



**PORZIONE DI PALAZZINA IN VENEZIA  
SESTIERE SAN MARCO 5201 (int. 1, int. 2, int. 3 e int. 4)**

<b>Lotto n°</b>	10
<b>Indirizzo</b>	Sestiere San Marco n. 5201 30125 Venezia
<b>Prezzo base dell'asta</b>	853.381,81 €

<b>IMMOBILE 1 – Sestiere San Marco 5201 (int.1)</b>					
<b>Magazzino 1</b>		<b>Magazzino 2</b>		<b>Appartamento</b>	
<b>Piani</b>	Primo	<b>Piani</b>	Primo	<b>Piani</b>	Secondo
<b>Foglio</b>	15	<b>Foglio</b>	15	<b>Foglio</b>	15
<b>Particella mappale</b>	1014	<b>Particella mappale</b>	1014	<b>Particella mappale</b>	1014
<b>Subalterno</b>	10	<b>Subalterno</b>	11	<b>Subalterno</b>	12

<b>IMMOBILE 2 – Sestiere San Marco 5201 (int. 2)</b>		<b>IMMOBILE 3 – Sestiere San Marco 5201 (int. 3)</b>		<b>IMMOBILE 4 – Sestiere San Marco 5201 (int. 4)</b>	
<b>Piani</b>	Terzo	<b>Piani</b>	Quarto	<b>Piani</b>	Quinto
<b>Foglio</b>	15	<b>Foglio</b>	15	<b>Foglio</b>	15
<b>Particella mappale</b>	1014	<b>Particella mappale</b>	1014	<b>Particella mappale</b>	1014
<b>Subalterno</b>	4	<b>Subalterno</b>	5	<b>Subalterno</b>	6





## UBICAZIONE

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un edificio più ampio e complesso avente sei piani fuori terra caratterizzato da negozi al piano terra, magazzini al piano primo e appartamenti ai piani superiori oltre che parti comuni.

L'accesso agli immobili 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, il lotto in esame è composto da quattro unità immobiliari indipendenti aventi il medesimo accesso e quindi alcuni spazi comuni consistenti nell'androne di ingresso e nel vano scala. In particolare, l'unità immobiliare identificata come "Immobile 1" si compone oltre che dell'appartamento anche di due magazzini posti al piano primo sempre con accesso dagli spazi comuni.

Per meglio comprendere la composizione delle singole unità vengono di seguito descritte separatamente, distinguendole in quattro identificativi: Immobile 1, Immobile 2, Immobile 3 e Immobile 4, precedentemente introdotti.

### **IMMOBILE 1 (sestiere di San Marco 5201-int. 1)**

Trattasi di un appartamento disposto al piano secondo e di due magazzini posti al piano primo. L'appartamento è caratterizzato dai seguenti ambienti: un ingresso (altezza 3,07m), una cucina-soggiorno (altezza 3,07m), una anticamera e camera (altezza variabile di 3,17-3,21m), un corridoio (altezza variabile 2,72-2,79m), un bagno (altezza 2,75m) ed una camera (altezza 2,83m), vi è poi una terrazza lato corte. I due magazzini, come detto, sono posti al piano primo, non presentano collegamenti diretti con l'unità, ma sono accessibili dal vano scala comune, la loro dimensione e forma è simile,

internamente sono caratterizzati da un unico ambiente con finestra che si affaccia su chiostrine interne.

L'appartamento, pur essendo al piano secondo, non gode di buona vista e luminosità: solo la cucina-soggiorno e la camera adiacente hanno due finestre che affacciano sulla Marzarieta Due Aprile, mentre le finestre della restante porzione prospettano sulla stretta Calle del Sabbion e sulla corte comune, guadagnando la vista soltanto delle murature degli edifici limitrofi poste a poca distanza.

### **IMMOBILE 2 (sestiere di San Marco 5201-int. 2)**

Trattasi di un appartamento posto al piano terzo con accesso da scala condominiale. L'appartamento si compone dei seguenti ambienti: una camera, due stanze, un guardaroba, due disimpegni (dei quali uno costituente l'ingresso), una cucina, un bagno ed un antibagno.

Il lato nord-ovest dell'appartamento si affaccia su Marzarieta Due Aprile mentre i lati nord, sud ed est confinano con altre unità, infine, i restanti lati si affacciano su chiostrine interne o direttamente su calle del Sabbion dalla quale vi è l'ingresso.

Le altezze interne dei locali con calcolo sopra trave ove presente travatura espresse in cm: da 298 a 328 zona a nord del vano scale, da 208 a 244 nella zona ad ovest e sud del vano scale.

### **IMMOBILE 3 (sestiere di San Marco 5201-int. 3)**

Trattasi di un appartamento posto al piano quarto con accesso da scala condominiale. L'appartamento si compone dei seguenti ambienti: ingresso, bagno con antibagno, cucina, disimpegno/guardaroba, una stanza e una camera.

Il lato nord-ovest dell'appartamento si affaccia su Marzarieta Due Aprile mentre i lati nord, sud ed est confinano con altre unità, infine, i restanti lati si affacciano su chiostrine interne o direttamente su calle del Sabbion dalla quale vi è l'ingresso.

Le altezze interne dei locali con calcolo sopra trave ove presente travatura espresse in cm variano dai 245 ai 222.



**IMMOBILE 4 (sestiere di San Marco 5201-int. 4)**

Trattasi di un appartamento posto ai piani quinto e sesto con accesso da scala condominiale. L'appartamento si compone al piano quinto dei seguenti ambienti: ingresso/disimpegno, bagno, cucina, disimpegno/guardaroba, una stanza, una camera ed un vano scala in proprietà; al piano sesto, passando dal vano scala interno, si accede dapprima ad una terrazza dalla quale si ha accesso ad un piccolo ripostiglio finestrato e a due locali uso soffitta collegati in successione.

Il lato nord-ovest dell'appartamento si affaccia su Marzarieta Due Aprile mentre i lati nord, sud ed est confinano con altre unità, infine, i restanti lati si affacciano su chiostrine interne o direttamente su calle del Sabbion dalla quale vi è l'ingresso.

Le altezze interne dei locali con calcolo sopra trave ove presente travatura espresse in cm: da 222 a 238 nell'appartamento al piano quinto, ripostiglio piano sesto 185, soffitta al piano sesto la prima parte con altezza 202 mentre il resto a scendere da 167 a circa 10.

**TITOLO DI PROVENIENZA**

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



## DATI CATASTALI

<b>IMMOBILE 1 - Appartamento</b>	
<b>Comune</b>	Comune di Venezia
<b>Provincia</b>	Città Metropolitana di Venezia
<b>Foglio</b>	15
<b>Particella</b>	1014
<b>Subalterno</b>	12
<b>Categoria</b>	A/3
<b>Classe</b>	4
<b>Consistenza Vani</b>	4,5
<b>Superficie catastale</b>	84 m <sup>2</sup> 82 m <sup>2</sup> (superficie totale escluse aree scoperte)
<b>Rendita catastale</b>	705,58 €

<b>IMMOBILE 1 – Magazzino 1</b>	
<b>Comune</b>	Comune di Venezia
<b>Provincia</b>	Città Metropolitana di Venezia
<b>Foglio</b>	15
<b>Particella</b>	1014
<b>Subalterno</b>	10
<b>Categoria</b>	C/2
<b>Classe</b>	8
<b>Consistenza</b>	6 m <sup>2</sup>
<b>Superficie catastale</b>	8 m <sup>2</sup>
<b>Rendita catastale</b>	30,68 €



<b>IMMOBILE 1 – Magazzino 2</b>	
<b>Comune</b>	Comune di Venezia
<b>Provincia</b>	Città Metropolitana di Venezia
<b>Foglio</b>	15
<b>Particella</b>	1014
<b>Subalterno</b>	11
<b>Categoria</b>	C/2
<b>Classe</b>	8
<b>Consistenza</b>	5 m <sup>2</sup>
<b>Superficie catastale</b>	6 m <sup>2</sup>
<b>Rendita catastale</b>	25,56 €

<b>IMMOBILE 2 - Appartamento</b>	
<b>Comune</b>	Comune di Venezia
<b>Provincia</b>	Città Metropolitana di Venezia
<b>Foglio</b>	15
<b>Particella</b>	1014
<b>Subalterno</b>	4
<b>Categoria</b>	A/3
<b>Classe</b>	4
<b>Consistenza Vani</b>	5,5
<b>Superficie catastale</b>	91 m <sup>2</sup>
<b>Rendita catastale</b>	862,38 €





<b>IMMOBILE 3 - Appartamento</b>	
<b>Comune</b>	Comune di Venezia
<b>Provincia</b>	Città Metropolitana di Venezia
<b>Foglio</b>	15
<b>Particella</b>	1014
<b>Subalterno</b>	5
<b>Categoria</b>	A/3
<b>Classe</b>	4
<b>Consistenza Vani</b>	4
<b>Superficie catastale</b>	68 m <sup>2</sup>
<b>Rendita catastale</b>	627,19 €

<b>IMMOBILE 4 - Appartamento</b>	
<b>Comune</b>	Comune di Venezia
<b>Provincia</b>	Città Metropolitana di Venezia
<b>Foglio</b>	15
<b>Particella</b>	1014
<b>Subalterno</b>	6
<b>Categoria</b>	A/3
<b>Classe</b>	4
<b>Consistenza Vani</b>	5,5
<b>Superficie catastale</b>	108 m <sup>2</sup> 100 m <sup>2</sup> (Superficie totale escluso aree scoperte)
<b>Rendita catastale</b>	862,38 €

### CONSISTENZA IMMOBILE 1

Piano	Tipologia	Superficie reale mq	Coefficiente di congruaglio	Superficie mq DPR 138/98
PRIMO	Magazzini	9	0,50	4,50
SECONDO	Terrazza	6,62	0,35	2,31
SECONDO	Appartamento	71,69	1,00	71,69
<b>Superficie totale</b>		<b>87,31</b>		<b>78,50</b>

### CONSISTENZA IMMOBILE 2

Piano	Tipologia	Superficie reale mq	Coefficiente di congruaglio	Superficie mq DPR 138/98
TERZO	Appartamento	90,64	1,00	90,64
<b>Superficie totale</b>		<b>90,64</b>		<b>90,64</b>

### CONSISTENZA IMMOBILE 3

Piano	Tipologia	Superficie reale mq	Coefficiente di congruaglio	Superficie mq DPR 138/98
QUARTO	Appartamento	67,41	1,00	67,41
<b>Superficie totale</b>		<b>67,41</b>		<b>67,41</b>



## CONSISTENZA IMMOBILE 4

Piano	Tipologia	Superficie reale mq	Coefficiente di congruaglio	Superficie mq DPR 138/98
QUINTO	Appartamento	75,95	1,00	75,95
SESTO	Terrazzo	24,99	0,30	7,50
SESTO	Ripostiglio	7,05	0,25	1,76
SESTO	Soffitta	35,67	0,25	8,92
<b>Superficie totale</b>		<b>143,66</b>		<b>94,13</b>



## **CARATTERISTICHE TECNICHE IMMOBILE 1**

*(sestiere di San Marco 5201 - int. 1)*

### **Descrizione generale**

L'unità immobiliare, come detto, consta di un appartamento disposto al piano secondo unitamente a due magazzini al piano primo tutti con accesso da androne condominiale al civico 5201 da Calle del Sabbion.

L'appartamento ha una conformazione articolata caratterizzata da un corpo centrale nel quale vi è il vano scala, l'ingresso e disimpegno, la terrazza ed i pozzi di luce costituiti da corti e chiostrine mentre nelle estremità nord e sud si sviluppano i locali abitabili, nello specifico si distinguono:

- A nord, con affaccio su Marzarieta 2 Aprile, la cucina-soggiorno ed una camera con piccolo disimpegno;
- A sud, un bagno e una camera matrimoniale.

I due magazzini, come detto, collocati al piano primo, sono entrambi caratterizzati da un unico ambiente di superficie quasi equivalente ed entrambi finestrati con affaccio su chiostrina o corte interna.

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 necessita di interventi radicali di messa a norma edilizia e impiantistica (a titolo indicativo e non esaustivo: adeguamenti dei manufatti entro contro-pareti, contro-soffitti, opere sottotraccia e sottopavimento, tubazioni e canne fumarie, risanamenti di infiltrazioni di umidità nei muri e nei solai portanti, restauro di travi e tavolame tarlati, teste di travi rovinate, crepe, messa a norma di impianti e quant'altro possa costituire onere aggiuntivo).

L'appartamento al piano secondo si presenta in condizioni mediocri, nello specifico si rilevano: intonaci ammalorati, finiture molto economiche con segni di infiltrazioni d'acqua nel soffitto del bagno.

I due magazzini al piano primo non presentano collegamenti diretti con l'unità abitativa, ma sono accessibili dal vano scala condominiale, il loro stato si presenta in condizioni mediocri compatibilmente con l'uso a cui sono destinate.

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: in legno con doppio vetro, singola o doppia anta a battente e scuretti in legno, nei locali a magazzino i serramenti sono più datati con vetro singolo.
- Serramenti interni: in legno con anta singola.
- Pavimenti interni: piastrelle di ceramica su tutti gli ambienti ad eccezione delle camere che presentano rivestimento in legno.
- Pareti interne: in genere tinteggiate, con rivestimento in piastrelle di ceramica in parte del bagno e parte della cucina.
- Soffitti: tutti controsoffittati e tinteggiati.

### **Impianti**

Dai rilievi effettuati, considerando lo stato manutentivo in essere, gli impianti presenti (citofonico, elettrico, gas, idrico e termico) non sono a norma, necessitano quindi di verifiche e adeguamenti alla normativa vigente.

### **Materiali presenti**

I locali risultano vuoti ad eccezione dei soli sanitari ed attrezzature collegate.

### **Prestazione energetica**

L'immobile è stato classificato in classe "G", in base all'Attestazione di Prestazione Energetica redatta dal Perito Industriale Barnaba Pitteri in data 07/05/2017.

## **CARATTERISTICHE TECNICHE IMMOBILE 2**

*(sestiere di San Marco 5201 - int. 2)*

### **Descrizione generale**

L'unità immobiliare, come detto, consta di un appartamento disposto al piano terzo con accesso da androne condominiale al civico 5201.

L'appartamento ha una conformazione articolata caratterizzata da un corpo centrale nel quale vi è il vano scala, l'ingresso una stanza di passaggio e un disimpegno mentre nelle estremità nord e sud si sviluppano i locali abitabili, nello specifico si distinguono:

- A nord, con affaccio su Marzarieta 2 Aprile, una camera con guardaroba e una stanza;
- A sud, una cucina dalla quale si accede ad un bagno con antibagno.

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.

Data la conformazione articolata del fabbricato, disposta addossata ad altri edifici, per permettere l'illuminazione ed areazione di molti locali sono presenti alcuni affacci su due chiostrine interne (pozzo luce).

### **Condizioni generali manutentive e conservative**

L'unità immobiliare necessita di interventi radicali di messa a norma edilizia e impiantistica (a titolo indicativo e non esaustivo: adeguamenti dei manufatti entro contro-pareti, contro-soffitti, opere sottotraccia e sottopavimento, tubazioni e canne fumarie, risanamenti di infiltrazioni di umidità nei muri e nei solai portanti, restauro di travi e tavolame tarlati, teste di travi rovinate, crepe, messa a norma di impianti e quant'altro possa costituire onere aggiuntivo).

L'unità immobiliare versa in condizioni di manutenzione interna molto degradata, le finiture sono molto economiche e vi è presenza di intonaci ammalorati, infiltrazioni di umidità ed alcune crepe nelle murature. La pavimentazione dell'appartamento presenta avvallamenti percepibili tali da non escludere la necessità di rinforzo dei solai esistenti.

