
CITTA' DI
VENEZIA



LOTTO n. 2

Ex "Convento San Mattia"
Istituto Benedetta Dal Mistro
Fondamenta de le Case Nove 16, Murano - Venezia

Direzione Patrimonio e Casa

Servizio Stime

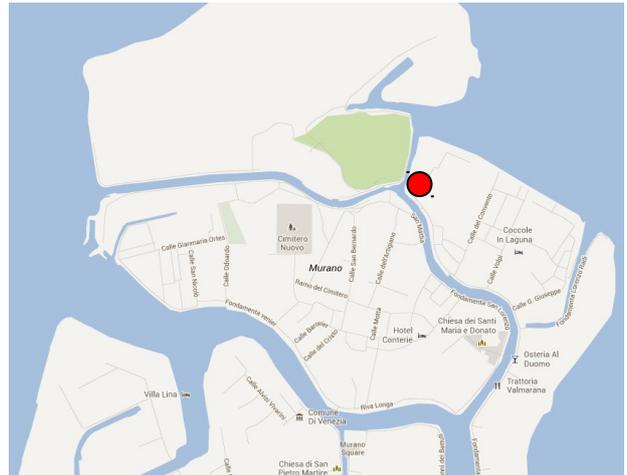
Palazzo Contarini Mocenigo a S.Beneto, San Marco 3980

Ottobre 2015

“ Convento S. Mattia, Istituto Benedetta Dal Mistro”

UBICAZIONE:

Fondamenta de le Case Nove 16 Murano - Venezia



Descrizione dell'immobile

CARATTERI GENERALI

Ubicazione e accessibilità.

L'immobile è situato nella parte Nord di Murano nell'isola circoscritta a nord-est dalla laguna, a sud-est e 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– Localizzazione dell'ex “Istituto Benedetta Dal Mistro”, Convento di San Mattia, Murano – Venezia.



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 dimensioni rettangolari 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. 725					
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

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.

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 superfici commerciali dell'immobile ex "Istituto Benedetta Dal Mistro".

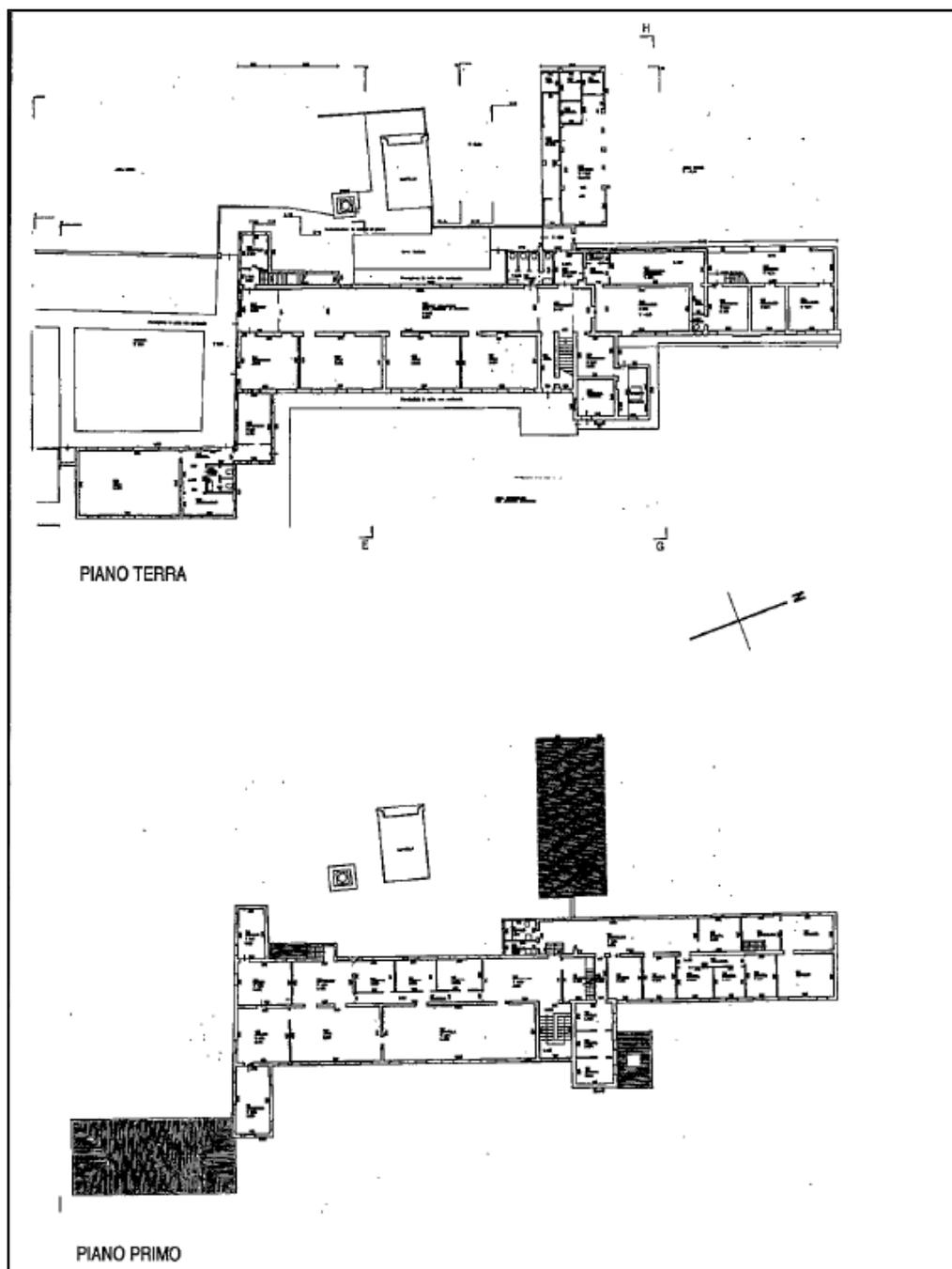
Superficie Commerciale = 1.427, 61 mq

PLANIMETRIA:

Figura 2– Mappa catastale



Figura 3– ex Convento San Mattia: pianta piano terra, pianta piano primo.



DATI URBANISTICI - EDILIZI:

L'immobile è compreso nella **Variante al P.R.G. Vigente 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.



Variante urbanistica in fase di approvazione

Con deliberazione del 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 ex "Convento di San Mattia" conferma le attuali destinazioni d'uso per le unità di spazio, permettendo 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.

Con deliberazione di Consiglio Comunale per il Bilancio di previsione 2015 – 2017 PD 2015/579 è stata adottata la variante allo strumento urbanistico vigente che per il presente Lotto elimina lo standard urbanistico "Aree per attrezzature di interesse comune".

Seguirà l'iter previsto dalla normativa regionale per l'approvazione delle varianti sopradescritte le cui schede sono allegate al presente documento.

VINCOLI:

Il complesso edilizio risulta soggetto a tutela da parte del Ministero della Istruzione Pubblica, in virtù della legge del 20 giugno 1909 n. 364, con notifica prot. n. 10 del 15 agosto 1924. ed in virtù della Legge del 01 giugno 1939 n. 108, con notifica prot. n. 8163 del 27 luglio 1955.

In data 07 febbraio 2014 è stato dichiarato d'interesse culturale artistico ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 42/2004.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE:

L'immobile risulta libero; 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 2.700.000,00 (Euro duemilionesettecentomila/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:



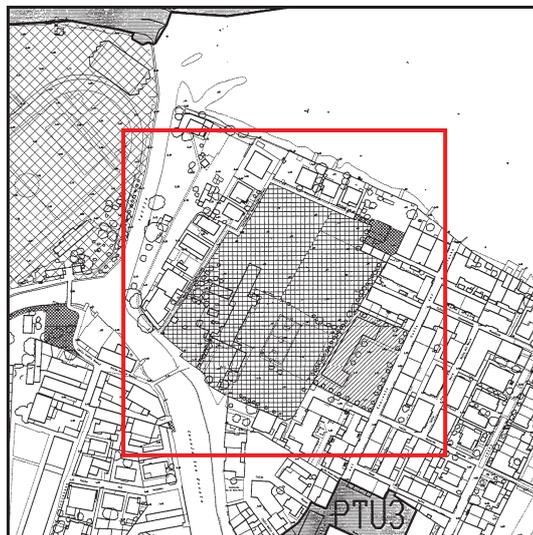


**EX CONVENTO DI S.MATTIA DETTO ISTITUTO BENEDETTA DAL MISTRO
(VULGO AREA DAL MISTRO)
VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 50, COMMI DA 4 A 8, DELLA L.R. N.
61/85.**

**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

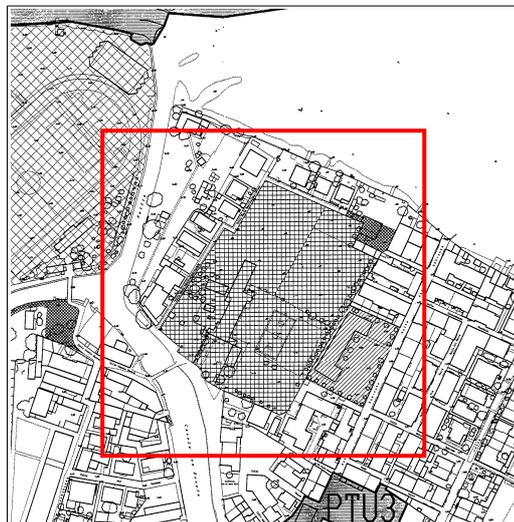
NO

**EX CONVENTO DI S.MATTIA DETTO ISTITUTO BENEDETTA DAL MISTRO
(VULGO AREA DAL MISTRO)
VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI IN APPLICAZIONE
DELL'ARTICOLO 18 COMMI DA 3 A 6 DELLA L.R.V. N. 11/2004.**

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



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



Estratto tav. B2 – Aree assoggettate agli standards –
V.PRG 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.PRG 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'ARTICOLO 18 COMMI DA 3 A 6 DELLA L.R.V. N. 11/2004.



Estratto tav. B2 – Aree assoggettate agli standards –
V.PRG Isola di Murano 5 - VARIANTE

Eliminare standard

SI

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