


UNITÀ IMMOBILIARE VENEZIA – SESTIERE SAN MARCO 5201

Lotto n°	14
Indirizzo	Sestiere San Marco 5201, 30124 Venezia
Prezzo base dell'asta	43.500,00 €

DATI IMMOBILE	
Piani	Terra
Foglio	15
Particella mappale	1014
Subalterno	2





UBICAZIONE

L'unità immobiliare in oggetto è un magazzino posto al piano terra ed appartenente ad un edificio più ampio e complesso avente sei piani fuori terra e caratterizzato da negozi al piano terra, magazzini al piano primo e appartamenti ai piani superiori oltre che parti comuni.

L'accesso all'immobile avviene da Calle del Sabbion al n. 5201 nelle immediate vicinanze del Campo San Bartolomeo e del Ponte di Rialto, nel pieno centro storico.

L'edificio è posto nelle vicinanze della fermata di servizio lagunare di trasporto A.C.T.V ed è altresì raggiungibile a piedi da Piazzale Roma e dalla stazione ferroviaria di Santa Lucia, in circa 30 minuti. La zona è centrale ed è posta lungo la direttrice che collega Rialto a San Marco e quindi caratterizzata da un forte flusso turistico, in quanto confluenza dei percorsi turistici classici e dalla alta densità di esercizi commerciali.

L'area antistante l'ingresso nella calle del Sabbion, risulta interessata dal fenomeno dell'acqua alta, con maree previste aventi quota da cm 180.

DESCRIZIONE

Come detto, l'unità immobiliare in esame è un magazzino posto al piano terra con accesso dal cortile comune interno dal quale vi è l'ingresso identificato con il civ. 5201 da Calle del Sabbion.

Il magazzino è caratterizzato da un unico ambiente con porta di accesso collegata all'androne condominiale.

TITOLO DI PROVENIENZA

I titoli di provenienza sono esplicitati nella relazione ipocatastale relativa agli immobili in oggetto.



DATI CATASTALI

Comune	Comune di Venezia
Provincia	Città Metropolitana di Venezia
Foglio	15
Particella	1014
Subalterno	2
Categoria	C2
Classe	8
Consistenza	23 m ²
Superficie catastale	29 m ²
Rendita catastale	117,60 €

CONSISTENZA

Piano	Tipologia	Superficie esterna lorda mq
TERRA	Magazzino	27,45

CARATTERISTICHE TECNICHE

Descrizione generale immobile

L'unità immobiliare, come detto, consta di un magazzino disposto al piano terra con accesso da corte comune condominiale al civico 5201 da Calle del Sabbion.

Il magazzino si articola in un unico ambiente, dotato di porta di accesso sul cortile interno.

La struttura portante dell'edificio è in muratura, solai lignei, murature interne in laterizio, copertura in legno a falde rivestita in laterizio, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

Condizioni generali manutentive e conservative

L'unità immobiliare si presenta in mediocri condizioni compatibilmente con l'uso per cui è assegnata.

Per quanto riguarda le parti comuni siano esse: il vano scala, l'androne di ingresso e la corte/chiostrina, risultano in pessime condizioni manutentive; particolarmente degradati sono gli intonaci esterni sia delle parti prospicienti i pozzi di luce interni che nelle facciate sia su Calle del Sabbion che su Marzarieta 2 Aprile. La copertura del fabbricato mostra un vistoso "insellamento" esternamente e problemi di infiltrazione interni. Da evidenziare la probabile presenza di tubazione in amianto verniciato nella corte comune.

Finiture interne

Dai rilievi effettuati si possono identificare i seguenti componenti edilizi:

Serramenti esterni: porta di ingresso in ferro ad un battente.

Pavimenti interni: in battuto di cemento.

Pareti interne: intonacate e tinteggiate.

Soffitti: travi a vista verniciate.



Impianti

L'unità immobiliare in esame è dotata solo di impianto elettrico, con canalizzazioni esterne poste al soffitto.

Il magazzino non è dotato né di impianto idrico e né di impianto di riscaldamento.

Materiali presenti

L'unità immobiliare in esame è attualmente vuota, con qualche materiale di risulta con onere di smaltimento a carico dell'acquirente.

Prestazione energetica

L'unità immobiliare essendo un magazzino non necessita di Attestato di Prestazione Energetica così come previsto nei casi di esclusione compresi nel D.lgs. 192/2005.

CARATTERISTICHE AMMINISTRATIVE

Conformità edilizia e catastale

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare non presenta difformità catastali che ne modifichino la rendita, né risultano agli atti pratiche di interventi di modifica sostanziale dello stato legittimo.

Conformità urbanistica

L'edificio è individuato dallo strumento urbanistico vigente (Variante normativa n. 33 al Piano degli Interventi V.P.R.G. per la città Antica del C.C. n. 41 del 03/07/2019) nel tipo:

A1 – “Preottocentesche originarie a fronte monocellulare con elemento distributivo aggiunto” – regolata dalla scheda 2 di seguito riportata.

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte monocellulare con elemento distributivo aggiunto (tipo A1) si intende l'unità edilizia che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo preottocentesco di seguito schematicamente codificato.

Tipo a fronte monocellulare derivato dal tipo A con l'aggiunta di un elemento distributivo, in quanto alla cellula del fronte di edificazione se ne affianca un'altra, ridotta, contenente l'elemento di collegamento verticale, spesso strettamente dimensionato sulla sua larghezza, mentre la partitura del prospetto passa da due a tre file di aperture, di cui una in corrispondenza del collegamento verticale. Esso è pertanto caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari ad un modulo o cellula, affiancata da un'altra ridotta;*
- b) profondità di edificazione da una a tre cellule;*
- c) scala contenuta nell'elemento aggiunto;*
- d) altezza di edificazione da due a tre piani, con organizzazione dell'unità immobiliare in duplex o triplex, ovvero con unità immobiliari simplex o duplex servite autonomamente dalla scala;*
- e) affacci liberi sul fronte e sul retro;*
- f) frequente presenza di un camino, in posizione sia laterale che di fondo che frontale;*



g) composizione del prospetto caratterizzato da tre allineamenti verticali di aperture, di cui uno, comprendente la porta, in corrispondenza del collegamento verticale, e pertanto dell'elemento aggiunto;

h) modello di aggregazione seriale lineare, semplice o doppio, con variazioni del modello di composizione del prospetto nelle varianti d'angolo o di testata.

Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche

(1) Mantenimento o ripristino del volume edificato e del relativo numero dei piani.

(2) Mantenimento o ripristino dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano, con facoltà di modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia e di formare unità immobiliari (simplex o duplex) servite autonomamente dalla scala, ove la cellula distributiva abbia autonomia sufficiente.

(3) Possibilità di suddividere la superficie dei piani, qualora già non lo fosse, ed in rapporto alla partitura del prospetto, in due vani di differente dimensione, uno dei quali può raccogliere tutti gli elementi verticali ed i servizi igienici.

(4) Possibilità di localizzare i servizi igienici nei sottoscala, o ad angolo fra due muri ciechi, o in aderenza ad un muro cieco, laterale o di fondo, ovvero - nel caso di unità edilizie bicellulari o tricellulari in profondità - nella parte centrale dell'unità edilizia.

(5) Mantenimento o ripristino della scala a rampa unica addossata ad un muro portante cieco laterale.

6) Mantenimento del camino, ove presente, nella posizione preesistente, laterale, o di fondo, o frontale.

(7) Mantenimento o ripristino del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ove esistente e nettamente caratterizzato, secondo il modello di partitura riconoscibile; possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle a tale modello di partitura; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti.

(8) Possibilità di realizzare un abbaino di falda, ad una o due falde, allineato con l'asse centrale della cellula principale, sul fronte, nonché un secondo abbaino, sul retro, nella medesima posizione, esclusivamente ove l'unità edilizia interessata abbia profondità di edificazione pari ad almeno due cellule.

Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

(1) A tutti i piani: abitazioni.



(2) Al piano terra: artigianato; esercizi commerciali al minuto; pubblici esercizi; uffici privati anche se non strutturalmente connessi con le abitazioni ai piani superiori, qualora sia già legittimamente in atto la separazione funzionale tra il piano terra ed i piani superiori.

Le norme tecniche di attuazione all'art. 5, poi, definiscono le principali regolamentazioni di seguito riportate:

"... TITOLO II – Trasformazioni fisiche

UNITA' EDILIZIE DI BASE RESIDENZIALE PREOTTOCENTESCHE

Le trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle unità edilizie indicate, dalle tavole contrassegnate dalla sigla B1, appartenenti alle categorie delle unità edilizie di base residenziali preottocentesche, comprendono:

a)- il restauro degli aspetti e degli elementi architettonici, nonché il ripristino degli elementi originali alterati, mediante:

a1. il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; le aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata, devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove invece non corrispondano a tale logica, possono essere modificate, ai fini di ricondurle ad essa, qualora ciò sia espressamente previsto, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, od almeno all'interezza dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche ed i ripristini di aperture sono consentiti o prescritti solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia, di cui è espressamente previsto il mantenimento;

a2. la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata; la conservazione od anche il ripristino di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia sono consentiti o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'impianto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo in epoca preottocentesca;

a3. il restauro o il ripristino degli ambienti interni;

a4. la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, atri, porticati e simili; la



conservazione od anche il ripristino di collegamenti verticali e/o orizzontali che si discostino da quelli descritti come caratteristici della categoria di appartenenza dell'unità edilizia sono consentiti o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo in epoca preottocentesca;

a5. la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, con particolare riferimento a corti, chiostri, giardini, orti, e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte);

a6. il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;

b)- il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora la ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto alla precedente lettera a4.;

c)- la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, in epoca preottocentesca, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa;

d)- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, nei termini espressamente previsti, e nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme. ...”

GRAVAMI E VINCOLI

Interesse culturale, archeologico, monumentale

L'immobile non risulta dichiarato di interesse culturale ai sensi del D.lgs. 42/2004, parte seconda, come da dichiarazione di insussistenza da parte della competente Soprintendenza ai BB.AA. ed AA. di Venezia del 03/07/2020 prot. 4399. Unico cenno degno di nota è la presenza nella corte comune della *“vera da pozzo tra i beni sottoposti a protezione ai sensi degli art. 11, comma 1, lett. A), e 50 del Codice”*

Si segnalano inoltre 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);
- Vincolo sismico DGR n. 244 del 09/03/2021.

Vincoli edilizi e urbanistici

Gli aspetti edilizi ed urbanistici sono collegati ai contenuti delle Norme Tecniche di Attuazione relative alle unità edilizie di base residenziale preottocentesche che stabiliscono le seguenti trasformazioni fisiche:

a)- il restauro degli aspetti e degli elementi architettonici, nonché il ripristino degli elementi originali alterati, mediante:

a1. il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; le aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata, devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove invece non corrispondano a tale logica, possono essere modificate, ai fini di ricondurle ad essa, qualora ciò sia espressamente previsto, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, od almeno all'interezza dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche ed i ripristini di aperture sono consentiti o prescritti solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia, di cui è espressamente previsto il mantenimento;



a2. la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata; la conservazione od anche il ripristino di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia sono consentiti o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'impianto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo in epoca preottocentesca;

a3. il restauro o il ripristino degli ambienti interni;

a4. la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, atri, porticati e simili; la conservazione od anche il ripristino di collegamenti verticali e/o orizzontali che si discostino da quelli descritti come caratteristici della categoria di appartenenza dell'unità edilizia sono consentiti o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo in epoca preottocentesca;

a5. la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, con particolare riferimento a corti, chiostri, giardini, orti, e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte);

a6. il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;

b)- il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora la ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto alla precedente lettera a4.;

c)- la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, in epoca preottocentesca, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa;

d)- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, nei termini espressamente previsti, e nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme.



La scheda specifica dell'immobile che riguarda l'Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte monocellulare con elemento distributivo aggiunto (tipo A1) aggiunge delle ulteriori prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche di seguito richiamate:

- (1) Mantenimento o ripristino del volume edificato e del relativo numero dei piani.*
- (2) Mantenimento o ripristino dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano, con facoltà di modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia e di formare unità immobiliari (simplex o duplex) servite autonomamente dalla scala, ove la cellula distributiva abbia autonomia sufficiente.*
- (3) Possibilità di suddividere la superficie dei piani, qualora già non lo fosse, ed in rapporto alla partitura del prospetto, in due vani di differente dimensione, uno dei quali può raccogliere tutti gli elementi verticali ed i servizi igienici.*
- (4) Possibilità di localizzare i servizi igienici nei sottoscala, o ad angolo fra due muri ciechi, o in aderenza ad un muro cieco, laterale o di fondo, ovvero - nel caso di unità edilizie bicellulari o tricellulari in profondità - nella parte centrale dell'unità edilizia.*
- (5) Mantenimento o ripristino della scala a rampa unica addossata ad un muro portante cieco laterale.*
- (6) Mantenimento del camino, ove presente, nella posizione preesistente, laterale, o di fondo, o frontale.*
- (7) Mantenimento o ripristino del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ove esistente e nettamente caratterizzato, secondo il modello di partitura riconoscibile; possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle a tale modello di partitura; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti.*
- (8) Possibilità di realizzare un abbaino di falda, ad una o due falde, allineato con l'asse centrale della cellula principale, sul fronte, nonché un secondo abbaino, sul retro, nella medesima posizione, esclusivamente ove l'unità edilizia interessata abbia profondità di edificazione pari ad almeno due cellule.*

Vincoli speciali alla compravendita e altri vincoli e gravami (Servitù, ipoteche, fermi amministrativi, sequestri, pignoramenti, fallimenti, ...)

Per i vincoli speciali alla compravendita e per gli altri vincoli e gravami si rimanda alla relazione ipocatastale relativa al lotto in oggetto, ed al disciplinare di gara.



CONDOMINIO

Le unità immobiliari dei lotti 10, 14 e 15 accedono da una scala di proprietà esclusiva che si affaccia su piccolo chiostro sempre di proprietà esclusiva AULSS3. Il fabbricato annovera anche un'unità immobiliare ad uso commerciale al piano terra e primo di proprietà di terzi.

Su questo condominio di fatto negli ultimi 3 anni sono stati eseguiti interventi di manutenzione su parti comuni, suddividendo le spese tra le due proprietà in modo concordato di volta in volta e facendo riferimento anche a tabelle millesimali di cui a specifico documento redatto da studio professionale di Venezia, pur non essendo aggiornato. Qualora i lotti venissero assegnati ad acquirenti diversi, verrebbero a ritararsi gli oneri condominiali.

Non risultano sospesi ascrivibili alla gestione delle parti comuni.



PLANIMETRIA CATASTALE DI IMPIANTO

 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI	
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA <small>(R. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1938 N° 632)</small>	
Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 9628109 Comune <u>VENEZIA</u> Ditta <u>OPERA PIA G.B. GIVSTINIAN</u> Via <u>S. MARCO N° 5201</u> <small>Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario</small>	
16552/0/1939 RAQ/VE/15/1014 sub 2	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> COMUNE <u>VENEZIA</u> Telloncina di riscontro DELLA SCHEDA NUMERO ACCETTANILE 9628109 </div>	
Orientamento SCALA 1:100 Compiuta da L. G. GALERAZZI scritto a ditta degli erarij in data 15/10/1938 di VENEZIA Firma <i>[Signature]</i>	

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12.01.2011 - Comune di VENEZIA (L. 736) - Sezione di VENEZIA (Q. 1) - < Sezione Urbana VE Foglio 15 Partecella 1014 - Subalterno 2 - S. MARCO n. 5201 piano 1.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA







