



**IMMOBILE SITO A VENEZIA MESTRE**  
**VILLA CERESA**  
Via Pasquale Stanislao Mancini, 10

**Ubicazione:**

via Pasquale Stanislao Mancini, 10



## Descrizione dell'immobile

### Ubicazione e accessibilità

Villa Ceresa è una villa risalente al XIX secolo con caratteristiche architettoniche tipiche delle ville Venete ed è ubicata in via Pasquale Stanislao Mancini al civico 10, inserita all'interno di un'area verde adibita a parco pubblico con una porzione di verde di pertinenza esclusiva non delimitato dalla rimanente area pubblica. L'immobile è collocato in una zona semicentrale di Mestre, in un'area prevalentemente a destinazione residenziale, poco distante dalla stazione ferroviaria, 500 m circa, ed in prossimità della tangenziale, collegamento viario delle principali autostrade. E' presente nelle vicinanze un parcheggio scambiatore. L'immobile è vincolato (D.Lgs.42/2004 art.10).

### Descrizione, finiture e stato manutentivo del bene

L'immobile in oggetto, a pianta quadrata, è composto da due piani fuori terra e da un seminterrato che occupa circa metà del sedime dell'edificio. L'ingresso principale si trova sul lato sud della villa, mentre a nord vi è un ingresso secondario. Per mezzo di una scalinata si accede al salone centrale del piano terra (rialzato), con orientamento nord/sud, sui cui lati si aprono sei stanze disposte simmetricamente, di cui una adibita a servizi igienici mentre il vano scala di accesso al piano primo ed al piano seminterrato è posto ad est dell'edificio. La scala, costituita da scalini in marmo, è dotata di servoscala. La pianta ed il distributivo del piano primo è uguale al piano sottostante. La pavimentazione in alcune stanze è quella originale in terrazzo alla veneziana, in alcune è stato ricoperto con ceramica mentre in altre con pavimentazione in listelli di legno mentre le finestre e le porte sono in legno. I soffitti presentano un controsoffitto a quadroni di gesso mentre in una stanza, lato sud/est, è presente sul soffitto un affresco originale. L'immobile è dotato di impianto elettrico, riscaldamento e condizionamento e cablaggio alla rete dati.

### Dati catastali

L'unità immobiliare è censita:

Sez.	Foglio	Mapp.	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Sup.Catast.	Rendita
Me	138	1285	5	B/4	2	-	mq 609,00	€ 5.121,19

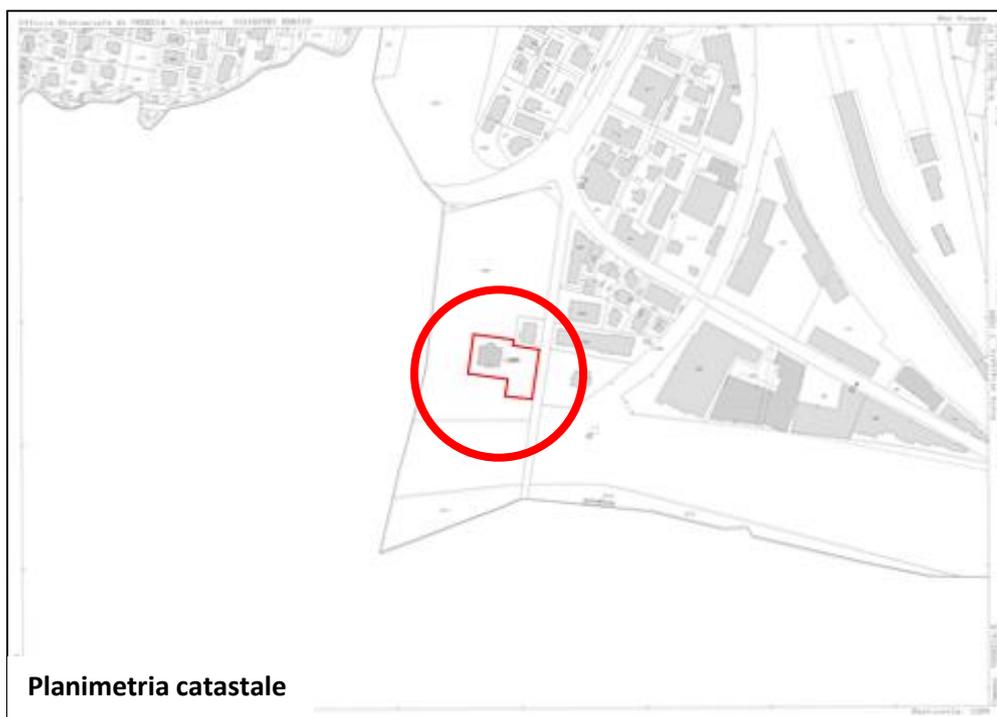
### Provenienza:

Compravendita del 15 marzo 2016, repertorio n. 40517, Notaio dott. Paolo Chiaruttini, registrato a VE 1 il 18.03.2016 al n.1016/1T.

