


UNITÀ IMMOBILIARE VENEZIA – SESTIERE SAN MARCO 2013A

Lotto n°	13
Indirizzo	Sestiere San Marco 2013A, 30124 Venezia
Prezzo base dell'asta	278.000,00 €

DATI IMMOBILE	
Piani	Terra – Primo
Foglio	15
Particella mappale	2902
Subalterno	2





UBICAZIONE

Trattasi di un ufficio al primo piano del fabbricato in Comune di Venezia, sestiere di San Marco al civico 2013A. L'unità immobiliare, facente parte di un complesso di tipo residenziale-commerciale di più ampie dimensioni, ha affaccio sia su Calle de le Veste che sull'omonimo Rio ed è posta nelle immediate vicinanze di via XXII Marzo, principale asse di collegamento viario tra la zona di Campo S. Stefano e Campo S. Moisè. L'immobile si trova inoltre a pochi passi di distanza dal Gran Teatro La Fenice.

Nella zona sono presenti numerose attività commerciali e servizi di prima necessità, per quanto l'area sia principalmente votata alle attività turistiche. Si segnala infatti la presenza di numerose attività di bar e ristorazione, oltre ad un numero rilevante di attività alberghiere ed extra alberghiere di fascia alta medio/alta. Il principale collegamento con la rete di trasporto pubblico è la fermata di San Marco, posta al termine di Calle Vallaresso e raggiungibile dall'unità immobiliare in pochi minuti, da cui partono i collegamenti della linea di trasporto urbano ed extra urbano, in particolare verso l'aeroporto di Venezia (Alilaguna).

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare ha accesso promiscuo da Calle de le Veste, al civico 2013A. Al piano terra è presente l'accesso all'ascensore condominiale, mentre l'accesso pedonale è garantito da una scala a due rampe che si sviluppa attorno al vano dell'impianto ascensore e conduce esclusivamente all'ufficio. L'affaccio, come detto in precedenza, avviene sia su Calle de le Veste che sul Rio de le Veste, cosa che non garantisce un buon grado di illuminazione naturale ed un buon isolamento acustico, data la ristretta dimensione della Calle e la posizione dell'unità immobiliare rispetto al piano stradale ed al Canale.

TITOLO DI PROVENIENZA

Il titolo di provenienza è esplicitato nella relazione ipocatastale relativa all'immobile in oggetto.



DATI CATASTALI

Comune	Comune di Venezia
Provincia	Città Metropolitana di Venezia
Foglio	15
Particella	2902
Subalterno	2
Categoria	A10
Classe	2
Consistenza Vani	6
Superficie catastale	99 m ²
Rendita catastale	2.333,04 €

CONSISTENZA

Piano	Tipologia	Superficie reale mq	Coefficiente di congruaggio	Superficie mq DPR 138/98
TERRA	Magazzino	13,37	0,30	4,01
PRIMO	Ufficio	94,99	1,00	94,99
Superficie totale		108,36		99,00

CARATTERISTICHE TECNICHE

Descrizione generale immobile

L'unità immobiliare, come detto, consta di un ufficio al primo piano di un fabbricato di tipo residenziale-commerciale di più ampie dimensioni con accesso comune da Calle de le Veste al civico n. 2013A.

Al piano terra è presente l'accesso all'ascensore condominiale, mentre l'accesso pedonale è garantito da una scala a due rampe che si sviluppa attorno al vano dell'impianto ascensore e conduce esclusivamente all'ufficio.

Internamente l'ufficio si compone di locali autonomi collegati al distributivo di ingresso.

Condizioni generali manutentive e conservative

L'unità immobiliare versa in discrete condizioni di manutenzione interna, vi è pertanto solo la necessità di un intervento di restauro leggero per quanto riguarda le parti interne, in particolare per le finiture interne e la completa revisione degli impianti, mentre per gli esterni l'edificio appare in buone condizioni di manutenzione a seguito di interventi di manutenzione alle facciate ad alla copertura, pertanto, non si ravvisa la necessità alla data odierna di alcun tipo di intervento di tipo condominiale.

Sommariamente, a titolo indicativo e non esaustivo, le opere di ristrutturazione che saranno necessarie per ripristinare uno stato di manutenzione "normale" sono le seguenti:

- parziale rifacimento sottofondi e pavimenti;
- parziale demolizione e rifacimento intonaci interni
- parziale rifacimento controsoffitti
- restauro/manutenzione della pavimentazione in parquet
- manutenzione serramenti interni sia porte che finestre
- riqualificazione impianti tecnologici
- dipintura locali

In considerazione dei sopra elencati interventi di trasformazione che si renderanno necessari per riconsegnare l'immobile abitabile, e della superficie complessiva dello stesso, l'ammontare sommario dei lavori che dovranno essere affrontati può essere compreso tra €. 60.000,00 ed €. 80.000,00 circa, a cui andrà aggiunta l'I.V.A. nella misura del 10% e le spese professionali per la progettazione, la direzione lavori ed il coordinamento per la sicurezza, oltre ai costi per le pratiche di sanatoria delle difformità edilizie riscontrate.

Finiture interne

Dai rilievi effettuati si possono identificare i seguenti componenti edilizi:

Serramenti esterni: in legno con vetro doppio, doppia anta a battente e scuretti in legno.

Serramenti interni: in legno con anta singola.

Scala interna: rampa ad L con rivestimento in marmo.

Pavimenti interni: parquet in legno e piastrelle di ceramica nei bagni.

Pareti interne: tinteggiate, con rivestimento in piastrelle di ceramica nei bagni.

Soffitti: controsoffittati in cartongesso nei servizi igienici e nei locali di transito, lasciati con travi a vista nelle stanze principali.

Impianti

Dai rilievi effettuati, considerando lo stato manutentivo in essere, gli impianti presenti (citofonico, elettrico, gas, idrico e termico) necessitano di una riqualificazione complessiva.

Materiali presenti

I locali risultano vuoti ad eccezione di qualche residuo di materiale/arredo.

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 05/05/2017.

CARATTERISTICHE AMMINISTRATIVE

Conformità catastale

I dati catastali derivanti dalla variazione del 06/09/2023, per diversa distribuzione, in atti dalla medesima data con pratica n. VE0093862 (n. 93862.1/2023) unitamente alla planimetria sono rispondenti allo stato di fatto, e non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra l'immobile è conforme catastalmente.

Conformità edilizia

Per l'immobile in oggetto sono state rilevate le seguenti pratiche edilizie:

Numero pratica: 95/7014

Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia

Per lavori: installazione ascensore condominiale e modifica vano scale

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 29/05/1995

Rilascio in data 24/07/1996

Numero pratica: 01/17059

Tipo pratica: Comunicazione manutenzione ordinaria

Per lavori: rifacimento intonaco esterno e ripassatura del coperto

Oggetto: modifiche esterne

Presentazione in data 07/11/2001

Rispetto alla planimetria catastale del 1939 e della successiva autorizzazione del 1995 risultano le seguenti modifiche:

- diversa geometria dei locali fronte canale con demolizione di tramezza interna,
- apertura foro porta su parete leggera e tamponamento foro porta su muratura portante,
- modifica del locale bagno con realizzazione di piccolo locale antibagno.

Per le suddette difformità sarà necessario presentare una S.C.I.A. in sanatoria per le modifiche interne (sanzione prevista €. 1.000,00).

Le difformità riscontrate tra stato di fatto e atti edilizi autorizzativi non sono sostanziali e non inficiano la commerciabilità dell'immobile

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.



Conformità urbanistica

L'Immobile in oggetto è ricompreso in zona omogenea A – centro storico e nello specifico è caratterizzato dalle seguenti peculiarità:

Strumento urbanistico adottato	Piano Governo del Territorio
In forza della Delibera	Di Giunta Provinciale di Venezia n°128 del 10/10/2014, pubblicata sul B.U.R.V. n°105/2014, per l'approvazione del Piano di Assetto del Territorio ai sensi dell'art.15 della L.R. n°11 del 23.04.2004
Zona Omogenea	A
Norme tecniche di attuazione	<p>L'articolo 5 delle N.T.A. della VPRG per la città antica stabilisce le trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle unità edilizie indicate dalle tavole B1. In particolare, è previsto per la tipologia "Bg":</p> <p>a)- il restauro degli aspetti e degli elementi architettonici, nonché il ripristino degli elementi originali alterati, mediante:</p> <p>a1. il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; le aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata, devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove invece non corrispondano a tale logica, possono essere modificate, ai fini di ricondurle ad essa, qualora ciò sia espressamente previsto, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, od almeno all'interezza dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche ed i ripristini di aperture sono consentiti o prescritti solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia, di cui è espressamente previsto il mantenimento;</p> <p>a2. la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata; la conservazione od anche il ripristino di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia sono consentiti o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'impianto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo in epoca preottocentesca;</p> <p>a3. il restauro o il ripristino degli ambienti interni;</p>



	<p>a4. la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, atrii, porticati e simili; la conservazione od anche il ripristino di collegamenti verticali e/o orizzontali che si discostino da quelli descritti come caratteristici della categoria di appartenenza dell'unità edilizia sono consentiti o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo in epoca preottocentesca</p> <p>a5. la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, con particolare riferimento a corti, chiostri, giardini, orti, e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte);</p> <p>a6. il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;</p> <p>b)- il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora la ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto alla precedente lettera a4.;</p> <p>c)- la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, in epoca preottocentesca, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa;</p> <p>d)- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, nei termini espressamente previsti, e nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme</p>
Scheda relativa l'unità edilizia: Bg	<p>Per unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte bicellulare gerarchizzato (tipo B g) si intende l'unità edilizia che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo preottocentesco di seguito schematicamente codificato.</p> <p>Tipo a fronte bicellulare caratterizzato da:</p>



	<p>a) fronte di edificazione pari a due moduli o cellule, di cui una, la "sala", generalmente gerarchizzata: in profondità, in quanto passante da un fronte all'altro dell'edificio; in prospetto, per la presenza di bifore o trifore; funzionalmente, perché specializzata come elemento di collegamento orizzontale e verticale, contenente la scala;</p> <p>b) profondità di edificazione da una a tre cellule;</p> <p>c) altezza di edificazione da due a quattro piani;</p> <p>d) scala a rampa unica generalmente addossata ad un muro portante della "sala", oppure, più raramente, del tipo a vite, o leonardesca, o in altra cellula specializzata;</p> <p>e) affacci liberi sul fronte e sul retro, con l'eccezione delle unità edilizie d'angolo;</p> <p>f) frequente presenza di un camino, in posizione frontale e centrale rispetto alle file di finestre non accostate;</p> <p>g) prospetto caratterizzato dall'allineamento delle finestre su quattro o cinque file di cui, rispettivamente, due o tre accostate, con porta d'ingresso generalmente in asse con una di queste ultime;</p> <p>h) modello di aggregazione seriale lineare</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

GRAVAMI E VINCOLI

Interesse culturale, archeologico, monumentale

L'immobile non risulta dichiarato di interesse culturale ai sensi del D.lg. 42/2004, parte seconda, come da dichiarazione di insussistenza di interesse culturale del 21/02/2017 prot. 1873.

Vincoli edilizi e urbanistici

Gli aspetti edilizi ed urbanistici sono collegati ai contenuti della scheda specifica dell'unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte bicellulare gerarchizzato (tipo B g) per la quale le N.T.A. della VPRG per la città antica stabiliscono le seguenti trasformazioni fisiche:

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

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

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

a3. il restauro o il ripristino degli ambienti interni;



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

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

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

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

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

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

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

Il lotto è inserito all'interno del condominio denominato San Marco 2014. L'unità accede da un vano scale comune che è asservito da un impianto ascensore.

Sono in programmazione interventi di manutenzione della parte muraria del fabbricato. Nel corso dell'ultima assemblea è stato incaricato un tecnico professionista per la redazione di un capitolato lavori. Le spese a preventivo per la gestione ordinaria delle parti comuni dell'unità in esame si attestano a circa € 1.200,00 annui.



PLANIMETRIA CATASTALE DI IMPIANTO

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTRO E DEI SERVIZI TECNICI FISCALI
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
(D. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 N. 1552)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° **1870251**
 Comune **Venezia S. Marco** Ditta **"Rida Valeri" ved. Raineri**
 Via **Calle delle Veste 2013A** Fu **Emilio**
Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
(R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)
 COMUNE di **Venezia**
 Talloncino di riscontro DELLA
SCHEDA NUMERO
1870251

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducendo la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.

Calle delle Veste

Primo Piano

Piano Terra

Piano Terra

ORIENTAMENTO

 Scala 1:200
 Compilata da
Ing. Dott. Giorgio Marzollo
 iscritto all'Albo degli Ingegneri
 Venezia
 Nov. 939 XVIII



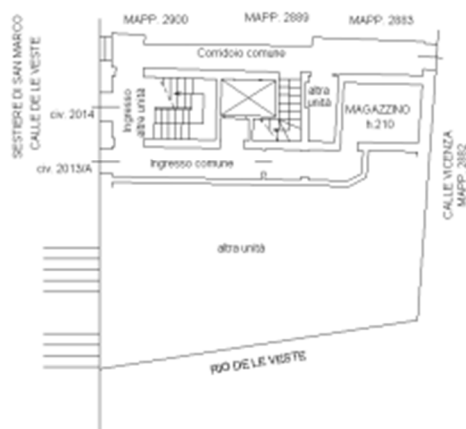
PLANIMETRIA CATASTALE DI AGGIORNAMENTO

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Venezia

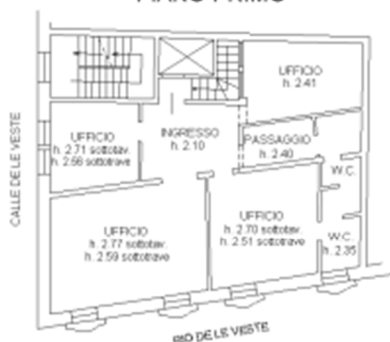
Planimetria
 Scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. VE0093862 del 05/09/2023	
Comune di Venezia	
Sestiere San Marco (Venezia Centro) civ. 2013/A	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Venturini Andrea
Foglio: 15	Iscritto all'albo:
Particella: 2902	Architetti
Subalterno: 2	Prov. Venezia N. 1839

PIANO TERRA



PIANO PRIMO





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