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: in legno con vetro camera e scuri in legno, la finestra che dà sull'ingresso è senza scuro ma con grata in ferro, le finestre lungo il corridoio sono senza scuri, infine, il portoncino d'ingresso è in legno con inferriata apribile in metallo.
- Serramenti interni: in legno laccato con anta singola unica eccezione la porta che dà sul corridoio in pvc.
- Scala interna: con rampe parallele, in pessime condizioni.
- Pavimenti interni: terrazzo veneziano in genere ad eccezione del corridoio, della cucina, del bagno e dell'antibagno in piastrelle di ceramica.
- Pareti interne: tinteggiate, rivestimento in piastrelle di ceramica in parte del bagno e parte della cucina.
- Soffitti: controsoffittati e tinteggiati.

## **Impianti**

Dai rilievi effettuati, considerando lo stato manutentivo in essere, gli impianti presenti (elettrico, gas, idrico e termico) si possono considerare non servibili, nello specifico si è rilevato:

- Impianto elettrico: con terzo filo di messa a terra ma non su tutta la linea (non sicura la presenza di palina), impianto telefonico, televisivo e citofonico con alcuni cavi sottotraccia ed altri esterni al muro quindi per questa ragione (essendo sicuramente interventi successivi all'installazione) l'impianto non può essere considerato a norma di legge.
- Impianto riscaldamento: con caldaia interna a gas sul locale cucina non a camera stagna, un termostato e termosifoni con fori di aerazione su parete esterna.

## **Materiali presenti**

I locali risultano vuoti ad eccezione di alcuni scarti di mobilia e rimanenze di poco conto e dei sanitari ed attrezzature collegate.



## Prestazione energetica

L'immobile è stato classificato in classe "G", in base all'Attestazione di Prestazione Energetica redatta dal Perito Industriale Barnaba Pitteri in data 07/05/2017.

## **CARATTERISTICHE TECNICHE IMMOBILE 3**

*(sestiere di San Marco 5201-int. 3)*

### **Descrizione generale**

L'unità immobiliare, come detto, consta di un appartamento disposto al piano quarto con accesso da androne condominiale al civico 5201.

L'appartamento piuttosto compatto si caratterizza da un disimpegno di ingresso dal quale si accede ai locali principali, nello specifico si distinguono:

- Una cucina dalla quale si accede all'antibagno e bagno;
- Una stanza distributiva,
- Una camera con disimpegno guardaroba.

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.

Data la conformazione del fabbricato, disposta addossata ad altri edifici, per permettere l'illuminazione ed areazione di alcuni locali sono presenti alcuni affacci su due chiostrine interne (pozzo luce).

### **Condizioni generali manutentive e conservative**

L'unità immobiliare versa in condizioni di manutenzione interna sufficiente, le finiture sono medie con qualche intonaco ammalorato per la presenza di infiltrazioni di umidità. La pavimentazione dell'appartamento presenta avvallamenti percepibili tali da non escludere la necessità di rinforzo dei solai esistenti.

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: in legno con vetro camera, scuri in legno e portoncino di accesso all'immobile in legno.

Serramenti interni: in legno con anta singola alcuni con specchio in vetro lavorato.

Scala interna: con rampe parallele, in pessime condizioni.

Pavimenti interni: terrazzo veneziano in tutte le stanze ad eccezione del bagno ed antibagno realizzato con piastrelle di ceramica.

Pareti interne: tinteggiate, rivestimento in piastrelle di ceramica in parte del bagno e parte della cucina, presenza di cassaforte meccanica a parete.

Soffitti: in generale controsoffittati e tinteggiati, travati e tinteggiati nella camera a nord-ovest e nel locale tra questo e la cucina.

## **Impianti**

Dai rilievi effettuati, considerando lo stato manutentivo in essere, gli impianti presenti (elettrico, gas, idrico e termico) si possono considerare non servibili, nello specifico si è rilevato:

- Impianto elettrico: con terzo filo di messa a terra (non sicura la presenza di palina), interruttore salvavita, impianto telefonico, televisivo e citofonico con cavi sottotraccia e prese con frutti anni Ottanta, da una veloce ispezione l'impianto appare a norma con l'epoca di realizzazione non può quindi essere considerato a norma di legge.
- Impianto riscaldamento: con caldaia interna a gas a camera stagna sul locale cucina, un termostato e termosifoni con fori di aerazione su parete esterna a sud-ovest, solo nella parte "bassa".

## **Materiali presenti**

I locali risultano vuoti ad eccezione di alcuni scarti di mobilia e rimanenze di poco conto e dei sanitari ed attrezzature collegate.

## **Prestazione energetica**

L'immobile è stato classificato in classe "F", in base all'Attestazione di Prestazione Energetica redatta dal Perito Industriale Barnaba Pitteri in data 16/03/2017.

## **CARATTERISTICHE TECNICHE IMMOBILE 4**

*(sestiere di San Marco 5201-int. 4)*

### **Descrizione generale**

L'unità immobiliare, come detto, consta di un appartamento disposto al piano quinto con accesso da androne condominiale al civico 5201 unitamente ad alcuni locali (terrazza, ripostiglio e soffitta) posti al piano sesto con accesso da scala interna esclusiva.

L'appartamento si compone di un disimpegno di ingresso collegato al vano scala dal quale si accede ai locali principali, nello specifico si distinguono:

- Una cucina dalla quale si accede al bagno;
- Una stanza distributiva;
- Una camera con disimpegno guardaroba;

dal vano scala poi, mediante il superamento di un ulteriore rampa di scale ad uso esclusivo dell'appartamento, si accede ad una terrazza dalla quale si ha accesso ad un ripostiglio e ad una soffitta disposta in due porzioni caratterizzate da conformazioni della copertura differenti.

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.

Data la conformazione del fabbricato, disposta addossata ad altri edifici, per permettere l'illuminazione ed areazione di alcuni locali sono presenti alcuni affacci su due chiostrine interne (pozzo luce).

### **Condizioni generali manutentive e conservative**

L'unità immobiliare necessita di interventi radicali di messa a norma edilizia e impiantistica (a titolo indicativo e non esaustivo: adeguamenti dei manufatti entro contro-pareti, contro-soffitti, opere sottotraccia e sottopavimento, tubazioni e canne fumarie, risanamenti di infiltrazioni di umidità nei muri e nei solai portanti, restauro di travi e tavolame tarlati, teste di travi rovinate, crepe, messa a norma di impianti e quant'altro possa costituire onere aggiuntivo).

Nello specifico l'unità immobiliare versa in condizioni di manutenzione interna molto degradata, la qualità delle finiture è pessima, gli intonaci sia esterni che interni sono ammalorati a causa di infiltrazioni di umidità dalle pareti e dalla copertura, i solai e i pavimenti hanno chiari danni provocati dall'umidità da infiltrazioni sono presenti inoltre cedimenti di varia consistenza; i controsoffitti risultano danneggiati e in molti punti



crollati, i serramenti sono "pericolanti" ed imbarcati, i pavimenti da rivedere completamente. Anche la condizione della scala interna è pessima con molti scalini rotti. Le grondaie ed i pluviali in pvc sono da sostituire e da "rivedere" come sviluppo e percorso in quanto la conformazione attuale risulta particolarmente "creativa". La struttura dei solai di copertura risulta con evidenti avvallamenti e con fenomeni di infiltrazioni, tali problematiche hanno compromesso il manto di copertura ed i cornicioni tutti elementi quest'ultimi necessari di restauro.

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. Come già accennato in precedenza 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: principalmente in legno con vetro singolo e scuri sempre in legno; il portone d'ingresso all'appartamento dal vano scala è semplice in legno come le altre due porte di accesso alla terrazza; all'ultimo piano i serramenti sono in legno con vetro singolo e scuri sempre in legno ad eccezione della sola finestra del ripostiglio caratterizzata da vetro-camera; serramento con vetro camera anche nel vano scale ma senza scuro con invece una grata in ferro e veneziana in alluminio.

Serramenti interni: solo tre porte a soffietto in pvc nei tre fori della cucina verso bagno, ingresso e disimpegno.

Scala interna: con rampe parallele, in pessime condizioni. Allo stesso modo anche la scala di accesso al piano sesto.

Pavimenti interni: in linoleum con disegno finto parquet ovunque ad esclusione del bagno e della terrazza dove sono in piastrelle, nella parte bassa della soffitta in tavoloni di legno.

Pareti interne: tinteggiate, rivestimento in piastrelle di ceramica in parte del bagno e parte della cucina.

Soffitti: controsoffitti tinteggiati un po' ovunque, travati con tavelle nella parte bassa della soffitta verso via Marzarieta due Aprile, coppi in copertura e molti pluviali e grondaie in pvc di epoca recente quindi non legittimi.



Altro: battiscopa in legno nell'appartamento ad esclusione dei locali bagno e cucina, parapetto scala in ferro, parapetto terrazzo in muratura intonacata e tinteggiata con pietra sulla parte superiore, altezza 100 cm.

## Impianti

Dai rilievi effettuati, considerando lo stato manutentivo in essere, gli impianti presenti (elettrico, gas, idrico e termico) si possono considerare non servibili con necessità di adeguamento alla normativa vigente con radicale sostituzione, nello specifico si sono rilevati:

- Impianto elettrico: con terzo filo di messa a terra (non sicura la presenza di palina), interruttore salvavita, impianto telefonico, televisivo e citofonico con cavi principalmente sottotraccia alcuni su canaletta esterna a norma altri invece scoperti fuori traccia realizzati chiaramente in epoca successiva (per questa ragione l'impianto non si può considerare a norma di legge) prese con placche anni Ottanta in metallo.
- Impianto riscaldamento: presente stufa a gas sul locale disimpegno con tubazione scarico fumi completamente fuori norma e di epoca successiva, mancanza di fori di areazione sia in questo locale che in cucina dove è presente la caldaia per l'acqua calda sanitaria che appare chiaramente non funzionante, nel resto dei locali non vi è l'impianto di riscaldamento. In definitiva l'impianto attuale dovrà essere rimosso in quanto non rispetta i requisiti di legge

## Materiali presenti

I locali risultano in gran parte vuoti ad eccezione di alcuni mobili in cucina e camera, la stufa a gas non a norma nella stanza di passaggio, in bagno sono presenti i sanitari e le attrezzature collegate mentre moltissimi oggetti (tra cui quadri, vernici, motori, tubazioni, piastrelle, oggetti vari, ecc.) sono presenti in soffitta e nel ripostiglio che risultano occupati per circa il 20% del volume.

## Prestazione energetica

L'immobile è stato classificato in classe "G", in base all'Attestazione di Prestazione Energetica redatta dall'Architetto Pier Antonio Toffolo in data 18/08/2022.



## CARATTERISTICHE AMMINISTRATIVE IMMOBILE 1

*(sestiere di San Marco 5201-int. 1)*

### Conformità catastale

I dati catastali derivanti dalla variazione del 23/08/2022, in atti dalla medesima data con pratica n. VE0112827 unitamente alla planimetria sono sommariamente rispondenti allo stato di fatto, non sussistono quindi 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.

Per quanto sopra l'immobile è conforme catastalmente.

### Conformità edilizia

Dalla richiesta di accesso atti effettuato presso gli uffici competenti, è stata reperita la seguente pratica edilizia: l'autorizzazione edilizia con protocollo generale 92/8287 del 29/09/1992 riguardante *"intervento di manutenzione straordinaria con modifiche al distributivo interno"*. La situazione di fatto rilevata è quindi conforme a quella risultante dagli elaborati grafici allegati all'autorizzazione edilizia, quanto al nuovo distributivo non è invece conforme per la presenza delle seguenti difformità:

- Mancata indicazione negli elaborati grafici della differenza di quota di 7 cm esistente tra la porzione dell'unità costituita da ingresso, cucina-soggiorno, anticamera, camera e la porzione dell'unità costituita da corridoio, bagno e camera;
- Divergenze tra le misurazioni ricavabili dagli elaborati grafici e quelle rilevate in loco, relativamente alla posizione della parete posta a divisione del bagno con gli adiacenti locali, con conseguente difformità delle superfici;
- Divergenze tra le misurazioni ricavabili dagli elaborati grafici e quelle rilevate in loco relativamente alla posizione della parete posta a divisione dell'anticamera con la cucina-soggiorno, con conseguente difformità delle superfici;
- Divergenze tra le misurazioni ricavabili dagli elaborati grafici relative ai fori finestra e quelle rilevate in loco;
- Mancata rappresentazione della nicchia del preesistente camino in una delle camere;
- Si evidenzia infine che gli elaborati grafici sono privi di quote.



Tali difformità, fermo restando i dovuti approfondimenti con l'ufficio tecnico comunale, potranno essere sanate con apposita pratica edilizia e corrispettivo della relativa sanzione.

Va anche evidenziato, perché informazione utile al fine di futuri adeguamenti, che dalla documentazione reperita presso la P.A. pare evincersi l'esistenza di una fossa settica nella corte comune, della cui presenza sono indice anche i pozzetti rilevati.

Non è presente agibilità/abitabilità, né certificazioni relative agli impianti che, come detto, necessitano tutti di adeguamento.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

### **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.

**Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte monocellulare con elemento distributivo aggiunto (tipo A1).**

#### **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.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.



## CARATTERISTICHE AMMINISTRATIVE IMMOBILE 2

(*sestiere di San Marco 5201-int. 2*)

### Conformità catastale

I dati catastali derivanti dalla variazione del 23/08/2022, in atti dalla medesima data con pratica n. VE0112827 unitamente alla planimetria sono sommariamente rispondenti allo stato di fatto, non sussistono quindi 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.

Per quanto sopra l'immobile è conforme catastalmente.

### Conformità edilizia

Per l'immobile in oggetto, dall'accesso agli atti effettuato presso gli uffici competenti, non risultano pratiche edilizie presenti negli archivi comunali, l'immobile pertanto risulta privo 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”*.

Per l'immobile in oggetto, il primo documento presente presso il catasto è la planimetria di impianto del 1939 alla quale viene fatto riferimento per la verifica di conformità edilizia.

Dai rilievi effettuati si sono riscontrate le seguenti difformità:

- le altezze rilevate sono più alte di circa 14-28 cm rispetto a quanto dichiarato nei locali a nord del vano scale (per queste basterà la sanatoria in quanto certamente non sono stati spostati i solai);
- nei Locali ad ovest e sud-ovest del vano scale (disimpegno, cucina, bagno e antibagno) le altezze sono inferiori di circa 12-23 cm rispetto al legittimato, ciò probabilmente è dovuto all'installazione in epoca successiva di contro-soffitti ad



altezze diverse rispetto alla planimetria del 1939, oppure al rialzamento del pavimento di detti locali per il passaggio degli impianti (vedasi la differenza negli scalini nel disimpegno e le nuove piastrelle a pavimento), in questo caso servirà la rimozione del contro-soffitto oppure la rimozione del pavimento per riportare un'altezza uguale o maggiore a quella legittima e contestuale sanatoria (tale scelta deve essere concordata con l'ufficio tecnico in quanto se si dovesse preservare la pavimentazione sarà necessario adeguare l'altezza dei parapetti e la verifica statica dell'aumento del carico sui solai esistenti);

- l'ingresso della camera che affaccia su Marzarieta due Aprile risulta spostato dal locale a nord-est e quello a sud-ovest;
- un passaggio alla stanza sottostante su parete portante risulta tamponato;
- in planimetria non è rappresentato l'antibagno all'interno del bagno;
- il muro lato sud/est che affaccia sul cortile sottostante risulta inspessito per la presenza di una contro parete;
- sono errati gli scalini nel disimpegno;
- altri fori e muri del restante appartamento sia interni che esterni risultano spostati o con inclinazione diversa alla realtà, ciò è dovuto alla bassa qualità di rappresentazione e a conseguenti chiari errori grafici;
- I due serramenti che non erano rappresentati in planimetria nel lato sud-est (cucina e antibagno) potrebbero essere riconducibili ad errori grafici in quanto non era possibile ci fosse un'altra proprietà come indicato in planimetria e le finiture dei fori sembrano di epoca precedente al 1939, non si esclude la sanatoria previo compatibilità ed eventuale tamponamento degli stessi se non concessa.

In merito agli scarichi fognari dovrà essere verificata la regolarità degli scarichi tramite nuova richiesta di autorizzazione allo scarico o verifica della presenza di fossa settica nella corte comune, della cui presenza sono indice anche i pozzetti rilevati.

Per quanto sopra si dichiara la NON conformità edilizia.

### **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.



## **Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte monocellulare con elemento distributivo aggiunto (tipo A1).**

### **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.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

## CARATTERISTICHE AMMINISTRATIVE IMMOBILE 3

*(sestiere di San Marco 5201-int. 3)*

### Conformità catastale

I dati catastali derivanti dalla variazione del 23/08/2022, in atti dalla medesima data con pratica n. VE0112827 unitamente alla planimetria sono sommariamente rispondenti allo stato di fatto, non sussistono quindi 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.

Per quanto sopra l'immobile è conforme catastalmente.

### Conformità edilizia

Per l'immobile in oggetto, dall'accesso agli atti effettuato presso gli uffici competenti, non risultano pratiche edilizie presenti negli archivi comunali, l'immobile pertanto risulta privo 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”*.

Per l'immobile in oggetto, il primo documento presente presso il catasto è la planimetria di impianto del 1939 alla quale viene fatto riferimento per la verifica di conformità edilizia.

Dai rilievi effettuati si sono riscontrate le seguenti difformità:

- le altezze rilevate sono più alte di circa 15 cm rispetto a quanto dichiarato nei soffitti travati ma non si esclude che all'epoca si quotasse sotto trave e non sotto tavolato (come indicato in perizia);
- le altezze invece dei locali dove è presente il contro-soffitto sono più basse dal centimetro fino agli otto centimetri nel punto più basso;

- manca in planimetria lo scalino tra cucina ed il locale a nord-ovest ma la pavimentazione appare originale quindi basterà sanare lo scalino. Caso inverso invece per lo scalino che dà accesso al bagno dove potrebbe essere stata posta nuova pavimentazione in piastrelle e relativi sottofondi con innalzamento degli stessi, servirà rimozione contro-soffitto oppure la rimozione del pavimento per riportare un'altezza uguale o maggiore a quella legittima e contestuale sanatoria (tale scelta deve essere concordata con l'ufficio tecnico in quanto se si dovesse tenere la pavimentazione sarà necessario adeguare l'altezza dei parapetti e la verifica statica dell'aumento del carico sui solai esistenti);
- alcuni fori e muri del restante appartamento sia interni che esterni risultano spostati o con inclinazione diversa alla realtà, ciò è dovuto alla qualità bassa di rappresentazione dell'epoca e quindi non sono da sanare in quanto riconducibili ad errori grafici. Mentre è stato chiaramente tamponato un foro finestra del bagno ed è stato spostato il muro che divide il bagno dall'antibagno, prima era un unico locale latrina (vedasi scritta in planimetria catastale) ora invece sono chiaramente due locali distinti ed è stato inoltre aperto un varco per rendere comunicanti i due locali a nord della cucina.

tutte queste difformità dovranno essere oggetto di sanatoria previo parere di compatibilità paesaggistica con eventuale verifica statica, oppure di ripristino delle opere legittime.

In merito agli scarichi fognari dovrà essere verificata la regolarità degli scarichi tramite nuova richiesta di autorizzazione allo scarico o verifica della presenza di fossa settica nella corte comune, della cui presenza sono indice anche i pozzetti rilevati.

Per quanto sopra si dichiara la NON conformità edilizia.

### **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.



## **Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte monocellulare con elemento distributivo aggiunto (tipo A1).**

### **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.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

## **CARATTERISTICHE AMMINISTRATIVE IMMOBILE 4**

**(sestiere di San Marco 5201-int. 4)**

### **Conformità catastale**

I dati catastali derivanti dalla variazione del 20/09/2022, in atti dalla medesima data con pratica n. VE0120746 unitamente alla planimetria sono sommariamente rispondenti allo stato di fatto, non sussistono quindi 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.

Per quanto sopra l'immobile è conforme catastalmente.

### **Conformità edilizia**

Per l'immobile in oggetto, dall'accesso agli atti effettuato presso gli uffici competenti, non risultano pratiche edilizie presenti negli archivi comunali, l'immobile pertanto risulta privo 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”*.

Per l'immobile in oggetto, il primo documento presente presso il catasto è la planimetria di impianto del 1939 alla quale viene fatto riferimento per la verifica di conformità edilizia in particolare per la verifica della legittimità della copertura (e della dimensione della relativa soffitta) è stata svolta una verifica presso l'archivio dell'aero-fototeca della regione Veneto in via Cardinal Massaia a Mestre, presso la quale è presente una ripresa fotografica codice n° 11-12 TIF del 1911 con volo da dirigibile nella quale è evidente l'attuale conformazione della copertura

Dai rilievi effettuati si sono riscontrate le seguenti difformità:



- le altezze rilevate sono da ritenersi corrette per l'appartamento al piano quinto in quanto nella planimetria d'impianto non veniva riportata alcuna altezza. L'altezza invece del ripostiglio al piano sesto anche se non indicata potrebbe essere stata diminuita in quanto manca nel disegno del 1939 lo scalino d'accesso, l'attuale altezza di 185 cm è inferiore al minimo di legge attuale, la destinazione del locale dovrebbe quindi essere variata a soffitta con verifica statica per l'aumento del carico e l'innalzamento nella prima parte del parapetto della terrazza in quanto con lo scalino non è più a norma di legge, oppure ripristinata togliendo il pavimento rialzato e lo scalino, in entrambi i casi la modifica dovrà essere oggetto di sanatoria con opere;
- alcuni fori e muri del restante appartamento, sia interni che esterni, risultano leggermente spostati o con inclinazione diversa alla realtà, ciò è dovuto alla qualità bassa di rappresentazione dell'epoca e quindi non sono da sanare in quanto riconducibili a chiari errori grafici, come anche gli scalini "mancanti" nella scala che risultano chiaramente originali (ad esclusione dell'ultimo scalino che dà accesso alla terrazza che dovrà essere rimosso in quanto di epoca probabilmente successiva e troppo a ridosso della porta);
- è presente una canna fumaria in laterizio intonacato all'interno della terrazza che potrebbe essere di epoca successiva e quindi oggetto di sanatoria.
- nel locale cucina è stata realizzata una contro-parete che ne diminuisce la superficie ma entro i limiti di legge, questa dovrà essere oggetto di sanatoria;
- altre difformità foro-metriche interne come il passaggio tra la camera a nord-ovest ed il locale denominato stanza è stato tamponato mentre è stato contestualmente allargato il passaggio tra il disimpegno e la stanza a nord-ovest, queste due modifiche dovranno essere oggetto di sanatoria previa verifica statica
- il locale soffitta nella prima parte a sud con copertura a doppia falda risulta essere molto più piccolo di superficie rispetto alla planimetria del 1939 lungo il lato nord-ovest, ma si ritiene probabilmente legittimo in quanto è possibile un errore grafico del primo accatastamento in virtù della ripresa fotografica del 1911 nella quale è evidente l'attuale conformazione della copertura. In fase di sanatoria e di relativa compatibilità paesaggistica servirà interfacciarsi con il Comune e la Soprintendenza per tale aspetto e intervenire di conseguenza, l'ipotesi più probabile è che venga accettata l'ipotesi dell'errore grafico;
- nella parte più bassa della soffitta è stata riportata l'altezza di 210 cm anziché di 167 cm, anche qui appare molto improbabile che sia stato ribassato il tetto, pare molto più accreditabile l'ipotesi di un semplice errore grafico.
- anche nella soffitta a nord manca il gradino d'accesso ma questo è quasi sicuramente stato realizzato per non far entrare l'acqua della terrazza nel locale soffitta (quindi da sanare o rimuovere);





- l'altezza della soffitta è di 202 cm anziché 210 cm ma ciò potrebbe essere dovuto ad un ribassamento o cedimento del contro-soffitto della stessa e quindi, andrà ripristinata ad altezza corretta;
- la soffitta nella parte bassa a nord è stata rappresentata più grande della realtà, si ritiene errore grafico della planimetria dell'epoca,

tutte queste difformità dovranno essere oggetto di sanatoria previo parere di compatibilità paesaggistica con eventuale verifica statica, oppure di ripristino delle opere legittime.

In merito agli scarichi fognari dovrà essere verificata la regolarità degli scarichi tramite nuova richiesta di autorizzazione allo scarico o verifica della presenza di fossa settica nella corte comune, della cui presenza sono indice anche i pozzetti rilevati.

Per quanto sopra si dichiara la NON conformità edilizia.

## 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.

**Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte monocellulare con elemento distributivo aggiunto (tipo A1).**

### 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.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

## **GRAVAMI E VINCOLI IMMOBILE 1**

**(sestiere di San Marco 5201 - int. 1)**

### **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 della scheda specifica dell'unità edilizia A1 – *“Preottocentesche originarie a fronte monocellulare con elemento distributivo aggiunto”* – per la quale le N.T.A. della VPRG per la città antica stabiliscono le seguenti 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.*

**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.

## GRAVAMI E VINCOLI IMMOBILE 2

(sestiere di San Marco 5201 - int. 2)

### 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 della scheda specifica dell'unità edilizia A1 – *“Preottocentesche originarie a fronte monocellulare con elemento distributivo aggiunto”* – per la quale le N.T.A. della VPRG per la città antica stabiliscono le seguenti 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.*

### **Vincoli speciali alla compravendita**

In considerazione della valenza sociale di provenienza dell'immobile, la proprietà impone che, ai fini dell'alienazione, siano rispettate le seguenti limitazioni:

- L'acquirente dell'immobile non potrà rivendere il bene prima che siano trascorsi 8 anni dalla data di acquisizione in proprietà dello stesso;
- Sarà considerata offerta migliorativa quella presentata dall'acquirente che si impegnerà a trasferirvi la residenza per almeno 5 anni, qualora l'offerta economica presentata sia identica alla migliore offerta risultante;
- Qualora partecipi all'asta il Comune di Venezia e l'offerta presentata sia identica alla migliore offerta economica risultante, l'offerta del Comune di Venezia risulterà migliorativa anche rispetto alle condizioni di cui al punto precedente.

### **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.



## **GRAVAMI E VINCOLI IMMOBILE 3**

**(sestiere di San Marco 5201 - int. 3)**

### **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 della scheda specifica dell'unità edilizia A1 – *“Preottocentesche originarie a fronte monocellulare con elemento distributivo aggiunto”* – per la quale le N.T.A. della VPRG per la città antica stabiliscono le seguenti 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.*

**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.

## **GRAVAMI E VINCOLI IMMOBILE 4**

**(sestiere di San Marco 5201 - int. 4)**

### **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 della scheda specifica dell'unità edilizia A1 – *“Preottocentesche originarie a fronte monocellulare con elemento distributivo aggiunto”* – per la quale le N.T.A. della VPRG per la città antica stabiliscono le seguenti 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.*

**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 ns proprietà che si affaccia su piccolo chiostro 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 ritrarsi gli oneri condominiali.

Non risultano sospesi ascrivibili alla gestione delle parti comuni.



## PLANIMETRIE CATASTALI DI IMPIANTO

### IMMOBILE 2 – Sestiere di San Marco 5201 - int. 2

Data presentazione: 01/01/1939 - Data: 31/05/2022 - n. T144754 - Richiedente: 02798850273

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI EPARIALI

**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
(R. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1939 N. 1063)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N. **9628111**  
Comune: **VENEZIA** Ditta: **OPERA PIA G.B. GIVSTINIAN**  
Via: **S. MARCO N° 5201**  
Il Segretario, cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

COMUNE  
**VENEZIA**  
Foglio di ricostituzione  
DELLA  
SCHEDA NUMERO  
**9628111**

**VIA 2 APRILE**

**TABOGA LAVRA**

**prop. CANDIANI GIUSEPPE fu CARLO**

**prop. CANDIANI GIUSEPPE fu CARLO**

**prop. CANDIANI GIUSEPPE fu CARLO**

**prop. GIANCONELLI ANGELINA in BERTOZZI**

**CORTEILE**  
prop. della ditta  
ing. infestata

**CUCINA**  
2.2.49

**Latrina**  
2.2.45

**CALLE DEL SABBION**

**CONDOMINIO ANGELI ELIO DEL BELLEGRINI**

**prop. CREAZZO MADDALENA ved. VENER**

**prop. GIANCONELLI ANGELINA in BERTOZZI**

**ORIENTAMENTO**

**SCALA di 1:100**

Compilata da  
**ING. FRANCESCO GALEAZZI**  
Firma sopra e segnatura del tecnico

Inserito all'Atto degli atti  
della Provincia di **VE** 171

Data **13-11-960** Firma **galeazzi**

18554/0/1939  
AQ2/VE/15/1014  
sub **4**

Data presentazione: 01/01/1939 - Data: 31/05/2022 - n. T144754 - Richiedente: 02798850273  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
Tipo planimetria in atti

Comunità Bibliotecarie - Situazione al 31/05/2022 - Comune di VENEZIA (791-6) Foglio 15 - Particella 1014 - Sestiere 4 - 8817082 SAN MARCO a SAN PIERO





## PLANIMETRIE CATASTALI DI IMPIANTO

### IMMOBILE 3 – Sestiere di San Marco 5201 - int. 3

Data presentazione: 01/01/1999 - Data: 31/05/2022 - n. T143148 - Richiedente: 02798850273

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI EDIZIONALI  
**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA**  
 (R. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1939 N° 1052)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° **9628112**  
 Comune **VENEZIA** Ditta **OPERA PIA G.B. GIVSTINIAN**  
 Via **S. MARCO N° 5201** in Seguire cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

10555/0/1939  
 AQG/VE/15/1014  
 sub **5**

**COMUNE VENEZIA**  
 Tallonino di riscontro  
 DELLA  
 SCHEDA NUMERO  
**9628112**

**VIA 2 APRILE**

**prop. CANDIANI GIUSEPPE fu CARLO**

**p. IV**

**prop. DI ANGALI ELIO di PELLEGRINI**

**CUCINA**

**ingr.**

**prop. CREAZZO MADDALENA ved. VIGNIER**

**CORTILE**  
 prop. della ditta sopra intestata

**TETTO**  
 prop. della ditta sopra intestata

**CALLE DEL SACCON**

**prop. GIVSTINIAN fu CARLO**

**ORIENTAMENTO**

**SCALA 1:100**

Compilata da  
 IN **...**

Isento all'atto degli impignoramenti  
 della Provincia di VI

Data AD - II - 560

Data presentazione: 01/01/1999 - Data: 31/05/2022 - n. T143148 - Richiedente: 02798850273  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
 Utile per planimetrie in atti

Comando Idroscavi - Strada 14052022 - Comune VENEZIA(31050) - c. Poggio 15 - Partida 1014 - Substema 5 -  
 803 TIRRE SAN MARCO a SAN FIERRE





## PLANIMETRIE CATASTALI DI IMPIANTO

### IMMOBILE 4 – Sestiere di San Marco 5201 - int. 4

Data presentazione: 01/01/1939 - Data: 09/12/2011 - n. VE0265259 - Richiedente CAMMARATA Toti

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI EDIZIONALI  
**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 N. 1552)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N. **9628113**  
Comune **VENEZIA** Ditta **OPERA DIA G.B. GIVSEPP**  
Via **S. MARCO N° 5201** (Segnare cognome, nome, patronimico del solo poss. intestatario)

18556/8/1939  
RAQ/VE/15/1014  
SUD **6**

18556/8/1939  
RAQ/VE/15/1014  
SUD **6**

COMUNE  
VENEZIA

Falloscine di riscontro  
DELLA  
SCHEDA NUMERO  
ACCETTAZIONE  
**9628113**

VIA RAPRIE  
PROP. CANDIANE GIVSEPP  
fu CARLO  
CUCINA  
CORTILE  
prop. della ditta  
JABBA  
intestata  
Tetto  
prop. della ditta  
CANDIANI  
sopra intestata  
TETTO prop. CANDIANI  
GIVSEPP fu CARLO  
CALLE DEL JABBA  
PROP. D'ANGELO Elio d'ANGELO  
PROP. CREAZZO MARDALENA  
VIA D. VENIER

ORIENTAMENTO

SCALA 1:100  
Compilata da  
ING. FRANCESCO GALEAZZI  
Iscritto all'Albo degli ingegneri  
della Provincia di Venezia

Data 13-12-1940 Firma *[Firma]*

to dei Fabbricati - Situazione al 09/12/2011 - Comune di VENEZIA (L.756) - Sezione di VENEZIA (Q) - < Sezione Urbana: VE Foglio: 15 Particelle: 1014 - Subalterno 6 >  
n. 5201 n. 5201 piano: 5-6;  
Ultima Planimetria in atti



Data presentazione: 01/01/1939 - Data: 09/12/2011 - n. VE0265259 - Richiedente CAMMARATA Toti  
Formato di ucq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1  
Ultima Planimetria in atti





## PLANIMETRIE CATASTALI AGGIORNATE

**IMMOBILE 1 – Sestiere di San Marco 5201 - int. 1**

<b>Agenzia delle Entrate</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> <b>Ufficio Provinciale di</b> <b>Venezia</b>		Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ Comune di Venezia Sestiere San Marco (venezia Centro) <span style="float: right;">civ. 5201</span>			
Planimetria Scheda n. 1      Scala 1:200		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 5px;"> <b>Identificativi Catastali:</b>            Sezione:            Foglio: 15            Particella: 1014            Subalterno: 10         </td> <td style="width: 50%; padding: 5px;"> <b>Compilata da:</b>            Golfetti Michele  <b>Iscritto all'albo:</b>            Geometri            Prov. Venezia <span style="float: right;">N. 2202</span> </td> </tr> </table>		<b>Identificativi Catastali:</b> Sezione: Foglio: 15 Particella: 1014 Subalterno: 10	<b>Compilata da:</b> Golfetti Michele <b>Iscritto all'albo:</b> Geometri Prov. Venezia <span style="float: right;">N. 2202</span>
<b>Identificativi Catastali:</b> Sezione: Foglio: 15 Particella: 1014 Subalterno: 10	<b>Compilata da:</b> Golfetti Michele <b>Iscritto all'albo:</b> Geometri Prov. Venezia <span style="float: right;">N. 2202</span>				
 <p style="font-size: 1.2em; margin-top: 20px;">PIANO PRIMO H 2.40</p>					
Nord 					



<b>Agenzia delle Entrate</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio Provinciale di <b>Venezia</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">Dichiarazione protocollo n. _____ del _____</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Comune di Venezia</td> </tr> <tr> <td>Sestiere San Marco (Venezia Centro)</td> <td>civ. 5201</td> </tr> <tr> <td>Identificativi Catastali:</td> <td>Compilata da:</td> </tr> <tr> <td>Sezione:</td> <td>Golfetti Michele</td> </tr> <tr> <td>Foglio: 15</td> <td>Iscritto all'albo:</td> </tr> <tr> <td>Particella: 1014</td> <td>Geometri</td> </tr> <tr> <td>Subalterno: 11</td> <td>Prov. Venezia</td> </tr> <tr> <td></td> <td>N. 2202</td> </tr> </table>	Dichiarazione protocollo n. _____ del _____		Comune di Venezia		Sestiere San Marco (Venezia Centro)	civ. 5201	Identificativi Catastali:	Compilata da:	Sezione:	Golfetti Michele	Foglio: 15	Iscritto all'albo:	Particella: 1014	Geometri	Subalterno: 11	Prov. Venezia		N. 2202
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____																			
Comune di Venezia																			
Sestiere San Marco (Venezia Centro)	civ. 5201																		
Identificativi Catastali:	Compilata da:																		
Sezione:	Golfetti Michele																		
Foglio: 15	Iscritto all'albo:																		
Particella: 1014	Geometri																		
Subalterno: 11	Prov. Venezia																		
	N. 2202																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">Planimetria</td> </tr> <tr> <td>Scheda n. 1</td> <td>Scala 1:200</td> </tr> </table>	Planimetria		Scheda n. 1	Scala 1:200															
Planimetria																			
Scheda n. 1	Scala 1:200																		

PIANO PRIMO H 2.40

Nord



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Venezia

Planimetria

Scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. del

Comune di Venezia

Sestiere San Marco (Venezia Centro)

civ. 5201

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 15

Particella: 1014

Subalterno: 12

Compilata da:

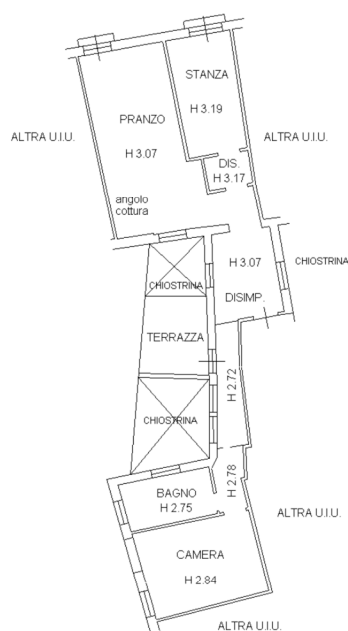
Golfetti Michele

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Venezia

N. 2202



PIANO SECONDO






**IMMOBILE 2 – Sestiere di San Marco 5201 - int. 2**

<b>Agenzia delle Entrate</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> <b>Ufficio Provinciale di</b> <b>Venezia</b>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">Dichiarazione protocollo n. _____ del _____</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Comune di Venezia</td> </tr> <tr> <td>Sestiere San Marco (Venezia Centro)</td> <td>civ. 5201</td> </tr> </table> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"> <b>Identificativi Catastali:</b>            Sezione: _____            Foglio: 15            Particella: 1014            Subalterno: 4         </td> <td style="width: 50%;"> <b>Compilata da:</b>            Golfetti Michele  <b>Iscritto all'albo:</b>            Geometri  <b>Prov. Venezia</b> </td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">N. 2202</td> </tr> </table>	Dichiarazione protocollo n. _____ del _____		Comune di Venezia		Sestiere San Marco (Venezia Centro)	civ. 5201	<b>Identificativi Catastali:</b> Sezione: _____ Foglio: 15 Particella: 1014 Subalterno: 4	<b>Compilata da:</b> Golfetti Michele <b>Iscritto all'albo:</b> Geometri <b>Prov. Venezia</b>		N. 2202
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____											
Comune di Venezia											
Sestiere San Marco (Venezia Centro)	civ. 5201										
<b>Identificativi Catastali:</b> Sezione: _____ Foglio: 15 Particella: 1014 Subalterno: 4	<b>Compilata da:</b> Golfetti Michele <b>Iscritto all'albo:</b> Geometri <b>Prov. Venezia</b>										
	N. 2202										

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1: 200

**PIANO TERZO**


**IMMOBILE 3 – Sestiere di San Marco 5201 - int. 3**

<b>Agenzia delle Entrate</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio Provinciale di Venezia	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">Dichiarazione protocollo n. _____ del _____</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Comune di Venezia</td> </tr> <tr> <td>Sestiere San Marco (Venezia Centro)</td> <td>civ. 5201</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Identificativi Catastali:</td> </tr> <tr> <td>Sezione:</td> <td>Compilata da: Golfetti Michele</td> </tr> <tr> <td>Foglio: 15</td> <td>Iscritto all'albo: Geometri</td> </tr> <tr> <td>Particella: 1014</td> <td>Prov. Venezia</td> </tr> <tr> <td>Subalterno: 5</td> <td>N. 2202</td> </tr> </table>	Dichiarazione protocollo n. _____ del _____		Comune di Venezia		Sestiere San Marco (Venezia Centro)	civ. 5201	Identificativi Catastali:		Sezione:	Compilata da: Golfetti Michele	Foglio: 15	Iscritto all'albo: Geometri	Particella: 1014	Prov. Venezia	Subalterno: 5	N. 2202
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____																	
Comune di Venezia																	
Sestiere San Marco (Venezia Centro)	civ. 5201																
Identificativi Catastali:																	
Sezione:	Compilata da: Golfetti Michele																
Foglio: 15	Iscritto all'albo: Geometri																
Particella: 1014	Prov. Venezia																
Subalterno: 5	N. 2202																
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">Planimetria</td> </tr> <tr> <td>Scheda n. 1</td> <td>Scala 1:200</td> </tr> </table>	Planimetria		Scheda n. 1	Scala 1:200													
Planimetria																	
Scheda n. 1	Scala 1:200																

PIANO QUARTO

Nord


**IMMOBILE 4 – Sestiere di San Marco 5201 - int. 4**

<b>Agenzia delle Entrate</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> <b>Ufficio Provinciale di</b> <b>Venezia</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">Dichiarazione protocollo n. _____ del _____</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Comune di Venezia</td> </tr> <tr> <td>Sestiere San Marco (Venezia Centro)</td> <td>civ. 5201</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Identificativi Catastali:</td> </tr> <tr> <td>Sezione:</td> <td>Compilata da: Golfetti Michele</td> </tr> <tr> <td>Foglio: 15</td> <td>Iscritto all'albo: Geometri</td> </tr> <tr> <td>Particella: 1014</td> <td>Prov. Venezia</td> </tr> <tr> <td>Subalterno: 6</td> <td>N. 2202</td> </tr> </table>	Dichiarazione protocollo n. _____ del _____		Comune di Venezia		Sestiere San Marco (Venezia Centro)	civ. 5201	Identificativi Catastali:		Sezione:	Compilata da: Golfetti Michele	Foglio: 15	Iscritto all'albo: Geometri	Particella: 1014	Prov. Venezia	Subalterno: 6	N. 2202
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____																	
Comune di Venezia																	
Sestiere San Marco (Venezia Centro)	civ. 5201																
Identificativi Catastali:																	
Sezione:	Compilata da: Golfetti Michele																
Foglio: 15	Iscritto all'albo: Geometri																
Particella: 1014	Prov. Venezia																
Subalterno: 6	N. 2202																
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">Planimetria</td> </tr> <tr> <td>Scheda n. 1</td> <td>Scala 1:200</td> </tr> </table>	Planimetria		Scheda n. 1	Scala 1:200													
Planimetria																	
Scheda n. 1	Scala 1:200																

**PIANO QUINTO**

**PIANO SESTO**

Nord

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA







*Ingresso Comune*





*Corte comune con accesso vano scale*





**IMMOBILE 1 – Sestiere di San Marco 5201 - int. 1**









*Dettaglio di uno dei due magazzini al piano primo*

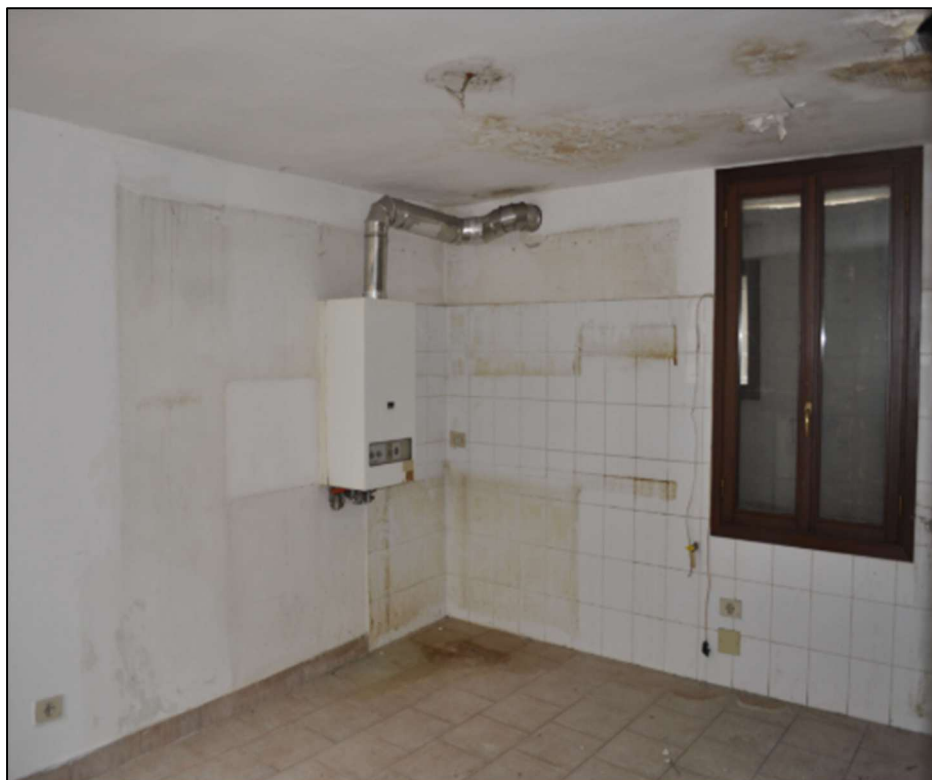
**IMMOBILE 2 – Sestiere di San Marco 5201 - int. 2**











**IMMOBILE 3 – Sestiere di San Marco 5201 - int. 3**



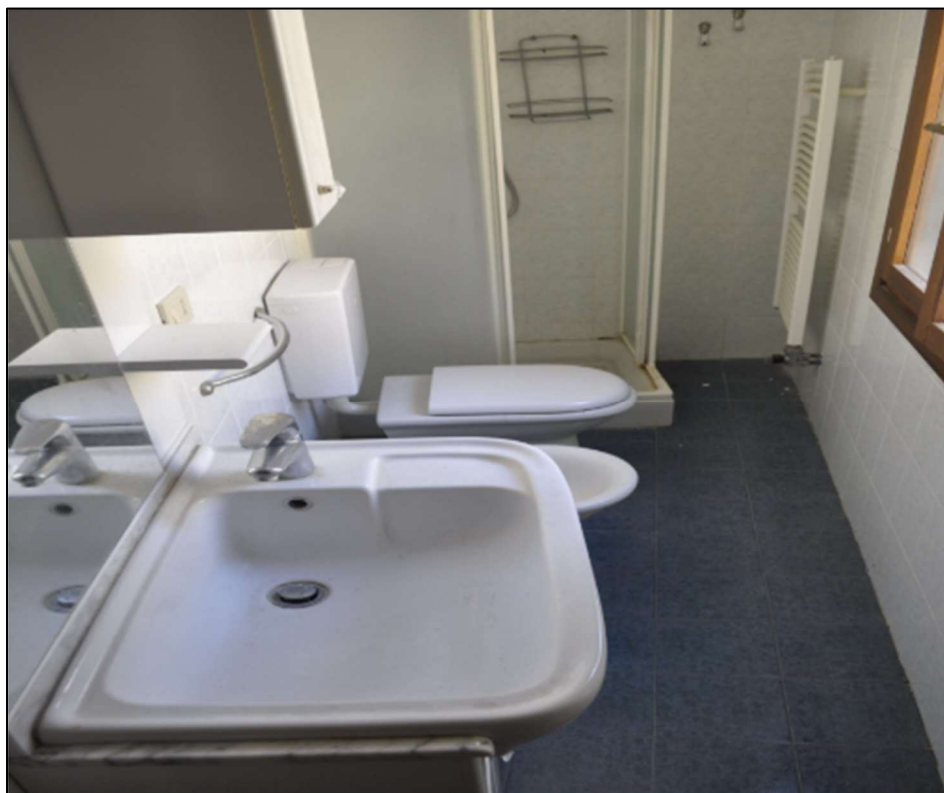














## IMMOBILE 4 – Sestiere di San Marco 5201 - int. 4

