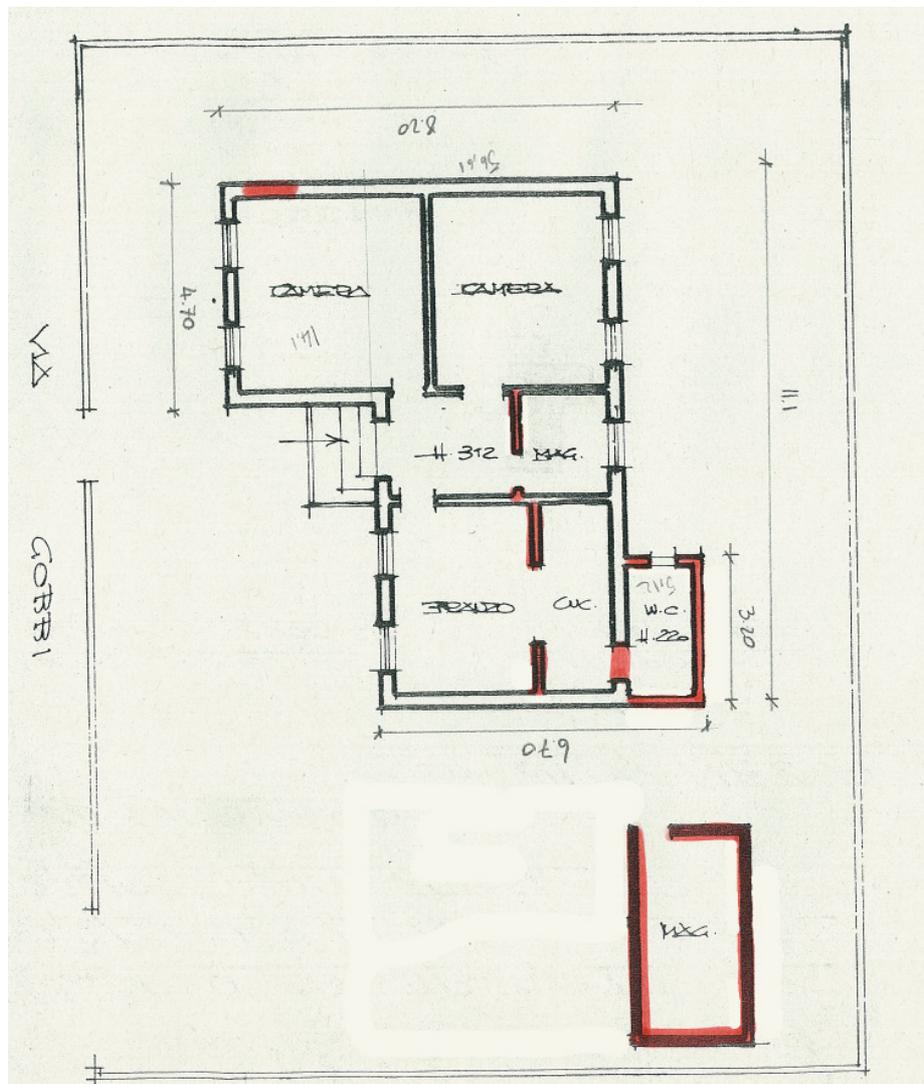
Superficie lorda 220mq

Coefficiente di differenziazione 0.1

Superficie Commerciale 22 mq

Superficie Commerciale Totale $76+22=98\text{mq}$

PLANIMETRIA:

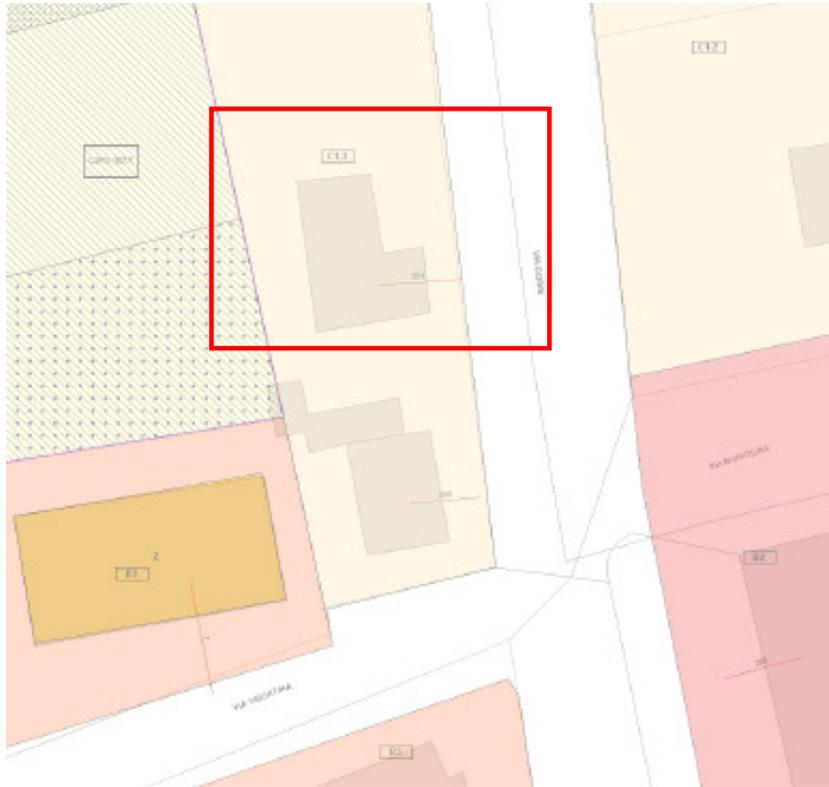


Opere edilizie eseguite senza autorizzazione

DATI URBANISTICI - EDILIZI:

La costruzione del fabbricato, sue pertinenze ed accessori è stata iniziata **anteriamente al 01 Settembre 1967** (vedi titolarità).

L'immobile è compreso nella Variante al Piano Regolatore Generale per l'area significativa di Campalto - Controdeduzioni alle proposte di modifica alla D.G.R.V. N. 264 del 09.02.2010 ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, e classificata in **Zona C1.3 – residenziale di completamento e di espansione**.



ART. 5 – Zone Territoriali Omogenee di tipo B e C1

5.1 – Per le sottozone di tipo B0,B2, C1.1, C1.3 e C1.4, individuate dalla presente VPRG, valgono le prescrizioni degli art. 7.2, 8.3, 11,12,13 e 14 delle N.T.S.A. richiamate. Per le sottozone BPU e C1PU, individuate dalla presente VPRG, valgono le prescrizioni dell'art. 14 delle N.T.S.A. richiamate con le integrazioni costituite dalle tabelle e schede norma allegate al presente articolo.

5.2 – Per tali sottozone la presente VPRG individua con apposita grafia, gli ambiti passibili di interventi di ridisegno del paesaggio urbano, ai sensi del successivo art. 15 delle presenti norme, per le quali gli interventi edilizi eccedenti la ristrutturazione edilizia sono subordinati alla approvazione di S.U.A. di iniziativa pubblica.

5.3 – Entro 6 mesi dalla approvazione della presente Variante, il Comune adotterà, per le zone B3 e eC1.1, esistenti all'interno del perimetro della presente Variante, specifica Variante di riqualificazione degli ambiti residenziali con apposite schede norma al fine di regolamentare, negli interventi edilizi di nuova edificazione o ampliamento, le distanze minime tra edifici e le altezze massime ammissibili secondo le modalità ammesse dal DM 144/68.

5.4 – Nelle sottozone di tipo C1.1 l'organismo edilizio potrà sorgere relativamente alla Ds, in allineamento con gli organismi edilizi adiacenti, senza sopravanzarli, qualora la strada di riferimento abbia una larghezza media di almeno ml 7.

VINCOLI:

Non è stata effettuata richiesta alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Venezia per la verifica di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs 42/2004), così come modificato dall'art.4 comma 16 del Dlgs 70/2011, in quanto il fabbricato ha un'età di realizzazione inferiore a 70 anni.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE:

L'immobile risulta non occupato

VALORE DI STIMA

Per addivenire al più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della stima si è adottato il criterio della valutazione con metodo sintetico comparativo, prendendo quindi in considerazione prezzi unitari per metro quadrato,

individuati nel libero mercato per immobili con analoga destinazione d'uso e ubicazione. Procedendo in tal senso, l'ufficio, esperite le opportune indagini di rito, ha ipotizzato un valore unitario per metro quadrato di superficie lorda commerciale di €/mq 900,00 ragguagliato alle caratteristiche di vetustà, intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto. Tale valore di 900,00 €/mq moltiplicato per la superficie lorda commerciale pari 98 mq ha prodotto un valore di € 88.200,00 quale prezzo base d'asta.

€ 88.200,00

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:



