



LOTTO n. 02

Venezia – Dorsoduro, 433

Prezzo base dell'asta: Euro 449.500,00

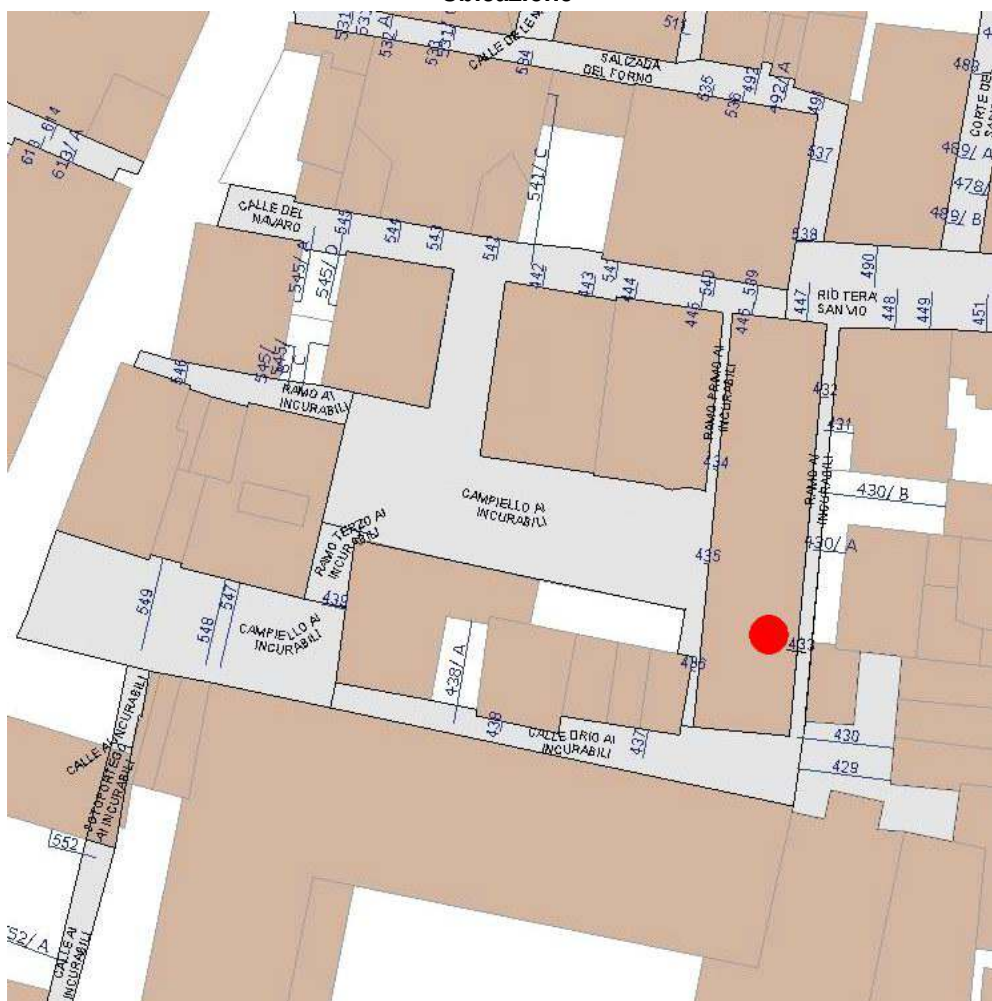
Unità Abitativa

Foglio: 14

Particella: 2201

Subalterni: 12 e 14

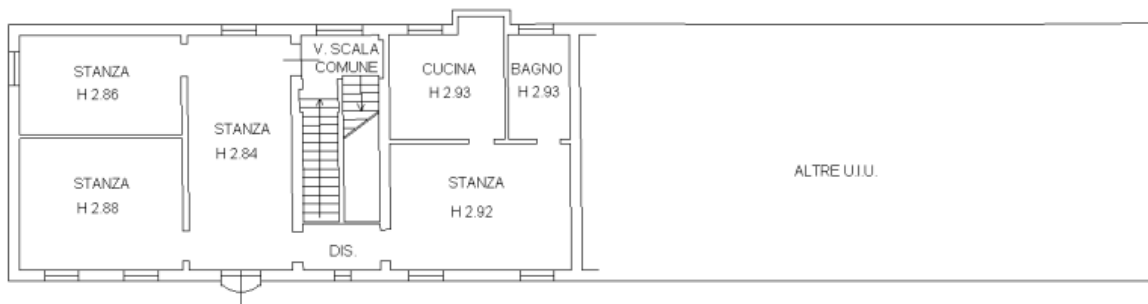
Ubicazione



(tratto dal SIT del Comune di Venezia)



Planimetria (estratto)



MAPP. 2197

MAPP. 2200



**DATI CATASTALI****Abitazione piano primo:**

Comune:	Venezia (L736)
Foglio:	14
Mappale:	2201
Subalterno:	12
Piano:	1
Categoria:	A/3
Classe:	3
Consistenza Vani:	5,5
Rendita catastale	€: 749,90

Superficie catastale mq: 100

Magazzino piano terra:

Comune:	Venezia (L736)
Foglio:	14
Mappale:	2201
Subalterno:	14
Piano:	T
Categoria:	C/2
Classe:	3
Rendita catastale €:	16,27

Superficie catastale mq: 6

Superficie totale ragguagliata mq: 101,74



Calcolata da rilievo sul posto e con metodologia dell'osservatorio della banca dati del borsino immobiliare dell'agenzia delle entrate il cui principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Piano	Tipologia	Superficie mq	Coefficiente di Conguaglio	Superficie mq DPR 138/98
terra	abitazione	100,06	1,00	100,06
primo	magazzino	6,71	0,25	1,68
Superficie totale ragguagliata				101,74

TITOLO DI PROVENIENZA

L'immobile è di proprietà al 100% dell'Azienda ULSS n. 3 Serenissima con sede legale a Venezia, stante alla Delibera della Giunta Regionale del Veneto numero 2086 del 19 aprile 1995.

In base ai documenti risultanti dai pubblici registri l'immobile identificato è di proprietà dell'Ente Venditore e risulta pervenuto all'intestatario sopraindicato, per giusti e legittimi titoli;

GRAVAMI

L'immobile risulta libero da trascrizioni pregiudizievoli, da iscrizioni ipotecarie, da privilegi di qualsiasi natura risultanti dai registri immobiliari, da vincoli regolarmente risultanti da pubblici registri, fatta eccezione per quanto diversamente espressamente indicato.

Le trascrizioni sono continuative nel ventennio in base ai documenti risultanti da pubblici registri.

Non si rileva passaggio di proprietà per donazione né l'esistenza di trascrizioni di opposizione alla donazione, nel ventennio da oggi.

Non risultano trascritte domande giudiziali, sentenze e/o istanze di alcun tipo volte a limitare l'efficacia degli atti di acquisto trascritti.

L'immobile è attualmente libero da contratti attivi a carattere locativo o similare.

Il fabbricato, nel quale insiste l'immobile, non è costituito in condominio.

Le utenze sono disattivate.

UBICAZIONE

L'unità in oggetto è ubicata nel centro storico di Venezia in Calle Incurabili da cui si ha accesso da vano scale condominiale. La zona è centrale, defilata rispetto alle direttrici dei principali flussi turistici cittadini, ed è caratterizzata dalla presenza di numerosi insediamenti residenziali, con poche attività commerciali. L'edificio è posto nelle immediate vicinanze della fermata del vaporetto denominata "Santo Spirito" ed è altresì raggiungibile a piedi da Piazzale Roma e dalla stazione ferroviaria di Santa Lucia in circa 30 minuti a piedi.

L'ingresso all'immobile è soggetto indicativamente alle acque alte superiori a 1,32 metri sul livello del medio mare.

La tipologia urbanistica è classificata D - Preottocentesche originarie a blocco.

CARATTERISTICHE TECNICHE

Descrizione generale immobile

Trattasi di immobile posto al piano primo (appartamento) accessibile da scala condominiale ed al piano terra (magazzino) lato nord. L'accesso avviene da Calle Incurabili nel lato nord est, l'appartamento confina a nord con altre unità residenziali, i restanti tre lati hanno affaccio esterno. La struttura portante dell'edificio è in muratura con copertura a falde rivestita in laterizio, le pareti esterne sono principalmente intonacate e tinteggiate, alcune sono in parte di mattoni faccia-vista lo stato manutentivo esterno è appena sufficiente.

Trattasi di immobile posto al piano primo (appartamento) accessibile da scala condominiale ed al piano terra (magazzino) lato nord. L'accesso avviene da Calle Incurabili nel lato nord est, l'appartamento confina a nord con altre unità residenziali, i restanti tre lati hanno affaccio esterno. La struttura portante dell'edificio è in muratura con copertura a falde rivestita in laterizio, le pareti esterne sono principalmente intonacate e tinteggiate, alcune sono in parte di mattoni faccia-vista lo stato manutentivo esterno è appena sufficiente.

Finiture

Serramenti esterni: in legno alcuni con vetro camera e scuri, altri con vetro singolo e scuri (soprattutto nell'appartamento), un serramento in alluminio nel disimpegno al piano primo, piano terra serramento in legno con grata in ferro, portoncino d'ingresso da vano scale è invece blindato e rivestito in legno

Serramenti interni: in legno

Pavimenti interni: al piano primo terrazzo veneziano, in piastrelle di ceramica nella parte a nord del vano scale e nel disimpegno, in cemento grezzo nel magazzino

Pareti interne: tinteggiate, rivestimento in piastrelle di ceramica in parte del bagno e parte della cucina, piano terra in mattoni faccia-vista

Soffitti: tinteggiati al piano primo, travato in legno al piano terra (oltre che la parte inferiore della scala in pietra)



Impianti

Sanitari nel bagno: water, lavabo, bidet e vasca da bagno

Impianto elettrico: manca terzo filo di messa a terra, impianto telefonico, cavi sotto-traccia ma impianto molto datato, al piano terra presenza di prese con cavi esterno muro su quadro contatori, quindi per questa ragione (essendo sicuramente interventi successivi all'installazione) l'impianto non può essere considerato a norma di legge

Impianto riscaldamento: caldaia interna non a camera stagna (manca foro areazione in bagno dove è posta), una termoconvettore a gas a parete nella stanza a nord-est, resto dei locali privi di riscaldamento. L'impianto di riscaldamento allo stato dei luoghi non è funzionante e non rispetta le normative, dovrà quindi essere dismesso.

Condizioni generali manutentive e conservative:

Qualità finiture: Sufficienti

Condizioni immobile: Finiture molto economiche, qualche presenza di intonaci ammalorati nelle pareti del piano primo. Pavimentazione al piano appartamento con avvallamenti percepibili tali da non escludere la necessità di rinforzo dei solai esistenti.

Si tenga inoltre presente che anche in ragione di presenza di contropareti, controsoffitto, opere sottotraccia e sottopavimento, tubazioni e canne fumarie non è stato possibile accertare la presenza di eventuali difetti quali ad esempio presenza di umidità e relative muffe, travi e tavolame tarlati, teste travi rovinare, crepe o infiltrazioni d'umidità nei muri e nei solai portanti, impianti non a norma e quant'altro che possa costituire onere, pertanto non si escludono a priori eventuali costi relativi ad interventi di ripristino, messa a norma e consolidamento degli stessi che rimangono a carico dell'acquirente.

Materiali presenti

Qualche scatola di piastrelle al piano terra di poco conto.

Prestazione energetica

L'immobile è stato classificato in classe "G", in base all'attestazione redatta dall'architetto Pier Antonio Toffolo in data 03 Agosto 2022.

CARATTERISTICHE AMMINISTRATIVE

Conformità catastale

I dati catastali e la planimetria sono rispondenti allo stato di fatto, e in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale.



Vincolo di interesse culturale

Con nota "MIBACT/SR-VEN_DIR-UFF 0014172-04/11/2016 CI 34 07 01/3" il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo – Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Veneto, ha comunicato l'interesse culturale dell'intero fabbricato, quindi anche del presente immobile, autorizzandone l'alienazione con successiva nota del 23/02/2017.

Oltre a quanto indicato, nella scheda allegata di Notifica di interesse culturale nel SIT del Comune di Venezia sono evidenziati i seguenti vincoli:

- D.Lgs. 42/2004 art.157 (Beni Paesaggistici - Notevole interesse pubblico)
- D.Lgs. 42/2004 art.157 (Aree a rischio archeologico Laguna di Venezia)
- D.Lgs. 42/2004 art.157 (Aree a rischio archeologico).

Conformità edilizia

Da recente accesso agli atti, non risultano pratiche edilizie presenti negli archivi comunali dell'immobile in oggetto.

Alla Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici di Venezia sono presenti:

- Licenza n° 616 prot. 10387/73 e rinnovo licenza edilizia n° 178 del 26/03/74 per pulizia e la sistemazione del manto di copertura
- Pratica n° 3346 del 4 marzo 1992 per restauro e risanamento conservativo presentata il 22.01.1992.
- Richiesta di compatibilità paesaggistica del 16/04/2020 prot. 005542 per modifiche rispetto alla planimetria d'impianto del 1939 autorizzata dall'ente con comunicazione prot. n° CL. 34.43.01/168/2020 Gli immobili in oggetto sono privi di agibilità/abitabilità.

L'immobile in oggetto è privo del certificato di agibilità/abitabilità, tuttavia con il D.L. n. 76/2020 (semplificazioni) che ha modificato l'art. 9 bis DPR 380/2001 "lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia".

Negli immobili in oggetto unico documento presente presso il catasto (oltre alle planimetrie aggiornate il 5/09/2022) è la prima planimetria d'impianto del 01/01/1939, l'ufficio edilizia non ha trovato documentazione in merito, quindi tutti i confronti dello stato di fatto (quello rilevato) vanno posti con tale



planimetria del 1939, a cui si deve aggiungere compatibilità paesaggistica autorizzata dall'ente con comunicazione prot. n° CL. 34.43.01/168/2020 ed il pagamento della sanzione in data 12 gennaio 2022. Rispetto alla planimetria catastale del 01.01.1939 è stata rimossa la parete che divideva in due locali il bagno, lo stesso è stato ampliato a discapito della cucina, è stato poi tamponato uno dei due ingressi all'appartamento dal pianerottolo comune, tutte queste modifiche già oggetto di compatibilità paesaggistica andranno sanate a livello urbanistico/comunale. Le modifiche quali lo spostamento di alcuni fori finestre e l'aumento di superficie in lunghezza rispetto alla planimetria catastale si ritengono elementi originali, quindi riconducibili ad errori grafici dovuti per lo più alla cattiva rappresentazione grafica dell'epoca. Vanno poi sanate le altezze del piano primo che sono inferiori a quanto dichiarato (probabile presenza di controsoffitti posti a quota inferiore realizzati in epoca successiva alla planimetria catastale). Servirà inoltre l'adeguamento impiantistico elettrico ed andranno realizzati i fori di areazione nel locale bagno a norma di legge vista la presenza in tale locale della caldaia (con richiesta di autorizzazione paesaggistica per tali lavori in facciata), andranno inoltre sanificate le pareti, andrà verificata la regolarità degli scarichi tramite nuova richiesta di autorizzazione allo scarico e probabili lavori edili di adeguamento. Il poggiatesta nella stanza d'ingresso anche se difforme alla planimetria catastale si ritiene legittimo in quanto tali elementi generalmente venivano graficamente semplificati. La finestra nel disimpegno al piano primo in alluminio non è sicuramente originaria e andrebbe richiesta la compatibilità all'ente preposto in fase di regolarizzazione delle difformità (probabilmente la Soprintendenza pretenderà la sostituzione con finestra in legno). L'impianto di riscaldamento è di epoca successiva e sicuramente non a norma e dovrà essere rimosso o messo a norma. Non si esclude che in fase di regolarizzazione delle difformità il Comune imponga il ripristino del locale antibagno previo rilascio parere agli enti preposti.

In relazione alle difformità sull'immobile è da precisarsi che quanto indicato è da considerarsi puramente indicativo ma non sostitutivo dell'onere a carico dell'acquirente conseguente al parere degli enti deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi eventuali adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti.

I beni in oggetto sono quindi commerciabili in quanto le difformità edilizie realizzate successivamente al 1/9/1967, non rientrano nelle seguenti ipotesi:

- Costruzione e/o ristrutturazione c.d. "pesante" (art. 10, c.1, lett. "C" D.P.R. 380/2001) non eseguita in assenza di titolo edilizio
- Costruzione e/o ristrutturazione c.d. "pesante" (art. 10, c.1, lett. "C" D.P.R. 380/2001) non eseguita in totale difformità dal titolo edilizio
- Lavori di ristrutturazione edilizia c.d. "pesante" disciplinati dal D.P.R. 380/2001, art. 10 comma 1 lettera "C"



Documentazione fotografica











