
CITTA' DI
VENEZIA



LOTTO n. 4

Appartamento

Campo della Fava 5520, Castello - Venezia

Direzione Patrimonio e Casa

Servizio Stime

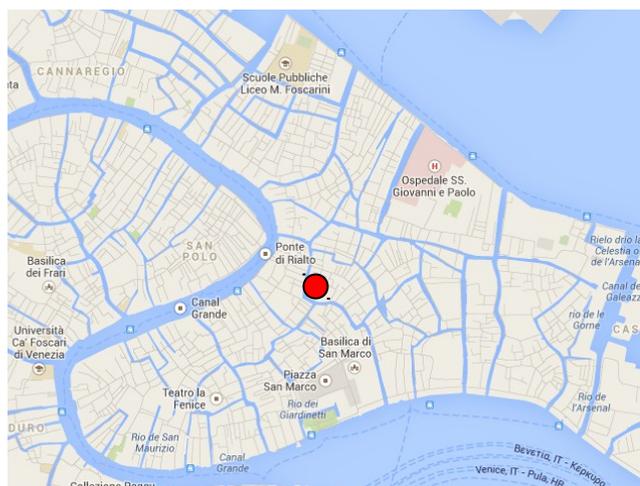
Palazzo Contarini Mocenigo a S.Beneto, San Marco 3980

Ottobre 2015

“Appartamento campo della Fava 5520 – Castello, Venezia”

UBICAZIONE:

Castello 5520, Venezia



Descrizione dell'immobile

CARATTERI GENERALI

Ubicazione e accessibilità.

L'appartamento si trova all'interno di un complesso residenziale di epoca preottocentesca. Localizzato a Venezia nel sestiere di Castello si trova più precisamente a confine con il sestiere di San Marco, separato da esso dal rio de San Zulian. L'alloggio è, quindi, in pieno centro a pochi minuti a piedi dal Ponte di Rialto, nonché dalle innumerevoli attività commerciali e mercato, dagli uffici pubblici, dalle banche e le Poste centrali. L'approdo del servizio di trasporto pubblico di navigazione più vicino è la fermata di Rialto.

Figura 1.2 – La localizzazione dell'immobile Castello 5520 – Campo de la Fava – Venezia



Descrizione, finiture interne e stato manutentivo del bene

Situato al secondo piano di una palazzina residenziale preottocentesca, l'appartamento è così suddiviso: ingresso che dà direttamente sul salone centrale, una cucina abitabile, tre camere da letto, tre bagni e un anti-bagno e due ripostigli, uno di maggior grandezza l'altro di ridotte dimensioni. L'affaccio principale è a sud, e dà direttamente sul rio San Zulian. Il salone principale termina con un affaccio di portafinestra a bifora con piccolo balconcino. Tutte le finiture sono riconducibili alle residenze veneziane: struttura portante in mattoni pieni, porte e finestre in legno, travature lignee e pavimentazioni sono in terrazzo alla veneziana.

Nei primi anni del 2000 il bene oggetto d'asta è stato coinvolto in un incendio sviluppatosi nel suo interno. L'appartamento a tutt'oggi è rimasto nelle medesime condizioni di allora.

DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare è censita:

C.F.	Sez. Ve	Foglio 16	map. 803	Sub. 5	cat. A/3	classe 5	cons. 9 vani	rendita € 1.623,12
C.T.	Sez. Ve	Foglio 16	map. 803		Ente Urbano	-	265 mq	-

PROVENIENZA:

Cessione immobiliare e transazione del 31 ottobre 2002, repertorio n.15844, Notaio dott. Alberto Gasparotti, registrato a Mestre il 05 novembre 2002 al n. 6050/U.

CONSISTENZA:

Secondo quanto stabilito dalla disciplina estimativa e come confermato dai principali testi in materia estimativa, in particolare "il Codice delle Valutazioni Immobiliari" Ed. Tecnoborsa-Roma e "Il Consulente Immobiliare" Ed. Il sole 24 ORE e dal D.P.R n. 138/98 Allegato C, per il calcolo delle superficie commerciale di "Appartamento Campo della Fava - Castello 5520".

Superficie commerciale = 230 mq circa

PLANIMETRIA:

Figura 2– Mappa catastale

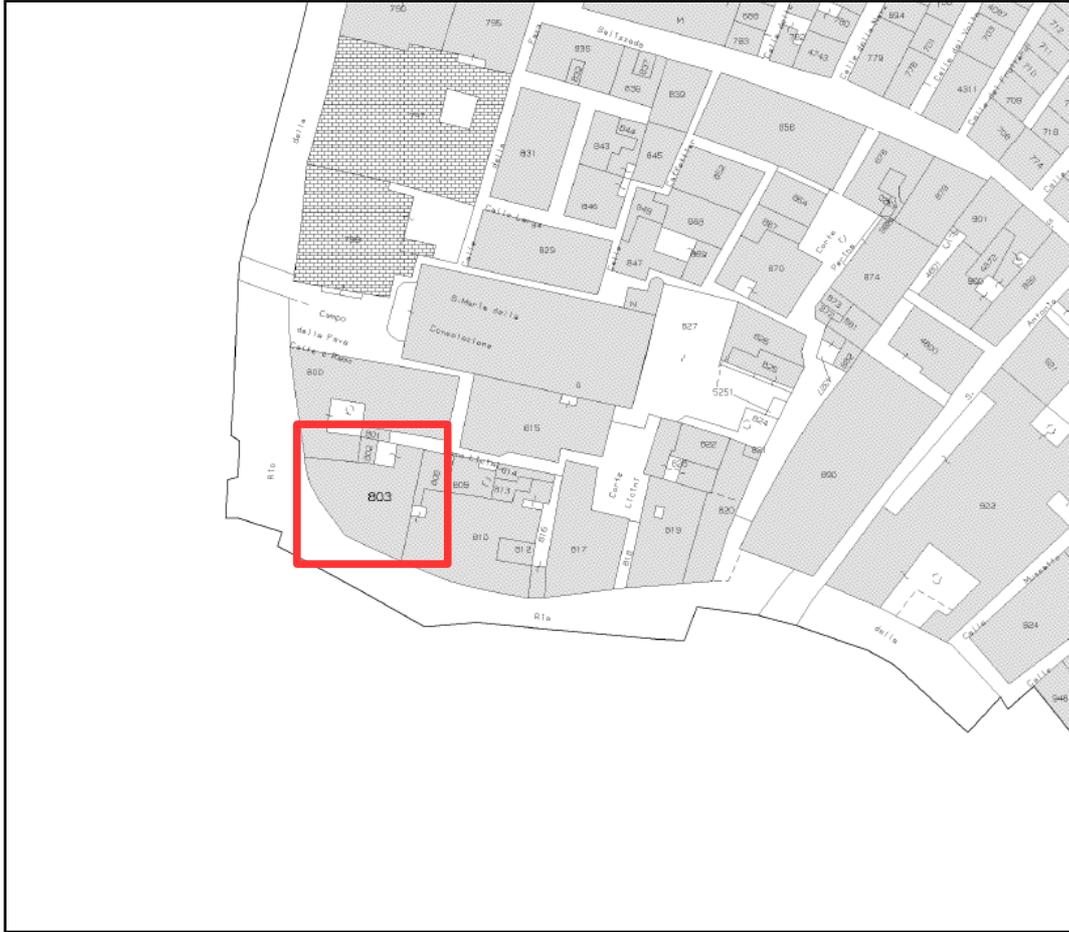
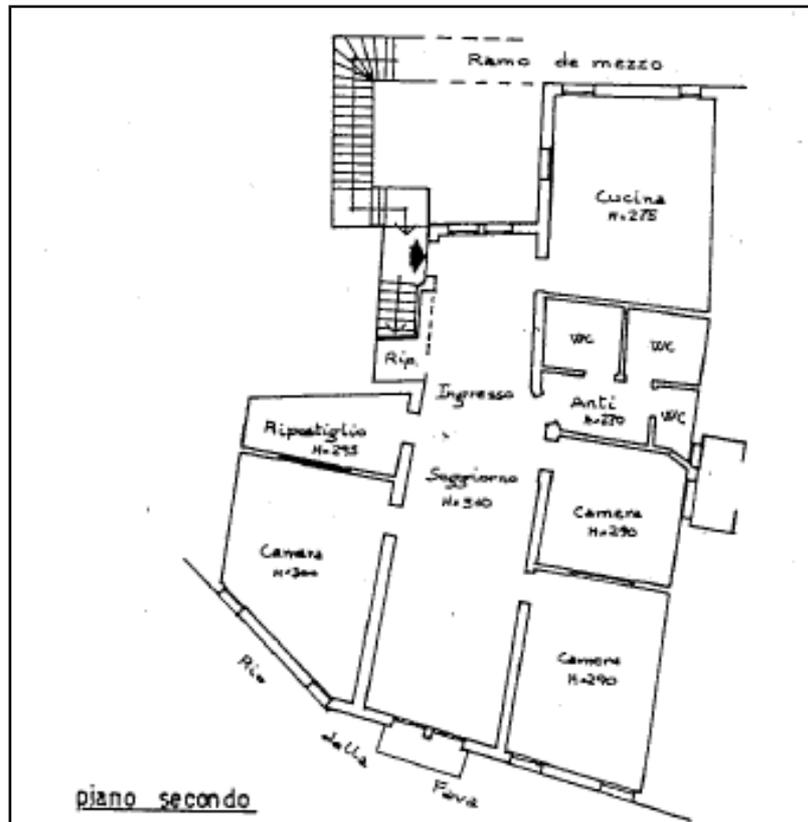


Figura 3– Appartamento : piano secondo.



DATI URBANISTICI - EDILIZI:

Il Lotto è ricompreso all'interno della Variante al P.R.G per la Città Antica, approvata con D.G.R. n. 3987 del 9/11/1999, nella **Scheda 6** "Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte tricellulare (tipo C) art. 5 delle N.T.A.



Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte tricellulare (tipo C)

Parte I – Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte tricellulare (tipo C) si intende l'unità edilizia che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo preottocentesco di seguito schematicamente codificato.

Tipo a fronte tricellulare caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari a tre moduli o cellule abitative, di cui quella centrale, la "sala", gerarchizzata: in profondità, in quanto passante da un fronte all'altro dell'edificio; in prospetto, per la presenza di polifore; funzionalmente, perché specializzata come elemento di distribuzione orizzontale;
- b) frequente presenza di corte in corrispondenza di uno o due moduli;
- c) scala generalmente inclusa in una cellula laterale specializzata;
- d) profondità di edificazione di due o più cellule, compresa quella specializzata contenente la scala;
- e) altezza di edificazione di due o più piani, con frequente presenza di ammezzati e di sottotetto praticabile;
- f) affacci liberi sul fronte e sul retro;
- g) prospetto caratterizzato dall'allineamento verticale delle finestre su quattro file, oltre a quelle centrali accostate a polifora, con porta d'ingresso generalmente in asse con le aperture superiori, ed in particolare con l'asse centrale dell'edificio;
- h) modello di aggregazione seriale lineare.

Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche

- (1) Mantenimento o ripristino del volume edificato e del preesistente numero dei piani.
- (2) Mantenimento o ripristino della "sala" passante a tutti i piani.
- (3) Possibilità di specializzare una delle cellule laterali per le comunicazioni verticali, ove già non sia per ciò specializzata.
- (4) Possibilità di specializzare una delle cellule laterali non frontali per gli elementi di servizio, ove già non sia per ciò specializzata.
- (5) Possibilità di suddividere la superficie delle cellule laterali, di preferenza quelle non frontali, con tramezzature, per la realizzazione di servizi o di stanze.
- (6) Possibilità di realizzare, nei piani in cui si presenta la "sala" passante, due o più alloggi, utilizzando separatamente le cellule laterali ed aggregando l'intera "sala" passante ad uno degli alloggi, oppure adibendola, oltre che ad elemento di distribuzione, a spazio comune.

(7) Possibilità di inserimento di ulteriori collegamenti verticali esterni, installati quali arredi fissi in adiacenza ai fronti interni, ove esistenti, ovvero a quelli laterali, ove liberi, purché possibile nell'integrale rispetto di ogni prescrizione afferente sia l'unità edilizia che l'unità di spazio scoperto che verrebbero interessate, qualora sia assolutamente indispensabile per l'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista.

(8) Mantenimento o ripristino del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ove esistente, secondo il modello di partitura riconoscibile; possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto al fine di ricondurle a tale modello di partitura; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia, con la partitura originaria e con quelle degli altri prospetti.

(9) Possibilità di realizzare un abbaino di falda, ad una o due falde, allineato con l'asse centrale della cellula gerarchizzata, sul fronte, nonché di un secondo abbaino sul retro, nella medesima posizione, od, in alternativa, di due abbaini allineati con gli assi centrali delle due cellule laterali frontali, nonché di altri due abbaini sul retro, nelle medesime posizioni; la predetta possibilità è comunque subordinata alle dimensioni, alla struttura ed alla forma delle coperture, nonché alla partitura dei prospetti sottostanti, dovendo in ogni caso essere coerente con tali aspetti, nonché con la partitura degli eventuali abbaini preesistenti.

Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

(1) A tutti i piani: abitazioni; abitazioni collettive; uffici direzionali; uffici privati; musei; sedi espositive; biblioteche; archivi; attrezzature associative.

(2) Al piano terra: artigianato; esercizi commerciali al minuto; pubblici esercizi.

(3) A tutti i piani, a condizione che almeno uno di questi abbia superficie utile abitabile superiore a 200 mq, ed a condizione che le eventuali abitazioni presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato: strutture ricettive alberghiere; strutture ricettive extralberghiere adibite ad uso ricettivo esclusivo; uffici aperti al pubblico; uffici giudiziari; attrezzature per l'istruzione; sale da ritrovo.

(4) Sono ammessi, anche in presenza di superfici utili abitabili inferiori a mq. 200, ampliamenti di attività ricettive alberghiere esistenti alla data di adozione della presente variante purché rientrino all'interno della singola unità edilizia.

Art. 5

Le trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle unità edilizie indicate, dalle tavole contrassegnate dalla sigla B1, appartenenti alle categorie delle unità edilizie di base residenziali preottocentesche, comprendono:

a)- il restauro degli aspetti e degli elementi architettonici, nonché il ripristino degli elementi originali alterati, mediante:

a1. il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; le aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata, devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove invece non corrispondano a tale logica, possono essere modificate, ai fini di ricondurle ad essa, qualora ciò sia espressamente previsto, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, od almeno all'interezza dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche ed i ripristini di aperture sono consentiti o prescritti solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia, di cui è espressamente previsto il mantenimento;

a2. la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata; la conservazione od anche il ripristino di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia sono consentiti o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'impianto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo in epoca preottocentesca;

a3. il restauro o il ripristino degli ambienti interni;

a4. la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, atrii, porticati e simili; la conservazione od anche il ripristino di collegamenti verticali e/o orizzontali che si discostino da quelli descritti come caratteristici della categoria di appartenenza dell'unità edilizia sono consentiti o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo in epoca preottocentesca;

a5. la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, con particolare riferimento a corti, chiostri, giardini, orti, e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte);

a6. il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;

b)- il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora la ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con

strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto alla precedente lettera a4.;

c)- la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, in epoca preottocentesca, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa;

d)- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, nei termini espressamente previsti, e nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme.

VINCOLI:

L'immobile è stato dichiarato di interesse storico artistico ai sensi del D.Lgs del 29/1999 n.490.

E' in fase di istruttoria il procedimento per l'accertamento della verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE:

L'immobile risulta libero e deturpato da incendio; interamente da restaurare.

PREZZO BASE D'ASTA

Il valore attribuito all'immobile quale prezzo base d'asta è pari a Euro 230.000,00 (Euro duecentotrentamila/00).

MODALITÀ DI ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE:

Asta pubblica, con il metodo delle offerte segrete in aumento rispetto al prezzo a base d'asta (art. 73 comma 1 punto c) R.D. 23 Maggio 1924 n. 827).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:





