



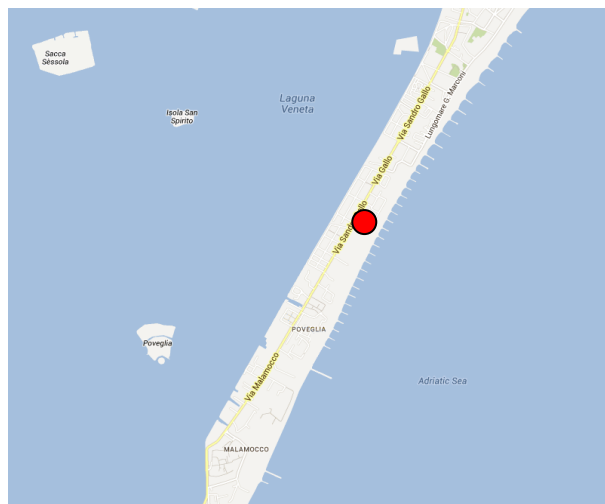
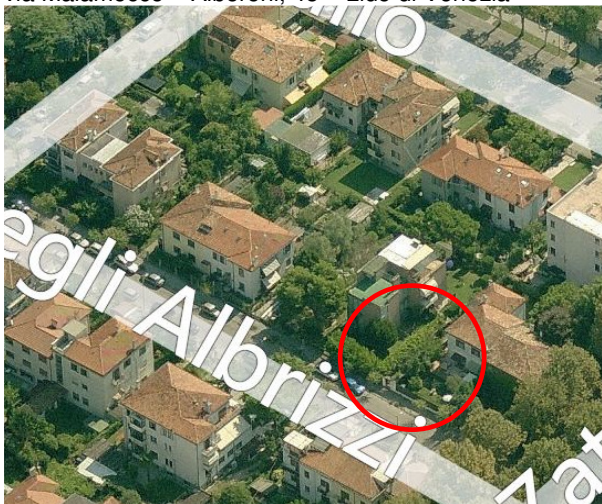
**BANDO DI ASTA PUBBLICA
IMMOBILIARE N. 1/2013**

**LOTTO N. 11
Terreno in
via Albrizzi – Lido di
Venezia**

Lotto n. 11 "Terreno in via Albrizzi - Lido"

UBICAZIONE:

via Malamocco – Alberoni, 45 – Lido di Venezia



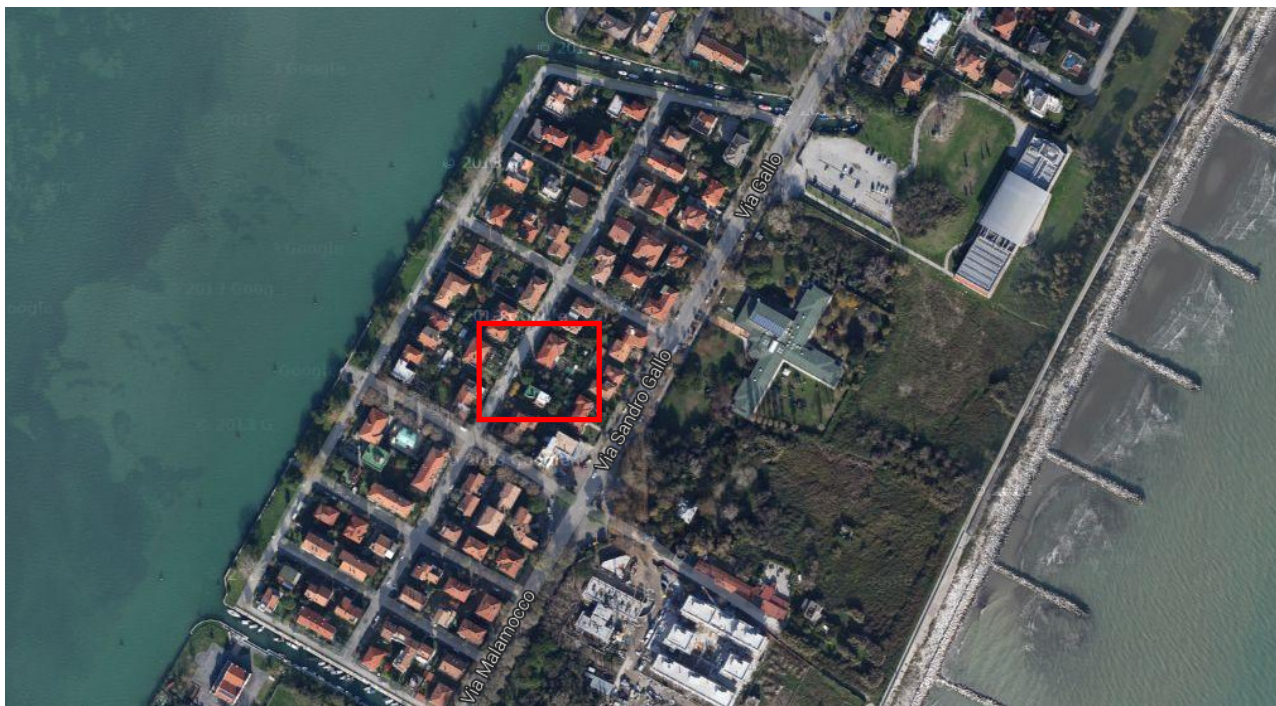
Descrizione dell'area

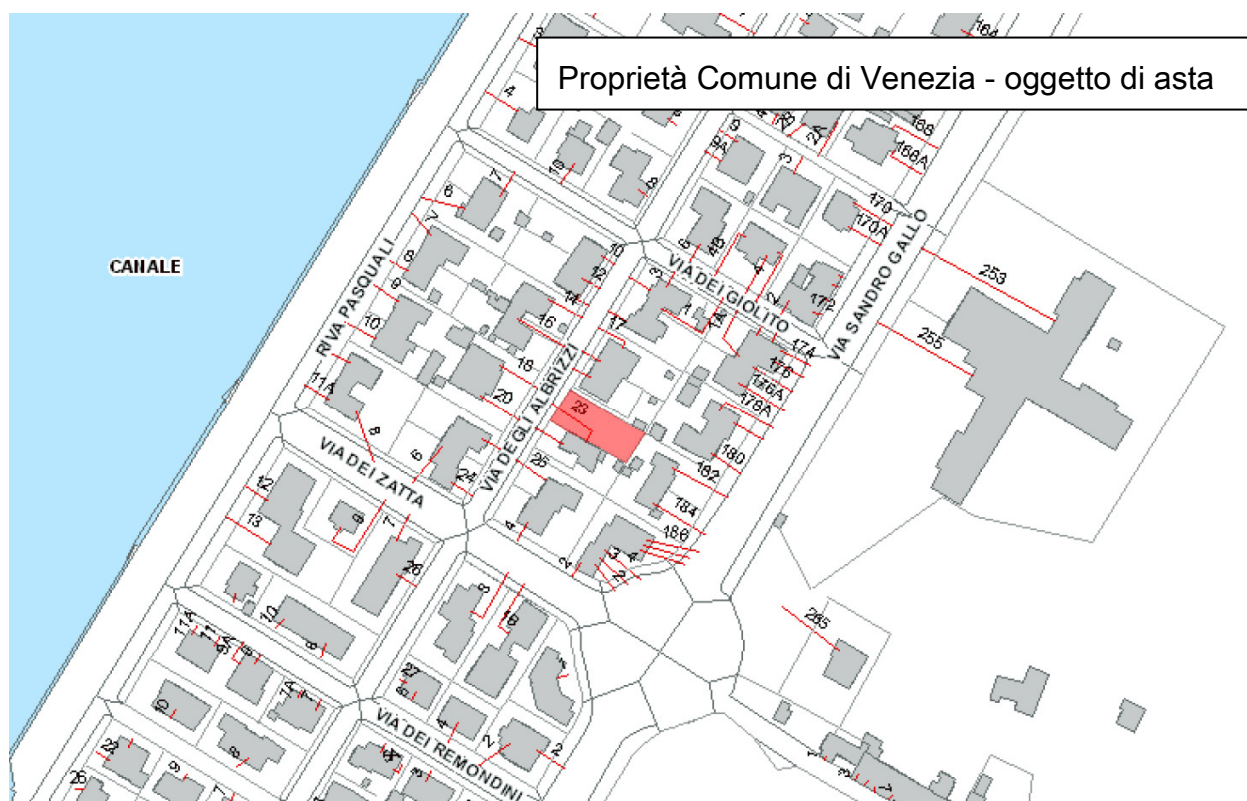
CARATTERI GENERALI

Ubicazione e accessibilità.

Il terreno oggetto di vendita è ubicato al Lido di Venezia, in località Ca' Bianca. Nel Lotto sono presenti piantumazioni ed arbusti di media grandezza. L'ingresso avviene da un cancello che si affaccia su via dei Murazzi nei pressi del civico 45, mentre l'intera area è delimitata da recinzione in rete metallica.

Figura 1.2 – La localizzazione dell'area in Via Albrizzi – Lido, Venezia





DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare è censita:

C.T.	Sez. Ve	Foglio 38	map. 232	seminativo	redd. d. 4,51 € redd. a. 2,85 €	cons. 460 mq
------	---------	-----------	----------	------------	------------------------------------	--------------

PROVENIENZA:

L'immobile è di esclusiva proprietà del Comune di Venezia a seguito di Atto di Compravendita Rep. n. 15262 del 20/05/1959 notaio Dino Faotto registrato a Mestre il 06 giugno 1959 al n. 3247 vol.28.

CONSISTENZA:

Nel rispetto delle pratiche commerciali in uso in Italia, la misura della consistenza dell'Immobile denominato "terreno in via Albrizzi - Lido", 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 = 451 mq

Superficie fondiaria 0,70 mq/mq = 315,7 mq

Volume edificabile = 947,1 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 l'isola del Lido, e ricade all'interno della zona **B.1** -novecentesca non di pregio, art. 49 delle N.T.A., e viene classificata come **B.3** residenza – pertinenza di residenza, art. 8 delle N.T.A..

Destinazione d'uso e riferimenti degli strumenti urbanistici vigenti

NTA articolo 49

49.1 E' individuata nella Tavola B1. Corrisponde alle zone edificate prevalentemente nel secondo dopoguerra, al di fuori del tracciato viario disegnato all'inizio del Novecento.

49.2 Comprende i seguenti ambiti, individuati nella Tavola B1, subordinati alla redazione di strumento attuativo o progetto unitario:

P.A. 8, subordinato a Piano di Recupero,

P.U. 10, subordinato a Progetto Unitari;.

per ciascuno dei quali valgono le prescrizioni di cui alla rispettiva scheda nell'Allegato B10.

49.3 Al di fuori di tali ambiti valgono le seguenti norme:

49.3.1 Per gli edifici esistenti, salvo quanto disposto dal precedente art. 24 del presente Titolo III delle N.T.S.A., sono ammessi tutti i tipi di intervento definiti all'art. 7 delle N.T.G.A., nonché l'utilizzo del sottotetto ai fini residenziali con le modalità di cui ai precedenti commi 48.9 48.10 delle zone B0.

49.3.2 Nella zona "B1" sono consentiti i seguenti interventi:

* Nuova costruzione, volti all'utilizzazione di terreno in precedenza ineditato

* Ampliamento

* Soppralzo

per i quali valgono i seguenti indici:

- $U_f = 0,7 \text{ mq/mq}$ (2,1 mc/mq)

- $H_{max} = 10,5 \text{ m.}$

- $D_s = \text{m. } 3$

- $D_c = \text{m. } 5$

* Nuova costruzione, negli ambiti individuati, nelle tavv. B3 delle destinazioni d'uso con apposita grafia "nuove aree residenziali", ed esterni agli ambiti dei P.A. e dei P.U., per i quali valgono i seguenti indici:

- U_t = minima 400 mq., massima 800 mq.;
- U_f = 0,7 mq/mq (2,1 mc/mq)
- H_{max} = 10,5 m.
- D_s = m. 3
- D_c = m.5

* Demolizione e ricostruzione con i seguenti indici:

Sc e H non superiori a quelle preesistenti, qualora superiori ai corrispondenti valori per la nuova costruzione.