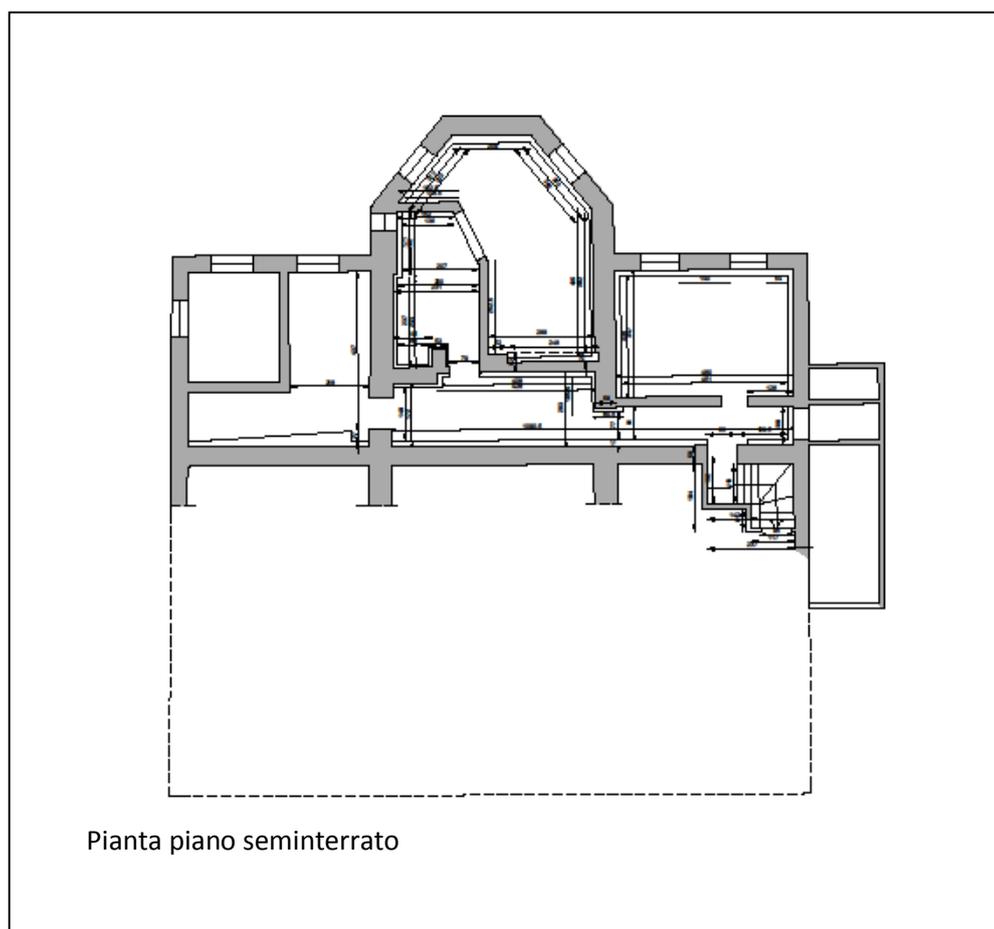
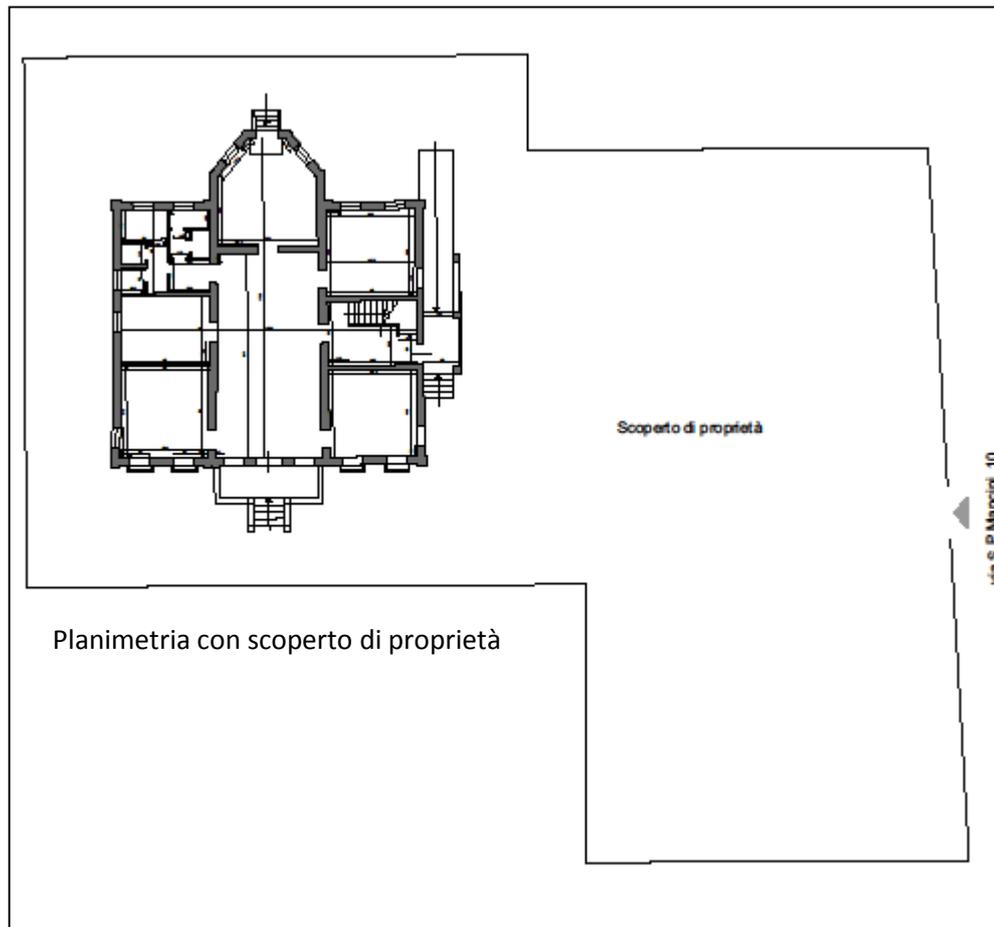
### Consistenza:

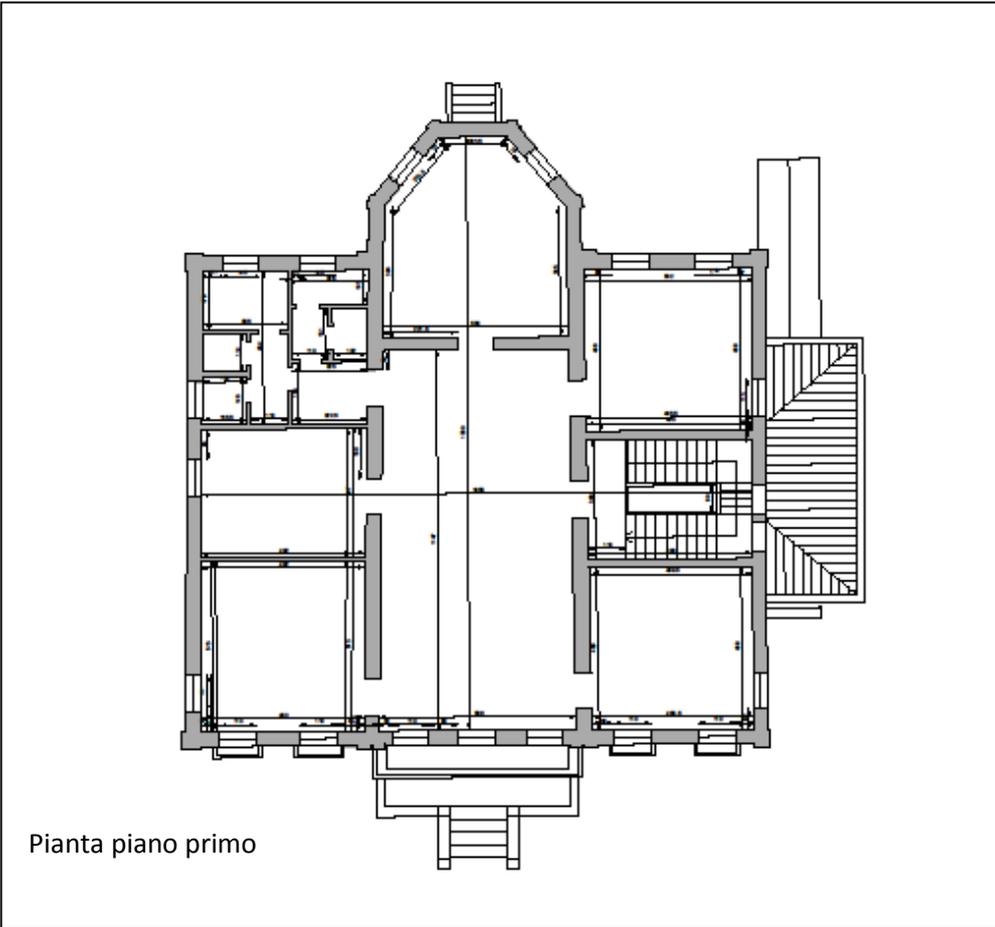
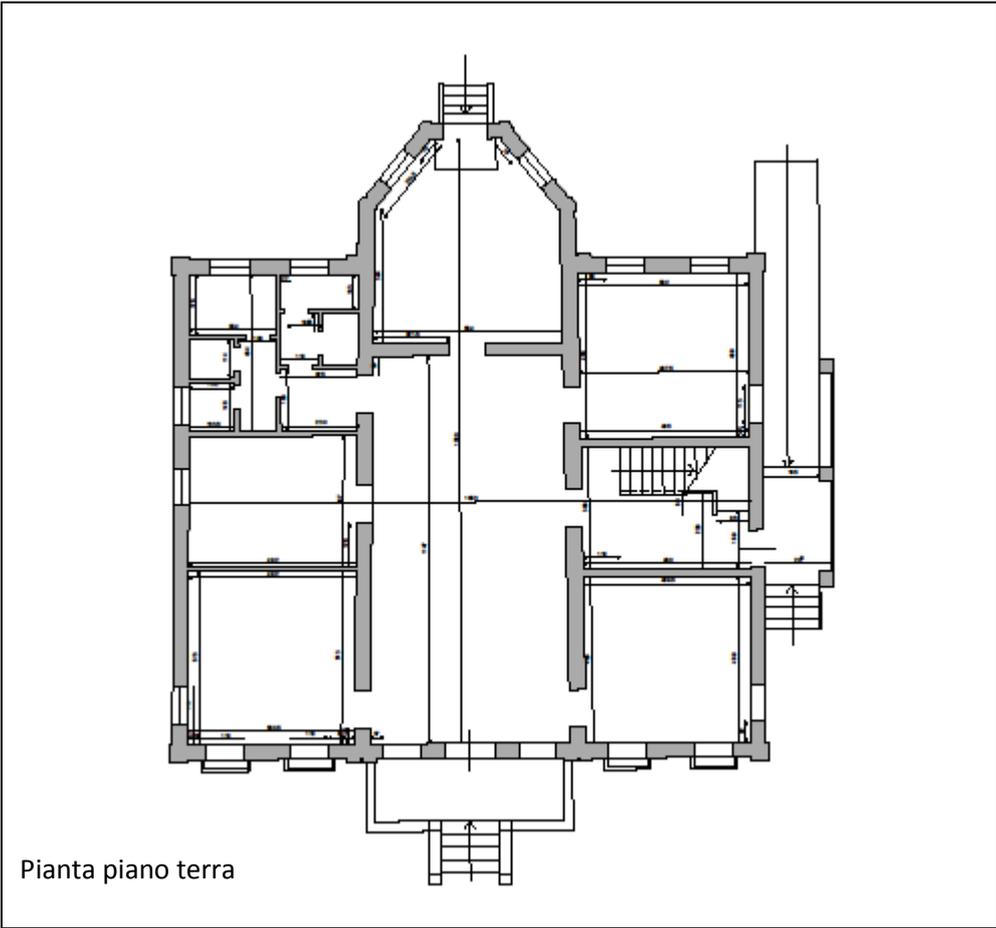
Superficie Catastale totale: mq 609,00 circa

Superficie pertinenziale mq 1.440,00 circa



**Planimetrie:**





CITTA' DI VENEZIA



ORIGINALE



Il Direttore  
Arch. Oscar Girotto

Direzione Centrale  
Sviluppo del Territorio ed Edilizia  
Ufficio Urbanistica di Mestre

Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare del comune di Venezia, di cui all'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria" convertito in legge con modificazioni della legge 6 agosto 2008, n. 133. Variante al PRG ai sensi del comma 2°, art. 35 della Legge Regionale 16 Febbraio 2010 n. 11, con la procedura di cui ai commi da 4 a 8 nonché ai commi da 9 a 14 dell'articolo 50 della legge regionale 27 giugno 1985 n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio". ADOZIONE.

## ALLEGATO A1

Schede relative a varianti riferite a terreni non classificati come agricoli dallo strumento urbanistico generale vigente o che non comportano variazioni volumetriche superiori al 10 per cento dei volumi previsti dal medesimo strumento urbanistico vigente

**COMUNE DI VENEZIA**  
Assessorato all'Urbanistica

La presente copia, composta di n. <sup>79</sup>..... fogli  
è conforme all'originale esistente presso questo  
Ufficio.



Venezia, 19 MAR. 2010

Il Dirigente di Area  
Arch. Vincenzo de Nitto

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: arch. Oscar Girotto  
PROGETTISTA: arch. Nicola Rossi  
COLLABORATORE: Laura Barbato

ADOZIONE

Delibera del C.C. n. 84 del 18/3/2010 Esecutiva il

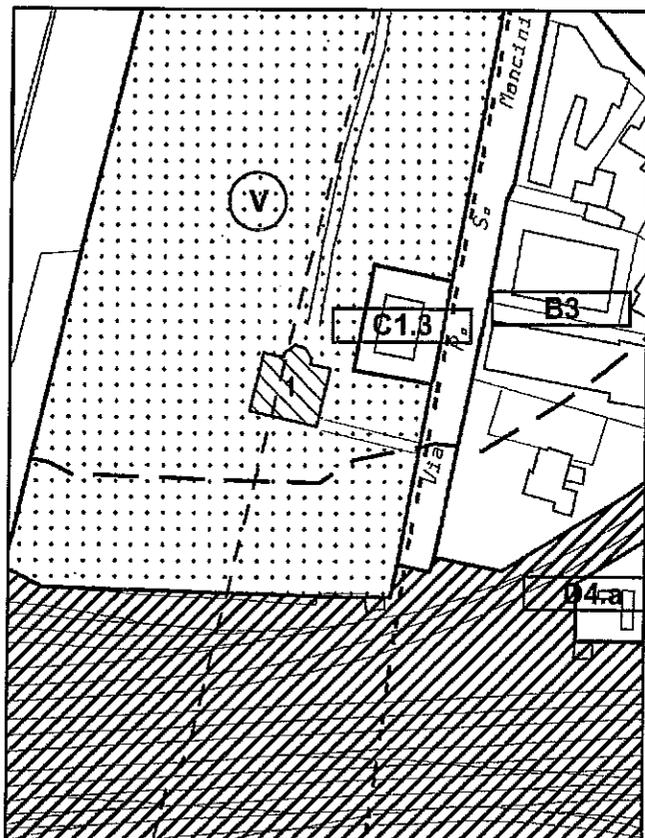
APPROVAZIONE

Delibera del C.C. n. del Esecutiva il

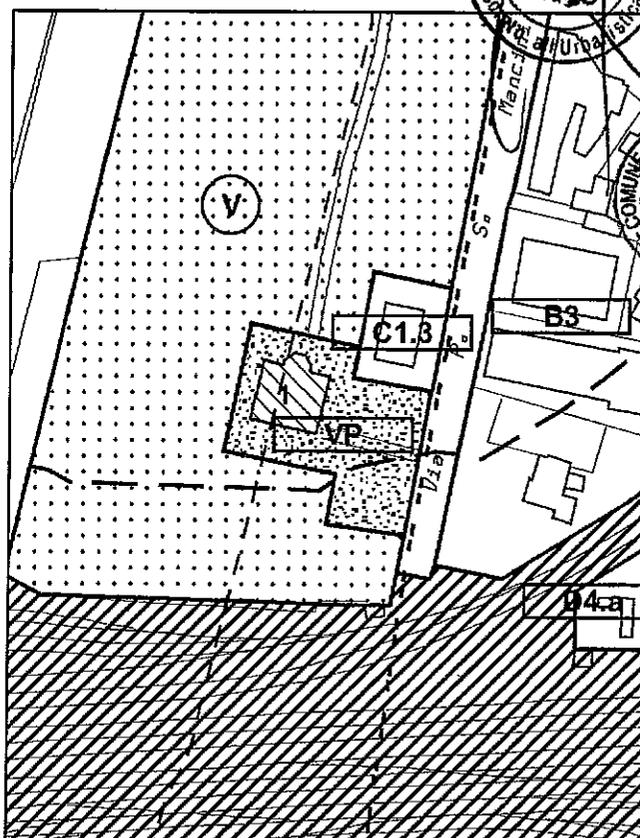
**Scheda n. 4 al piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari mediante costituzione di un fondo immobiliare ad apporto. Art.58 del DL 112/2008**

**Villa Ceresa**

Via Mancini, 8 – Chirignago Gazzera



Stralcio PRG Vigente DGRV n. 3905/04 e n. 2141/08  
scala 1:2000



Stralcio Variante al PRG Vigente DGRV n. 3905/04 e n. 2141/08  
scala 1:2000

**Dati catastali:** Sez. ME Fg 17, mapp. 1285 sub1, sub 2 sub 3 sub 4

**Uso attuale:** Direzione Mobilità area Trasporti

**Destinazione d'uso e riferimenti P.R.G. vigente:**

Zone per attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico di quartiere  
V – Verde attrezzato (parco, gioco) esistente

**Destinazione del piano di valorizzazione:**

ZTO Verde Privato

Usi compatibili per edifici con tipo di intervento codificato (residenziale, commerciale, direzionale, ricettivo)

**PRESCRIZIONI:**

## Elenco Schede



N.	Denominazione	Ubicazione	Descrizione	Dati Catastali	Uso attuale immobile	Destinazioni del piano di valorizzazione	Note
1	<b>Immobile "Ex Luzzati"</b>	Via Silvio Trentin civ. 3/F - 30174 Mestre - Ve	Ex Istituto Tecnico Professionale "Luzzati" PT e P1	Sez.ME fg. 13 Mapp.643 sub.1	Uffici comunali, (Uff. Tributi, archivio accesso agli atti, Deposito Biblioteca - esclusi nido e materne) palestra gestita da Municipalità Mestre - Carpenedo	ZTO di "tipo" B, sottozona B2.	ART.58 - Eliminare lo standard "aree istruzione superiore" - Designare nuova destinazione urbanistica: ZTO di "tipo" B, sottozona B2 (Uf pari a mq/mq) - A seguito del cambio di destinazione urbanistica dovrà essere mantenuta una destinazione a scuola materna che potrà eventualmente essere autorizzata (in deroga al Uf assegnato alla ZTO B2) ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001. - Dovrà essere garantito l'accesso carrabile e ciclo pedonale al plesso scolastico confinante con il lato Est dell'area.
	Abitazione		Abitazione del Custode - In affitto alla Sig. Argentina Blasone PT	Sez.ME fg. 13 Mapp.643 sub.2	alloggio		<b>-SCHEDA 1-</b>
2	<b>Immobile di via Portara</b>	Via Portara civ. 8 - 30173 Mestre - Ve	Uffici comunali - Servizi Educativi; PT - P1	Sez.ME fg. 9 Mapp.481 sub.-	Uffici comunali : Politiche Educative Sportive	ZTO di "tipo" B, sottozona B3.	ART.58 - Eliminare lo standard "attrezzature di interesse comune" - Designare nuova destinazione urbanistica: ZTO di "tipo" B, sottozona B3 (Uf pari a 0,7 mq/mq ). Esclusa la destinazione ad uso scolastico. <b>-SCHEDA 2-</b>
3	<b>Area in via delle Felci</b>	Via Felci civ. 11 - 30173 Favaro Veneto	Terreno	Sez.FV fg. 24 Mapp.35 ora 386	area edificabile (ZTO di tipo C.2 sottozona C2 numero 3) con incidenza 6744 mq di Sp pari a 20232 mc		ART.58 - modificare la tabella all'art. 16 NTSA della sottozona C2 numero 3, sostituendo la Sp ivi prevista con una Sp di 5.830 mq corrispondente a 17.500 mc con destinazione residenziale ai sensi della lettera a) art. 8.2 delle N.T.G.A.
		Via Gobbi civ. 21		Sez.FV fg. 24 Mapp.332 sub.-			
				Sez.FV fg. 24 Mapp.333 sub.-			
4	<b>Ex Magazzini "Da Re"</b>	Via Pepe civ. 134 - 30173 Mestre - Ve	Economato uffici - magazzini "Da Re"	Sez.ME fg.14 Mapp. 567sub.-	vuoto	commerciale	ART.58 - Eliminare lo standard "aree attrezzature interesse comune" - Designare nuova destinazione d'uso dell'edificio: commerciale <b>-SCHEDA 3 e 3.1-</b>
		Via Pepe civ. 132		Sez.ME fg.14 Mapp. 567sub.-	vuoto		
	Abitazione	Via Pepe civ. 136	Abitazione	Sez.ME fg.14 Mapp. 567sub.-	Abitazione		
5	<b>Villa Ceresa</b>	Via Mancini civ. 8 Chirignago - Gazzera	Prima Biblioteca e Centro Civico ora uffici comunali.	Sez.ME fg.17 Mapp.1285 sub.3	DIREZIONE MOBILITA', AREA TRASPORTI	Usi compatibili per edifici con tipo di intervento codificato (Residenziale, commerciale, direzionale, ricettivo)	ART.58 - Per la porzione pertinenziale all'edificio eliminare lo standard "verde pubblico, parco gioco e sport" - Designare nuova destinazione d'uso: verde privato <b>-SCHEDA 4 -</b>
				Sez.ME fg.17 Mapp.1285 sub.4			

## Dati Urbanistici – Edilizi :

### Verde Privato (vpr)



### Verde Privato (vpr)

#### articolo 67

#### Verde privato

**67.1** Nelle zone destinate a verde privato sono consentiti unicamente interventi di sistemazione e manutenzione di giardini, dei parchi e degli spazi liberi.

**67.2** In tali zone non sono ammesse nuove costruzioni ad eccezione di capanni per il ricovero di attrezzi da giardinaggio di volume non superiore a mc. 30 nonché pensiline o pompeiane per una Sc massima di 12 mq, per ogni unità edilizia dotata di scoperto di pertinenza esclusivo; tali elementi dovranno essere realizzati in legno.

**67.3** Negli edifici esistenti nelle zone a verde privato sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e/o risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ferme restando le prescrizioni e le possibilità di intervento di cui agli artt. 63-64-65-66 N.T.S.A. per gli edifici con "tipi di intervento codificato", nonché il cambio d'uso tra le destinazioni d'uso ammesse per gli stessi edifici. In tali edifici è altresì ammessa la nuova costruzione in ampliamento a condizione che questo avvenga totalmente entro terra che la superficie lorda di pavimento (Sp) del nuovo volume non sia superiore al 50% della superficie lorda di pavimento (Sp) dell'edificio preesistente e che la copertura sia sistemata a giardino nonché

demolizione e ricostruzione, con eventuale accorpamento, di volumi non appartenenti ad edifici con tipo di intervento codificato ovvero costituenti superfetazioni di questi ultimi ininfluenti ai fini della loro identità storica e privi di intrinseca qualità culturale.

All'interno di tali zone gli interventi edilizi volti all'utilizzo residenziale delle volumetrie esistenti con destinazione diversa, saranno consentiti computando una Sp pari al volume diviso una altezza convenzionale di ml. 3.

Qualora il volume di un edificio esistente non sia desumibile dall'atto abilitativo, rilasciato in regime di P.R.G. che fissava indici fondiari volumetrici, ovvero quando l'edificio esistente sia stato abilitato, in tutto o in parte, attraverso condono edilizio, esso viene determinato dalla Sp (come computabile ai sensi dell'art. 4.1.3 delle N.T.G.A.) per l'altezza da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata alla quota media dell'intradosso dell'ultimo solaio.

**67.4** Nelle aree prive di edificazione è consentita la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo a condizione che essi vengano riservati a favore di residenti nel Comune di Venezia e che sia garantita la sistemazione a giardino degli spazi liberi di superficie. Tali realizzazioni non dovranno compromettere essenze arboree significative esistenti nell'area.

**67.5** All'interno di tali zone gli interventi edilizi volti all'utilizzo residenziale delle volumetrie esistenti con destinazione diversa, saranno consentiti computando una Sp pari al volume diviso una altezza convenzionale di ml. 3. Qualora il volume di un edificio esistente non sia desumibile dall'atto abilitativo, rilasciato in regime di P.R.G. che fissava indici fondiari volumetrici, ovvero quando l'edificio esistente sia stato abilitato, in tutto o in parte, attraverso condono edilizio, esso viene determinato dalla Sp (come computabile ai sensi dell'art. 4.1.3 delle N.T.G.A.) per l'altezza da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata alla quota media dell'intradosso dell'ultimo solaio.

## **articolo 64**

### **Edifici con intervento tipo 1 (restauro)**

**64.1** Si applica a quegli edifici e manufatti che, avendo mantenuto forti elementi di identità legati alla loro origine e segni importanti dell'evoluzione del loro uso, contribuiscono in maniera determinante a ricollegare la città a momenti significativi della sua storia e della sua cultura.

**64.2** Il "Restauro" è un intervento volto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un'insieme sistematico di opere che, nel rispetto e valorizzazione del significato complessivo e degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

**64.3** Esso comprende il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso.

**64.4** Al fine di un recupero funzionale dei sottotetti è altresì ammessa la realizzazione di abbaini e/o altre aperture a filo falda coerenti con l'origine storica e la tipologia dell'organismo edilizio; a condizione che non alterino le sue caratteristiche complessive. Nel caso di aperture a filo falda, queste non potranno superare 1/10 della sua superficie e non dovranno essere realizzate sulla falda sovrastante il fronte principale.

**64.5** Prevede inoltre l'eliminazione degli elementi aggiunti avvenuti in epoca posteriore alla costruzione originaria nei casi in cui questi siano ininfluenti ai fini dell'identità storica che è andata maturando e privi di intrinseca qualità culturale. Tali elementi potranno essere ricostruiti a condizione che la loro collocazione sia conforme alle prescrizioni relative alle altezze e alle distanze della ZTO interessata dall'intervento.

**64.6** Si precisa inoltre che per:

**a)** - Consolidamento: devono intendersi quelle operazioni che, conservando il sistema statico dell'organismo, ne consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi. Ad esempio, costituiscono interventi di consolidamento le opere di sottomurazione, la posa di tiranti e contrafforti, le riprese di muratura e tutte le opere che rafforzino importanti elementi strutturali senza comportarne la sostituzione;

**b)** - Rinnovo: devono intendersi due ordini di operazioni: la prima strutturale, che deve essere limitata all'indispensabile, per le parti non recuperabili che debbono essere sostituite con altre di forma, natura e tecnologia uguale, analoga o compatibile con quelle sostituite; la seconda di ordine funzionale, finalizzata a sopperire alle carenze funzionali dell'edificio con l'inserimento degli impianti tecnologici e dei servizi e di quant'altro necessario ad una corretta agibilità. Tali inserimenti dovranno essere previsti nella posizione più coerente col sistema distributivo del tipo edilizio e con la minima compromissione delle murature. Non è ammessa l'installazione di ascensori o corpi montanti quando comportino la perdita anche parziale di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti, lignei, ecc.).

**c)** - Ripristino: devono intendersi gli interventi di ricostruzione di quelle parti originali dell'edificio, crollate o demolite, che sono documentate in modo incontrovertibile (con foto, disegni, documenti, catasti) e la cui ricostruzione è indispensabile per la ricomposizione architettonica e tipologica dell'edificio stesso. Tali parti possono essere ricostruite con materiali, tecnologie e forme uguali o analoghe agli originali.

## **articolo 8**

### **Definizioni: destinazioni d'uso**

**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);  
A2 residenze collettive (collegi, pensionati, conventi, ecc.);  
A3 funzioni complementari alla residenza:

attività produttive, escluse quelle inquinanti e/o rumorose che contrastino con il contesto residenziale (quali officine meccaniche in genere, falegnamerie, depositi di materiali edili o industriali, attività di autotrasporto), attività direzionali, servizi alle persone, comprensive delle attività commerciali quali esercizi di vicinato, fino a 250 mq. di superficie di vendita, e medie strutture di vendita, anche in forma di medio centro commerciale, aventi superficie di vendita non superiore a 1.500 mq., secondo le definizioni della L.R. 50/2012 e ss.mm.ii., attrezzature collettive.

B Attività produttive: industria manifatturiera e artigianato industriale, costruzioni edili, commercio all'ingrosso, trasporti, servizi ai trasporti, officine di riparazione veicoli;

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

D Servizi alle persone: D1 commercio al minuto, pubblici esercizi

D2 servizi di riparazione, servizi privati alla persona e all'abitazione,

E Strutture ricettive: (definite secondo le norme speciali vigenti in materia)

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; residenze protette;

G Agricoltura: valgono le definizioni di cui alle norme speciali vigenti in materia

**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 per esempio: l'abitazione del custode, gli uffici di servizio, le mense, gli spacci, gli ambulatori etc.). Ancora ai fini della suddetta classificazione non assumono rilevanza e sono, quindi, sempre ammissibili, salvo specifici divieti nelle N.T.S.A., a) le condutture, in sottosuolo, dei servizi a rete; b) le strutture non residenziali di modeste dimensioni al servizio di opere o di impianti pubblici.

**8.5** La modificazione della destinazione d'uso in atto é sempre ammessa allorché ad una destinazione d'uso non consentita se ne sostituisca una consentita anche se riferita ad una Sp superiore ai limiti fissati dalla lett. A del precedente art. 8.2.. La destinazione d'uso in atto si rileva, nell'ordine: a) dalle licenze edilizie, dalle autorizzazioni, dalle concessioni edilizie, dai permessi di costruire o denuncia di inizio attività, 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.

**8.8** La destinazione d'uso di unità immobiliare non è ritenuta ad alloggi solo in presenza di diversa classificazione catastale coerente e conseguente a licenze, concessioni, autorizzazioni, permessi di costruire o denuncia di inizio attività o provvedimenti emessi ai sensi e per gli effetti della legge 47/1985.

**Vincoli:**

D.Lgs 42/2004 art. 10 comma 1

**Stato di occupazione del bene:**

L'immobile allo stato attuale è libero.

**Prezzo base d'asta:**

Il valore attribuito all'immobile quale prezzo base d'asta è pari a Euro 960.000,00 (Euro novecentosessantamila/00).

Documentazione fotografica:



