



LOTTO n. 01

Venezia – Castello, 2172

Prezzo base dell'asta: Euro 401.000,00

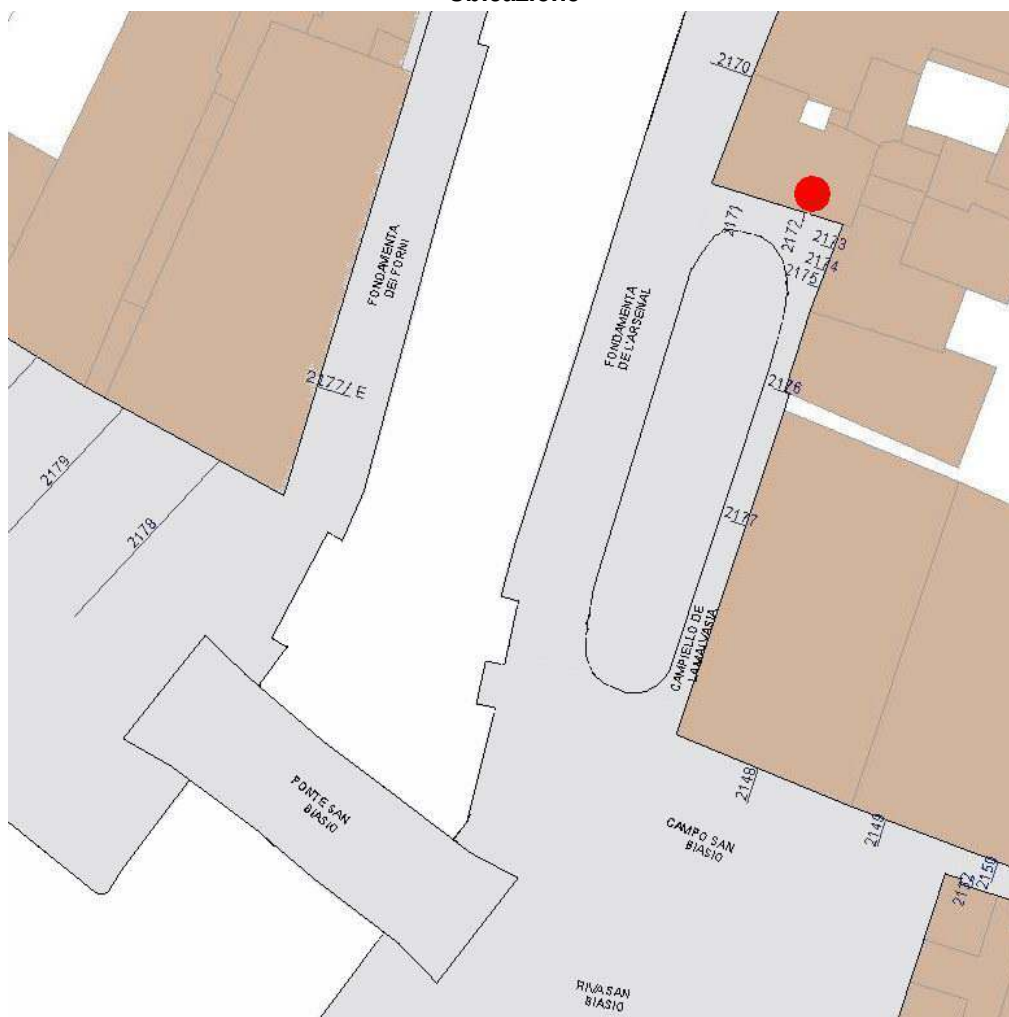
Unità Abitativa

Foglio: 16

Particella: 2774

Subalterno: 7

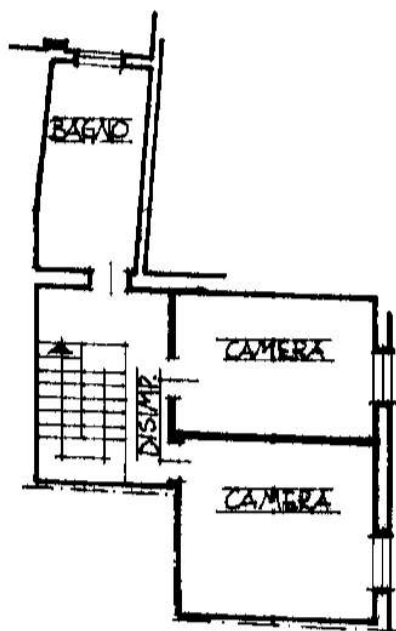
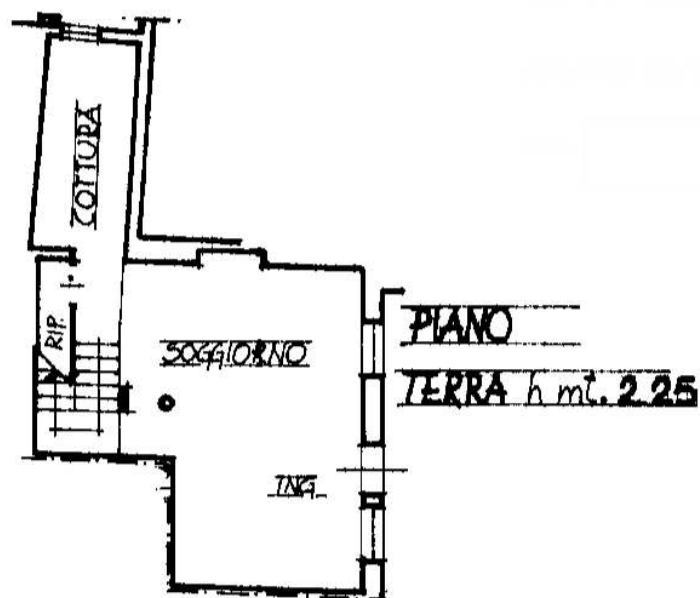
Ubicazione



(tratto dal SIT del Comune di Venezia)



Planimetria (estratto)



ORIENTAMENTO




DATI CATASTALI

Comune: **Venezia (L736)**
 Foglio: **16**
 Particella: **2774**
 Subalterno: **7**
 Piano: **T - 1**
 Categoria: **A/4**
 Classe: **4**
 Consistenza Vani: **4,5**
 Rendita catastale: **€: 469,23**

Superficie catastale: **mq 98**

E' stata considerata la superficie lorda commerciale determinata graficamente sulla base della planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate. La superficie rilevata, riportata nella tabella sotto riportata, è stata calcolata al lordo delle murature perimetrali ed al 50% di quelle in comunione, secondo quanto previsto dal D.P.R. 138/98.

Piano	Tipologia	Superficie mq	Coefficiente di Conguaglio	Superficie mq DPR 138/98
terra	abitazione	50,00	1,00	50,00
primo	abitazione	48,00	1,00	48,00
Superficie totale raggugliata				98,00

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 si trova al civico 2172 del sestiere di Castello a Venezia, con ingresso indipendente rivolto lato sud. La zona è di particolare pregio con destinazione prevalentemente residenziale. Dista meno di 1 km a piedi da Piazza San Marco e a pochi minuti dalla fermata del vaporetto (fermata ACTV – Arsenale).

L'ingresso all'immobile è soggetto indicativamente alle acque alte superiori a 1,25 metri sul livello del medio mare.

La tipologia urbanistica è classificata A1 - Preottocentesche originarie a fronte monocellulare con elemento distributivo aggiunto.

CARATTERISTICHE TECNICHE

Descrizione generale immobile

Trattasi di immobile posizionato al piano terra e primo di un fabbricato di quattro piani fuori terra destinato a uso residenziale, che si sviluppa su due livelli (terra e primo), accessibile dal Campiello de la Malvasia, area scoperta laterale della Fondamenta de l'Arsenale, con ingresso indipendente e scala interna, ai lati ovest e nord confina con altri appartamenti come anche al piano superiore. Al piano terra e primo solo nel lato est l'appartamento per una porzione di parete esterna si affaccia su un piccolo cavedio di proprietà di terzi. La struttura portante è in muratura con copertura a falde rivestita in laterizio, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate e parte al piano terra in mattoni faccia-vista. Il piano terra è costituito da un ingresso-soggiorno, ripostiglio sotto la scala interna che adduce al piano primo, cucina, ambito del vano scala interno; il piano primo è costituito da un pianerottolo/disimpegno, bagno, due stanze prospicienti il campiello della Malvasia.

Finiture interne

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



Serramenti esterni: in legno con vetro camera e scuri in legno al piano primo, inferriate al posto degli scuri al piano terra, zanzariere, porta d'ingresso attualmente sostituita da pannello in osb;

Scala: in marmo con ringhiera metallica come parapetto;

Serramenti interni: in legno;

Pavimenti interni: parquet in legno al piano primo, piastrelle in ceramica nel resto;

Pareti interne: intonacate e tinteggiate, colonna in mattoni faccia-vista su scala, rivestimento in piastrelle di ceramica in parte del bagno e parte della cucina;

Soffitti: con travi e tavolato;

Impianti

Impianto elettrico: con terzo filo di messa a terra (non sicura la presenza di palina), salva vita, impianto telefonico, televisivo "volante", quindi per questa ragione (essendo sicuramente interventi successivi all'installazione) l'impianto non può essere considerato a norma di legge;

Impianto riscaldamento: caldaia interna a gas a camera stagna e termosifoni;

Condizioni generali manutentive e conservative:

Buone al piano primo, al piano terra molto scarse per presenza di umidità di risalita al piano terra dovuta al fenomeno dell'acqua alta, impianto elettrico prevalentemente sottotraccia ma con alcuni cavi "volanti".

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

Qualora non decidesse di riutilizzarli, l'acquirente avrà l'onere dello smaltimento di arredi e attrezzature della cucina e probabilmente del portone di accesso attualmente appoggiato a terra.

Prestazione energetica

L'immobile è stato classificato in classe "F", in base all'attestazione redatta dall'architetto Irene Rossi in data 25 settembre 2015.

CARATTERISTICHE AMMINISTRATIVE

Conformità catastale



In base ai dati catastali e alla planimetria in essere redatta dall'architetto Bruno Marini e depositata all'epoca presso l'Ufficio del Catasto (oggi Agenzia delle Entrate) con protocollo numero 3657 dell'anno 1995 che rispecchia stato di fatto, e in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo della presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della normativa vigente.

Vincolo di interesse culturale

Con nota "MIBACT/SR-VEN_UO2-03/03/2020-0004403-P" del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo – Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Veneto (protocollo ULSS 101663 del 06 luglio 2020), ha comunicato l'insussistenza di interesse culturale dell'intero fabbricato, quindi anche del presente immobile.

Conformità edilizia

Da recente accesso agli atti, non risultano pratiche edilizie presenti negli archivi comunali dell'immobile in oggetto. Si fa presente che nel periodo dal 1978 al 1995 l'immobile è passato in proprietà al Comune di Venezia, nelle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune si è riscontrata l'esistenza di una Delibera del Consiglio Comunale che prevede l'esecuzione di opere edili e impiantistiche.

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

- richiesta autorizzazione numero 637 del 11/02/1987 per interventi di restauro conservativo
- richiesta prot. 6660 del 20/04/1990 per riparazione viabilità
- nulla osta n° 5900 del 23/02/1992 per lavori di restauro interni ed esterni con modifica del distributivo e delle unità interne

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".

Nell'immobile in oggetto unico documento presente presso il catasto (oltre all'aggiornamento catastale del 1996) quindi legittimante l'immobile è la prima planimetria del 1939 a seguito della quale vi è il nulla osta alla Soprintendenza n° 5900 del 23/02/1992 dove viene presentato un progetto per divisione in più unità dell'immobile, ricavo di due camere al piano primo, lo spostamento della scala, la realizzazione di una stanza al piano terra al posto del locale latrina e di un locale ingresso/soggiorno con angolo cottura, il ricavo di un bagno al piano primo. Tale progetto è stato rispettato solo in parte (realizzazione quote diverse con scalini, realizzazione di cucina al posto della stanza al piano terra e rimozione dell'angolo cottura, scala con conformazione diversa, vano scale aperto con soggiorno e ricavo di locale sotto-scala,



altre opere minori), a cui ha fatto seguito l'aggiornamento catastale del 1996 con conformazione diversa a quanto autorizzato con nulla osta del 1992 ma più simile alla situazione attuale (si precisa che non risulta pratica edilizia presentata in comune su tale immobile, non si esclude che non sia stata trovata o persa dall'archivio in quanto risulta nel nulla osta invio della stessa agli uffici urbanistici del comune). A tal proposito servirà confrontarsi con l'ufficio tecnico comunale al fine di capire che legittimazione adottare (se nulla osta Soprintendenza o planimetria catastale d'impianto). Se si pone il confronto con il catasto (come da attuale orientamento dell'ufficio tecnico) andrà sanato l'immobile per il frazionamento di una parte dell'immobile al piano terra con accorpamento su altra unità, lo spostamento del bagno al piano primo con ricavo della cucina e viceversa, l'apertura del soggiorno (prima 2 vani), lo spostamento della scala ed altre modifiche minori il tutto da sanare previo verifica statica e sismica, da ricordare che manca anche la relativa abitabilità/agibilità degli immobili frazionati. Entrando nello specifico delle difformità rispetto alla planimetria d'impianto manca gradino su ingresso-soggiorno e tra soggiorno e vano scale, vi era inoltre una seconda cucina nell'attuale soggiorno separata da questa da una tramezza ora non presente che sarà oggetto di sanatoria come altre modifiche di minore importanza. Mentre non sono da sanare i serramenti esterni dell'ingresso e del soggiorno che risultano spostati, la superficie rappresentata più grande della realtà e piccoli errori grafici interni (si ritengono di poco conto tutti questi elementi sicuramente facenti parte di murature strutturali originali quindi da non sanare in quanto errori grafici dovuti per lo più alla non ortogonalità dei muri sia orizzontalmente che verticalmente). Nella planimetria d'impianto l'altezza indicate nell'attuale soggiorno di 245 cm potrebbe essere stata calcolata sotto-tavolato all'epoca (quindi si ritiene corretta), mentre quella del locale soprastante pari a 200 cm potrebbe essere stata misurata con la presenza di un contro-soffitto ora mancante quindi migliorativa e da ritenersi corretta (la direttiva interna dell'ufficio tecnico del comune di Venezia sulla questione è quella di considerare legittime le maggiori e migliorative rispetto alle planimetrie d'impianto proprio per questa ragione). Al fine di rendere sanabile il cambio di utilizzo del locale latrina in cucina al piano terra, l'acquirente dovrà verificare l'eventuale esistenza di documenti abilitativi dei lavori deliberati ed eseguiti direttamente dal Comune di Venezia nel periodo dal 1978 al 1995 (diversamente non possibile), in quanto l'altezza attuale sotto tavolo di 228 cm è inferiore ai 245 cm legittimi segnati nel locale d'ingresso (che secondo orientamento dell'ufficio tecnico del comune di Venezia vale per tutto il piano, ora pari a 228 cm per la presenza di scalini sia sull'ingresso che in prossimità del vano scale che ne riducono l'altezza, quindi probabilmente servirà rimuovere la pavimentazione per riportare l'altezza ad almeno cm 245 del piano con allargamento del passaggio tra cucina e locale soggiorno ad almeno 120 cm perché attualmente la stessa non soddisfa i 9 mq minimi di legge, oppure in alternativa spostare la cucina nel locale ingresso-soggiorno). Il bagno al piano primo invece anch'esso con scalino non ha altezza minima di 240 cm ma bensì di 238 cm che va quindi ripristinata rimuovendo parte del pavimento fino a portarsi all'altezza di 240 cm o in alternativa richiedere deroga al comune in forza dell'altezza preesistente di 205 cm del piano indicando la nuova altezza come migliorativa. Andrà verificata la regolarità degli scarichi tramite nuova richiesta di autorizzazione allo scarico e probabili lavori edili di adeguamento. Nella sanatoria sarà fondamentale la verifica statica e sismica delle variazioni apportate ed in caso andranno realizzate modifiche di consolidamento. La porta d'ingresso manca ed andrà ripristinata simile all'esistente prima della presentazione della pratica di sanatoria. Nelle pratiche agli atti in Soprintendenza ci sono fotografie dell'esterno dove al piano terra era rappresentata il muro con intonaco che attualmente risulta rimosso senza autorizzazione lasciando i mattoni esterni a vista. Servirà parere compatibilità paesaggistica in Soprintendenza e se negato il ripristino dell'intonaco.

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