NTA articolo 8

8.1 Le N.T.S.A. individuano -utilizzando le espressioni di cui al successivo comma- le destinazioni d'uso consentite nelle diverse parti o zone dell'ambito territoriale disciplinato e dettano eventuali disposizioni transitorie in ordine alle destinazioni d'uso in atto (e, cioè, già insediate ed attive nel momento dell'adozione della nuova disciplina speciale) ma diverse da quelle consentite. Le destinazioni d'uso consentite possono essere individuate dalle N.T.S.A. con riferimento ad una o più delle categorie di cui al successivo comma od anche con riferimento a singole sottocategorie; nel primo caso, s'intendono consentite tutte le destinazioni d'uso della categoria, mentre, nel secondo caso, le destinazioni d'uso delle altre sottocategorie s'intendono escluse. Le funzioni non specificamente nominate nel successivo comma sono ricondotte ad una delle categorie indicate nel comma medesimo facendo riferimento ad eventuali previsioni dei vigenti ordinamenti (nell'ordine: comunale, regionale, nazionale, provinciale) o, in mancanza, utilizzando il criterio dell'analogia.

8.2 Le destinazioni d'uso considerate dal P.R.G. sono definite e raggruppate nelle seguenti categorie e relative sotto categorie:

A Residenza: A1 alloggi (o abitazioni); tav. B3: G

A2 residenze collettive (collegi, pensionati, conventi, ecc.); tav. B3: G-B

A3 funzioni complementari alla residenza: attività produttive, attività direzionali, servizi alle persone, attrezzature collettive, purché ciascun insediamento non ecceda 200 mq.

B Attività produttive: industria manifatturiera e artigianato industriale, costruzioni edili, commercio all'ingrosso, trasporti, servizi ai trasporti, officine di riparazione; tav. B3: F-L

C Attività direzionali: credito, assicurazioni, agenzie e servizi alle imprese, studi professionali, intermediari del commercio, ricerca; tav. B3: M

D Servizi alle persone: D1 commercio al minuto, pubblici esercizi tav. B3: M

D2 servizi di riparazione, servizi privati alla persona e all'abitazione, tav. B3: L

E Strutture ricettive: (definite secondo le norme speciali vigenti in materia) tav. B3: H

E1 alberghi, pensioni

E2 motels

E3 villaggi-albergo

E4 residenze turistico-alberghiere

E5 strutture ricettive all'aperto;

E6 strutture ricettive extralberghiere

F Attrezzature collettive: servizi sociali, sanitari, scolastici, istituzioni culturali, religiose, ricreative o di spettacolo, sportive, politiche; tav. B3: A-B-C

G Agricoltura: valgono le definizioni di cui alle norme speciali vigenti in materia. tav. B3: I

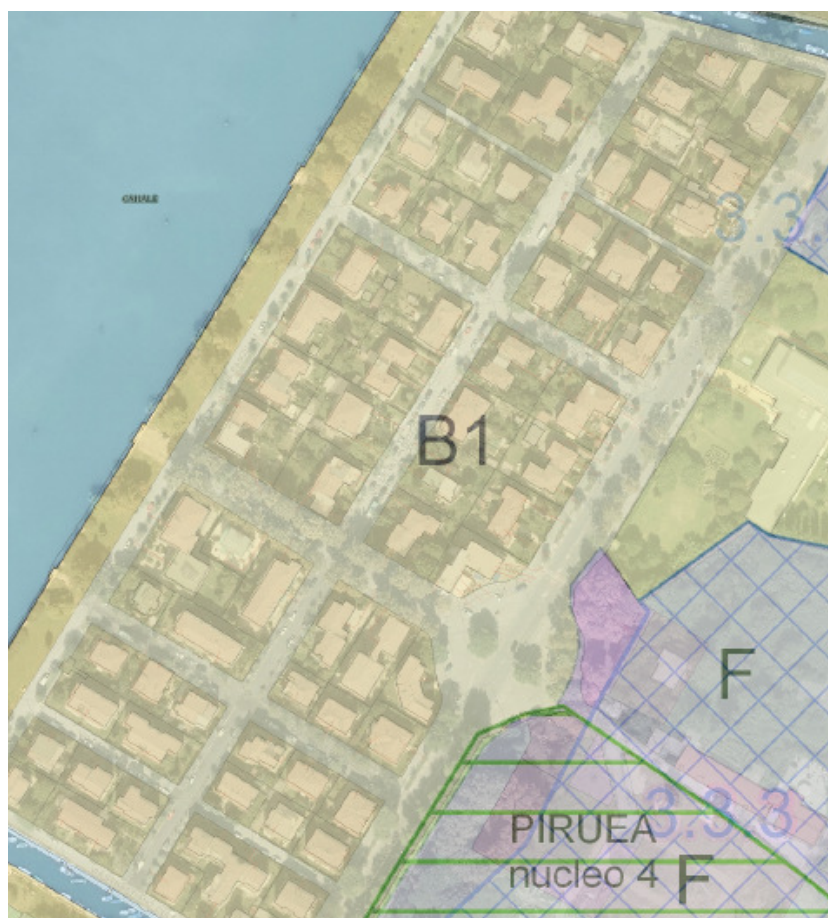
8.3 Le strutture non residenziali di modeste dimensioni a servizio di opere e/o impianti pubblici, necessarie all'erogazione di servizi a rete quali cabine elettriche o simili, sono sempre ammesse anche in deroga alle prescrizioni di zona di cui al presente titolo terzo. E' altresì sempre ammessa la realizzazione di opere pubbliche relative alle reti nel sottosuolo per l'erogazione di servizi.

8.4 Ai fini della classificazione di cui al precedente comma, non assumono rilevanza e sono perciò assimilati alla destinazione principale, le attività connesse e complementari funzionalmente e strutturalmente dedicate al servizio di un unico insediamento avente altra destinazione, (quali: l'abitazione del custode, gli uffici di servizio, le mense, gli spacci, gli ambulatori).

8.5 La modificazione della destinazione d'uso in atto è sempre ammessa allorché ad una destinazione d'uso non consentita se ne sostituisca una consentita. La destinazione d'uso in atto si rileva, nell'ordine: a) dalle licenze edilizie, dalle autorizzazioni, dalle concessioni edilizie, da altri titoli utilizzati per la realizzazione di interventi edilizi; b) dal certificato di abitabilità o di agibilità; c) dalle risultanze catastali.

8.6 Le specifiche destinazioni d'uso per attrezzature e spazi pubblici e di uso pubblico possono essere variate nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi ovvero mediante un apposito schema di utilizzazione o progetti di opere pubbliche.

8.7 Lo schema di utilizzazione di cui al comma precedente deve prevedere la massima integrazione delle singole funzioni e destinazioni, in modo da consentire fruibilità ed accessibilità, economia di gestione e di realizzazione, e dovrà inoltre documentare la congruità del dimensionamento e l'accessibilità delle varie attrezzature in relazione al bacino d'utenza. Tale schema di utilizzazione è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, previo parere obbligatorio del Consiglio di Quartiere o dei Consigli di Quartiere interessati. In tale sede viene, inoltre, definito per quali interventi il relativo progetto debba essere ulteriormente sottoposto all'esame del Consiglio Comunale o dei Consigli di Quartiere interessati.



STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE:

L'area risulta libera.

PREZZO BASE D'ASTA

Il valore attribuito all'immobile quale prezzo base d'asta è pari a € 114.000,00 (Euro centoquattordicimila/00).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

