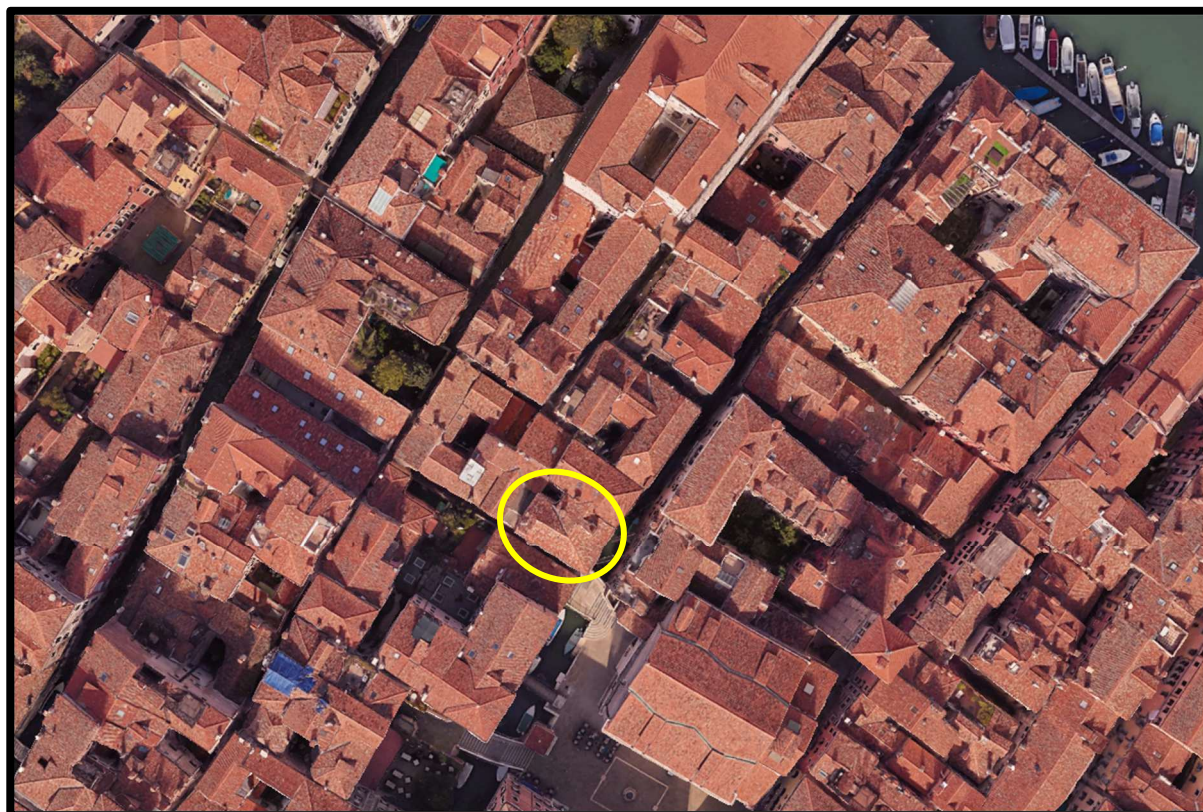




**PALAZZINA TERRA-CIELO IN VENEZIA – SESTIERE SANTA
CROCE 2249-2250**

Lotto n°	12
Indirizzo	Sestiere Santa Croce nn. 2249, 2250, 30125 Venezia
Prezzo base dell'asta	692.000,00 €

IMMOBILE 1 – Sestiere Santa Croce 2249		IMMOBILE 2 – Sestiere Santa Croce 2250	
Piani	Terra – Primo – Terzo e Quarto-sottotetto	Piani	Terra – Secondo – Terzo e Quarto-sottotetto
Foglio	11	Foglio	11
Particella mappale	1329	Particella mappale	1329
Subalterno	3	Subalterno	4



UBICAZIONE

Il fabbricato in esame è un edificio “terra-cielo” disposto su cinque livelli e suddiviso in due appartamenti con accessi indipendenti. Nello specifico il fabbricato è sito in Comune di Venezia, sestiere di Santa Croce ai civici 2249 e 2250.

Il fabbricato, come detto, si sviluppa su 5 livelli complessivi, oltre alla copertura, ha accesso dalla Calle dei Morti e si affaccia sulla medesima calle oltre che sul Rio di San Cassiano. Si trova nelle immediate vicinanze della zona del mercato di Rialto, in origine centro della vita mercantile della Città di Venezia, ora molto più votato alle attività turistiche.

Nella zona sono presenti numerose attività commerciali e servizi di prima necessità, in particolare nella zona attorno al mercato di Rialto che si trova a pochi passi di distanza, oltre a numerose attività legate al turismo, in particolare negozi di souvenir di basso livello oltre ad un discreto numero di bar e ristoranti. Il principale collegamento con la rete di trasporto pubblico è la fermata della linea 1 di Rialto Mercato. A breve distanza è pure collocata la fermata di San Stae.

DESCRIZIONE

Come detto, l'edificio in esame è composto da due unità immobiliari indipendenti che vengono di seguito descritte separatamente distinguendole nei due identificativi Immobile 1 e Immobile 2 precedentemente introdotti.

IMMOBILE 1 (sestiere di Santa Croce 2249)

Trattasi di un appartamento articolato su più livelli e con accesso esclusivo da Calle dei Morti. Al piano terra è presente un piccolo magazzino finestrato alla destra del vano di ingresso, un ulteriore magazzino nella zona oltre il vano scale, ed una piccola corte interna. La scala conduce al primo piano dove sono collocate due camere da letto, una cucina, un bagno ed un soggiorno oltre alla sala di ingresso che affaccia sulla Calle. Dalla sala riparte la scala che, “superando” il secondo piano, sbarca al terzo dove si trova una camera con bagno ed un altro locale con affaccio sul Rio di S. Cassiano. Al terzo piano, a lato dell'arrivo della scala principale, vi è una scaletta che conduce al quarto piano-sottotetto dove, oltre ad un piccolo abbaino, è presente un ampio spazio ad uso soffitta.

**IMMOBILE 2 (sestiere di Santa Croce 2250)**

Trattasi di un appartamento articolato su più livelli e con accesso esclusivo da Calle dei Morti. Al piano terra è presente un ampio ingresso con riva d'acqua sul Rio di S.Cassiano. Completano gli spazi del piano terra tre magazzini di generose dimensioni, due con affaccio sul Rio ed uno verso la corte interna. Alla sinistra dell'ingresso parte la scala che conduce direttamente al secondo piano. Al secondo piano la distribuzione dei locali è del tutto simile a quella del primo piano, con una sala di ingresso, due camere, un soggiorno, un'ampia cucina ed un bagno con accesso direttamente dalla cucina. Sempre dalla sala parte la scala che conduce al terzo piano dove sono collocati tre ambienti in fila, con affaccio sulla Calle dei Morti e sul Rio di San Cassiano. Sul pianerottolo di arrivo al terzo piano è presente una botola che conduce alla soffitta non abitabile al quarto piano-sottotetto, dove è presente un piccolo abbaino verso la Calle dei Morti.

Entrambe le unità immobiliari godono di un buon grado di isolamento dai rumori e di illuminazione naturale, oltre ad un piacevole affaccio sul Campo San Cassiano e l'omonima chiesa.

TITOLO DI PROVENIENZA

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



DATI CATASTALI

Fabbricato	IMMOBILE 1
Comune	Comune di Venezia
Provincia	Città Metropolitana di Venezia
Foglio	11
Particella	1329
Subalterno	3
Categoria	A3
Classe	1
Consistenza	11 vani
Superficie catastale	192 m ²
Rendita catastale	1.083,94 €

Fabbricato	IMMOBILE 2
Comune	Comune di Venezia
Provincia	Città Metropolitana di Venezia
Foglio	11
Particella	1329
Subalterno	4
Categoria	A3
Classe	1
Consistenza	11
Superficie catastale	234 m ²
Rendita catastale	1.083,94 €



CONSISTENZA IMMOBILE 1

Piano	Tipologia	Superficie reale mq	Coefficiente di congruaglio	Superficie mq DPR 138/98
TERRA	Ingresso e magazzini	41,81	0,50	20,90
PRIMO	Appartamento	107,54	1,00	107,54
TERZO	Appartamento	48,25	1,00	48,25
QUARTO-SOTTOTETTO	Soffitta	26,69	0,50	13,35
TERRA	Corte interna	6,33	0,30	1,90
Superficie totale		230,62		192,00

CONSISTENZA IMMOBILE 2

Piano	Tipologia	Superficie reale mq	Coefficiente di congruaglio	Superficie mq DPR 138/98
TERRA	Ingresso e magazzini	77,15	0,50	38,58
SECONDO	Appartamento	107,31	1,00	107,31
TERZO	Appartamento	68,72	1,00	68,72
QUARTO-SOTTOTETTO	Soffitta	55,39	0,35	19,39
Superficie totale		308,57		234,00

CARATTERISTICHE TECNICHE IMMOBILE 1

(sestiere di Santa Croce 2249)

Descrizione generale

L'unità immobiliare, come detto, consta di un appartamento disposto su più livelli:

- al piano terra è presente un piccolo magazzino finestrato alla destra del vano di ingresso, un ulteriore magazzino nella zona oltre il vano scale, ed una piccola corte interna.
- al piano primo sono collocate 2 camere da letto, una cucina, un bagno ed un soggiorno oltre alla sala di ingresso che affaccia sulla Calle.
- al piano terzo si trova una camera con bagno ed un altro locale con affaccio sul Rio di S.Cassiano.
- sempre al terzo piano, a lato dell'arrivo della scala principale, vi è una scaletta che conduce al quarto piano-sottotetto dove, oltre ad un piccolo abbaino, è presente un ampio spazio ad uso soffitta.

La struttura portante dell'edificio è in muratura con coperture a falde rivestita in laterizio, le pareti esterne sono state recentemente re-intonacate nella parte prospiciente Calle dei Morti mentre risulta priva di intonaco la facciata prospiciente il Rio di San Cassiano.

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 rovinare, crepe, messa a norma di impianti e quant'altro possa costituire onere aggiuntivo).

L'unità immobiliare versa in mediocri condizioni di manutenzione interna. Nello specifico l'unità immobiliare ha necessità di un intervento di restauro approfondito per quanto riguarda le parti interne e gli impianti, mentre per quanto riguarda le parti comuni sarebbe opportuno procedere con il rifacimento degli intonaci esterni sul Rio di S.Cassiano.

Sommariamente, a titolo indicativo e non esaustivo, le opere di ristrutturazione che saranno necessarie per rendere "abitabile" l'unità immobiliare sono le seguenti:

- parziale demolizione e rifacimento sottofondi e pavimenti;
- parziale demolizione e rifacimento massetti



- parziale rifacimento tavolato solaio soffitta/sottotetto
- rifacimento copertura magazzino piano terra parziale demolizione e rifacimento intonaci interni
- parziale demolizione e rifacimento pareti e/o contro pareti interne non portanti;
- interventi di rabberciamento murario
- interventi di sistemazione/pulitura delle travature di solaio a vista parziale demolizione e rifacimento soffitti e controsoffitti
- parziale demolizione e rifacimento pavimentazioni (ceramica/parquet)
- restauro e manutenzione pavimentazione in terrazzo alla veneziana
- demolizione e rifacimento rivestimenti in ceramica
- rifacimento serramenti esterni (scuri)
- rifacimento impianti tecnologici
- assistenza agli impianti sistemazione completa vano scale
- sistemazione ingresso e magazzino al piano terra
- interventi di adeguamento fognario parziale (se possibile in base alla collocazione delle colonne di scarico delle acque reflue)
- dipintura locali
- sgombero e smaltimento manufatti in cemento-amianto

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 €. 350.000,00 ed €. 400.000,00 circa, a cui andrà aggiunta 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 doppio vetro, doppia anta a battente e scuretti in legno.

Serramenti interni: in legno con anta singola.

Scala interna: con rampe parallele, prima rampa in pietra e seconda rampa in legno.

Pavimenti interni: piastrelle di ceramica di vario tipo, tavolato in legno nel sottotetto e pavimentazione in battuto di cemento al piano terra.

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



Soffitti: controsoffittati in incannucciato intonacato.

Impianti

Dai rilievi effettuati, considerando lo stato manutentivo in essere, gli impianti presenti (citofonico, elettrico, gas, idrico e termico) si possono considerare non servibili o meglio da sostituire integralmente.

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 19/04/2017.



CARATTERISTICHE TECNICHE IMMOBILE 2

(sestiere di Santa Croce 2250)

Descrizione generale

L'unità immobiliare, come detto, consta di un appartamento disposto su più livelli:

- al piano terra è presente un ampio ingresso con riva d'acqua sul Rio di S.Cassiano, vi sono poi tre magazzini di generose dimensioni, due con affaccio sul Rio ed uno verso la corte interna oltre alla scala che conduce al secondo piano.
- al secondo piano oltre alla sala di ingresso sono presenti due camere, un soggiorno, un'ampia cucina ed un bagno con accesso diretto dalla cucina.
- al piano terzo sono collocate tre ambienti in fila, con affaccio sulla Calle dei Morti e sul Rio di San Cassiano.
- sul pianerottolo di arrivo al terzo piano è presente una botola che conduce alla soffitta non abitabile al quarto piano-sottotetto, dove è presente un piccolo abbaino verso la Calle dei Morti.

La struttura portante dell'edificio è in muratura con coperture a falde rivestita in laterizio, le pareti esterne sono state recentemente re-intonacate nella parte prospiciente Calle dei Morti mentre risulta priva di intonaco la facciata prospiciente il Rio di San Cassiano.

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 rovinare, crepe, messa a norma di impianti e quant'altro possa costituire onere aggiuntivo).

L'unità immobiliare versa in mediocri condizioni di manutenzione interna. Nello specifico l'unità immobiliare ha necessità di un intervento di restauro approfondito per quanto riguarda le parti interne e gli impianti, mentre per quanto riguarda le parti comuni sarebbe opportuno procedere con il rifacimento degli intonaci esterni sul Rio di S.Cassiano.

Sommariamente, a titolo indicativo e non esaustivo, le opere di ristrutturazione che saranno necessarie per rendere "abitabile" l'unità immobiliare sono le seguenti:



- parziale demolizione e rifacimento sottofondi e pavimenti;
- parziale demolizione e rifacimento massetti
- parziale rifacimento tavolato solaio soffitta/sottotetto
- rifacimento copertura magazzino piano terra parziale demolizione e rifacimento intonaci interni
- parziale demolizione e rifacimento pareti e/o contro pareti interne non portanti;
- interventi di rabberciamento murario
- interventi di sistemazione/pulitura delle travature di solaio a vista
- parziale demolizione e rifacimento soffitti e controsoffitti
- parziale demolizione e rifacimento pavimentazioni (ceramica)
- restauro e manutenzione pavimentazione in terrazzo alla veneziana
- demolizione e rifacimento rivestimenti in ceramica
- rifacimento serramenti esterni (scuri)
- rifacimento impianti tecnologici
- assistenza agli impianti
- sistemazione completa vano scale
- sistemazione ingresso e magazzini al piano terra
- interventi di adeguamento fognario parziale (se possibile in base alla collocazione delle colonne di scarico delle acque reflue)
- dipintura locali
- sgombero e smaltimento manufatti in cemento-amianto

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 €. 400.000,00 ed €. 450.000,00 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 doppio vetro al piano secondo e vetro singolo al piano terra e terzo, doppia anta a battente e scuretti in legno.

Serramenti interni: in legno con anta singola.

Scala interna: con rampe parallele, prima rampa in pietra e seconda rampa in legno.



Pavimenti interni: terrazzo alla veneziana, piastrelle di ceramica in bagno e pavimentazione in battuto di cemento al piano terra.

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

Soffitti: controsoffittati in incannucciato intonacato.

Impianti

Dai rilievi effettuati, considerando lo stato manutentivo in essere, gli impianti presenti (citofonico, elettrico, gas, idrico e termico) si possono considerare non servibili o meglio da sostituire integralmente.

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 19/04/2017.

CARATTERISTICHE AMMINISTRATIVE IMMOBILE 1 ***(sestiere di Santa Croce 2249)***

Conformità catastale

I dati catastali derivanti dalla variazione del 22/03/2023, in atti dalla medesima data con pratica n. VE00461151 unitamente alla planimetria sono rispondenti allo stato di fatto, si segnala solamente che nella camera del primo piano nell'angolo verso il Rio di S. Cassiano non è stata indicata erroneamente la seconda finestra verso il canale, 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, sono state individuate le seguenti pratiche edilizie:

Numero pratica: 2001/0226932

Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia

Per lavori di modifiche alla distribuzione interna e modifiche esterne

Oggetto: modifiche interne ed esterne

Presentazione in data 12/11/2001 e successivamente respinta

Numero pratica: 2002/270002

Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia

Per lavori di modifiche alla distribuzione interna e modifiche esterne

Oggetto: modifiche interne ed esterne

Presentazione in data 22/07/2002 e successivamente respinta

Numero pratica: 2002/360746

Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia

Per lavori di modifiche alla distribuzione interna e modifiche esterne

Oggetto: modifiche interne ed esterne

Presentazione in data 25/09/2002 e successivamente archiviata positivamente

Rispetto ai titoli edilizi sopra indicati sono state riscontrate alcune piccole difformità, come di seguito specificato:



- piano primo: nel bagno non è stato realizzato il locale antibagno come previsto nel progetto autorizzato, mentre è presente una paretina leggera non autorizzata.
- piano terzo: rispetto al progetto autorizzato sono presenti alcune difformità nella zona della camera e del bagno, con una diversa geometria del locale servizio igienico e la mancata realizzazione della porta di accesso al bagno dall'ingresso.

Per le suddette difformità, trattandosi di opere non strutturali, sarà necessario presentare una C.I.L.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 identificato come “*Tipo B*” - *Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte bicellulare* - caratterizzata 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	Le trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle unità edilizie indicate, dalle tavole contrassegnate dalla sigla B1, appartenenti alle categorie delle unità edilizie di base residenziali ottocentesche, di ristrutturazione sono volte, in alternativa, a conservare l'assetto ottocentesco originario o risultante da processi ottocenteschi di ristrutturazione, oppure a recuperare, anche parzialmente, nelle unità edilizie documentatamente risultanti da processi ottocenteschi di ristrutturazione di unità edilizie preottocentesche, assetti preottocenteschi residui, ove sussistano tracce consistenti e significative. In particolare, esse comprendono:



	<p>a)- il restauro degli aspetti e degli elementi architettonici, nonché il ripristino degli elementi originali ottocenteschi alterati, oppure il ripristino degli elementi originali preottocenteschi riconoscibili od ancora sussistenti, 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 propria dell'interessata unità edilizia ottocentesca originaria, od a quella risultante dagli intervenuti processi ottocenteschi di ristrutturazione e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito, devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove invece le aperture di porte e finestre non corrispondano a tali logiche, oppure si persegua il recupero di assetti preottocenteschi residui, esse possono essere modificate, purché ne consegua una coerente logica distributiva, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferenti all'intera unità edilizia, od almeno all'interezza dei suoi fronti;</p> <p>a2)- la conservazione dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'interessata unità edilizia ottocentesca originaria, o di quello risultante dagli intervenuti processi ottocenteschi di ristrutturazione, oppure il recupero, anche parziale, degli impianti distributivi organizzativi preottocenteschi in quanto residui, purché ne conseguano impianti complessivamente coerenti, in sé e con gli altri aspetti dell'unità edilizia di cui si persegua la conservazione, oppure il recupero; ovvero modifiche dello stesso mediante interventi che ne consentano la riconoscibilità, nella misura necessaria all'efficiente esplicazione delle destinazioni d'uso previste;</p> <p>a3)- il restauro od il ripristino degli ambienti interni che abbiano elementi od aspetti di pregio, e comunque in coerenza con l'orientamento degli interventi assunto ai sensi delle precedenti lettere;</p> <p>a4)- la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali, quali scale, androni, atri, porticati e simili, oppure il recupero di collegamenti preottocenteschi in quanto residui;</p> <p>a5)- la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;</p> <p>a6)- il ripristino delle parti eventualmente crollate o demolite ove richiesto in coerenza con l'orientamento degli interventi assunto ai sensi delle precedenti lettere;</p> <p>b)- il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora la ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque 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;</p>
--	--



	<p>solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto alla precedente lettera a4.; gli interventi di cui alla presente lettera non devono comportare modificazioni della posizione o della quota degli elementi strutturali interessati, salvo che a fini di recupero di assetti preottocenteschi residui, ed in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti ed aspetti di cui si persegua la conservazione oppure il recupero; ovvero salvo per quanto disposto alla precedente lettera a2);</p> <p>c)- la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'impianto presente dell'unità edilizia, ovvero all'impianto che conseguirebbe dai recuperi di assetti preottocenteschi residui ai sensi delle precedenti lettere;</p> <p>d)- l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nonché, eventualmente, ove espressamente previsto, di ulteriori collegamenti orizzontali e verticali, preferibilmente amovibili, e differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, in ogni caso nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste, e nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme.</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 dell'impianto originario dell'unità edilizia e 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: B
Parte I- Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte bicellulare (tipo B) 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 bicellulare, normalmente prodotto di consolidata fusione di due unità edilizie a fronte monocellulare (tipo A), caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari a due moduli o cellule;
- b) profondità di edificazione da una a tre cellule;
- c) scala a rampa unica addossata ad un muro portante laterale o di fondo, talvolta in cellula specializzata;
- d) altezza di edificazione da due a tre piani con organizzazione dell'unità immobiliare in duplex o triplex, talvolta con unità immobiliari duplex simplex servite autonomamente dalla scala;
- e) frequente presenza di un camino in posizione laterale o di fondo;
- f) composizione del prospetto articolata secondo due modelli di partitura:

f1-caratterizzato da quattro allineamenti verticali di aperture, con porta centrale rispetto a due di essi;

f2-caratterizzato da quattro allineamenti verticali di aperture, dei quali uno dei due centrali comprende la porta;

- 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 per le 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 (duplex o simplex) servite autonomamente dalla scala, ove questa sia in cellula specializzata.

(3) Possibilità di specializzare una delle due cellule centrali, qualora già non sia specializzata, raccogliendo in essa gli elementi di collegamento verticale e di servizio



	<p>(4) Mantenimento o ripristino della scala a rampa unica, addossata ad un muro portante laterale o di fondo, in cellula specializzata ove già esistente.</p> <p>(5) Mantenimento del camino, ove presente, nella posizione preesistente, laterale o di fondo.</p> <p>(6) 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.</p> <p>(7) Possibilità di realizzare un abbaino di falda, ad una o due falde, allineato con l'asse centrale del prospetto frontale, ovvero con l'asse centrale di una delle due cellule frontali, nonché un secondo abbaino, sul retro, nella medesima posizione, esclusivamente ove l'unità edilizia interessata abbia profondità di edificazione pari ad almeno due cellule, oppure, in alternativa, due abbaini allineati con gli assi centrali delle due cellule frontali, nonché altri due abbaini sul retro, nelle medesime posizioni, esclusivamente ove l'unità edilizia interessata abbia profondità di edificazione pari ad almeno tre cellule; in ogni caso la realizzazione di abbaini deve essere coerente con il mantenimento dell'eventuale camino nella posizione preesistente.</p> <p>Parte III – Destinazioni d'uso compatibili</p> <p>(1) A tutti i piani: abitazioni.</p> <p>(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.</p> <p>(3) Al piano terra qualora gli alloggi siti ai piani superiori siano serviti autonomamente dalla scala: le utilizzazioni di cui al numero precedente anche in assenza della condizione ivi posta, ed inoltre uffici privati; attrezzature associative.</p> <p>(4) Esclusivamente al piano terra: artigianato</p> <p>(5) A tutti i piani a condizione che almeno uno di</p>
--	---



	<p>questi abbia superficie utile abitabile superiore a 200 mq, ed a condizione che le eventuali abitazioni o abitazioni collettive presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato: strutture ricettive alberghiere; strutture ricettive extralberghiere adibite ad uso ricettivo esclusivo.</p> <p>(6) Sono ammessi, anche in presenza di superfici utili abitabili inferiori a mq. 200, ampliamenti di attività ricettive alberghiere esistenti alla data di adozione della presente variante purché rientrino all'interno della singola unità edilizia.</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.



CARATTERISTICHE AMMINISTRATIVE IMMOBILE 2

(*sestiere di Santa Croce 2250*)

Conformità catastale

I dati catastali derivanti dalla variazione del 22/03/2023, in atti dalla medesima data con pratica n. VE00461151 unitamente alla planimetria sono 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, non è stata recuperata nessuna pratica edilizia presso gli archivi del Comune di Venezia (Archivio Generale di via Pertini ed Archivio Storico della Celestia). È presente la planimetria catastale di impianto del 1939, rispetto alla quale non sono presenti difformità rilevanti.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica

L'Immobile in oggetto è ricompreso in zona omogenea A – centro storico e nello specifico è identificato come “*Tipo B*” - *Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte bicellulare* - caratterizzata 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

Le trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle unità edilizie indicate, dalle tavole contrassegnate dalla sigla B1, appartenenti alle categorie delle unità edilizie di base residenziali ottocentesche, di ristrutturazione sono volte, in alternativa, a conservare l'assetto ottocentesco originario o risultante da processi ottocenteschi di ristrutturazione, oppure a recuperare, anche parzialmente, nelle unità edilizie documentatamente risultanti da processi ottocenteschi di ristrutturazione di unità edilizie preottocentesche, assetti preottocenteschi residui, ove sussistano tracce consistenti e significative. In particolare, esse comprendono:

a) il restauro degli aspetti e degli elementi architettonici, nonché il ripristino degli elementi originali ottocenteschi alterati, oppure il ripristino degli elementi originali preottocenteschi riconoscibili od ancora sussistenti, mediante:

a1) il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; le aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'interessata unità edilizia ottocentesca originaria, od a quella risultante dagli intervenuti processi ottocenteschi di ristrutturazione e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito, devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove invece le aperture di porte e finestre non corrispondano a tali logiche, oppure si persegua il recupero di assetti preottocenteschi residui, esse possono essere modificate, purché ne consegua una coerente logica distributiva, ma solamente nel contest di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, od almeno all'interezza dei suoi fronti;

a2) la conservazione dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'interessata unità edilizia ottocentesca originaria, o di quello risultante dagli intervenuti processi ottocenteschi di ristrutturazione, oppure il recupero, anche parziale, degli impianti distributivi organizzativi preottocenteschi in quanto residui, purché ne conseguano impianti complessivamente coerenti, in sé e con gli altri aspetti dell'unità edilizia di cui si persegua la conservazione, oppure il recupero; ovvero modifiche dello stesso mediante interventi che ne consentano la riconoscibilità, nella misura necessaria all'efficiente esplicazione delle destinazioni d'uso previste;

a3)- il restauro od il ripristino degli ambienti interni che abbiano elementi o da spetti di pregio, e comunque in coerenza con l'orientamento degli interventi assunto ai sensi delle precedenti lettere;

a4)- la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali, quali scale, androni, atri, porticati e simili, oppure il recupero di collegamenti



	<p>preottocenteschi in quanto residui;</p> <p>a5)- la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;</p> <p>a6)- il ripristino delle parti eventualmente crollate o demolite ove richiesto in coerenza con l'orientamento degli interventi assunti ai sensi delle precedenti lettere;</p> <p>b)- il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora la ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque 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.; gli interventi di cui alla presente lettera non devono comportare modificazioni della posizione o della quota degli elementi strutturali interessati, salvo che a fini di recupero di assetti preottocenteschi residui, ed in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti ed aspetti di cui si persegua la conservazione oppure il recupero; ovvero salvo per quanto disposto alla precedente lettera "a2".</p> <p>c) la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'impianto presente dell'unità edilizia, ovvero all'impianto che conseguirebbe dai recuperi di assetti preottocenteschi residui ai sensi delle precedenti lettere;</p> <p>d) l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nonché, eventualmente, ove espressamente previsto, di ulteriori collegamenti orizzontali e verticali, preferibilmente amovibili, e differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, in ogni caso nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste, e nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme.</p>
Scheda relativa l'unità edilizia: B	<p>Parte I- Descrizione</p> <p>Per unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte bicellulare (tipo B) si intende l'unità edilizia che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo preottocentesco di seguitoschematicamentecodificato. Tipoafrontebicellulare,normalmenteprodotta di consolidata fusione di due unità edilizie a fronte monocellulare (tipo A), caratterizzato da:</p> <p>g) fronte di edificazione pari a due moduli o cellule;</p> <p>h) profondità di edificazione da una a tre cellule;</p> <p>i) scala a rampa unica addossata ad un muro</p>



	<p>portante laterale o di fondo, talvolta in cellula specializzata;</p> <p>j) altezza di edificazione da due a tre piani con organizzazione dell'unità immobiliare in duplex o triplex, talvolta con unità immobiliari duplex simplex servite autonomamente dalla scala;</p> <p>k) frequente presenza di un camino, in posizione laterale o di fondo;</p> <p>l) composizione del prospetto articolata secondo due modelli di partitura:</p> <p>f1-caratterizzato da quattro allineamenti verticali di aperture, con porta centrale rispetto a due di essi;</p> <p>f2-caratterizzato da quattro allineamenti verticali di aperture, dei quali uno dei due centrali comprende la porta;</p> <p>i) modello di aggregazione seriale lineare, semplice o doppio, con variazioni del modello di composizione del prospetto nelle varianti d'angolo o di testata.</p> <p>Parte II - Prescrizioni per le trasformazioni fisiche</p> <p>(1) Mantenimento o ripristino del volume edificato e del relativo numero dei piani.</p> <p>(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 (duplex o simplex) servite autonomamente dalla scala, ove questa sia in cellula specializzata.</p> <p>(3) Possibilità di specializzare una delle due cellule centrali, qualora già non sia specializzata, raccogliendo in essa gli elementi di collegamento verticale e di servizio</p> <p>(4) Mantenimento o ripristino della scala a rampa unica, addossata ad un muro portante laterale o di fondo, in cellula specializzata ove già esistente.</p> <p>(5) Mantenimento del camino, ove presente, nella posizione preesistente, laterale o di fondo.</p> <p>(6) 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</p>
--	--



	<p>coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti.</p> <p>(7) Possibilità di realizzare un abbaino di falda, ad una o due falde, allineato con l'asse centrale del prospetto frontale, ovvero con l'asse centrale di una delle due cellule frontali, nonché un secondo abbaino, sul retro, nella medesima posizione, esclusivamente ove l'unità edilizia interessata abbia profondità di edificazione pari ad almeno due cellule, oppure, in alternativa, due abbaini allineati con gli assi centrali delle due cellule frontali, nonché altri due abbaini sul retro, nelle medesime posizioni, esclusivamente ove l'unità edilizia interessata abbia profondità di edificazione pari ad almeno tre cellule; in ogni caso la realizzazione di abbaini deve essere coerente con il mantenimento dell'eventuale camino nella posizione preesistente.</p> <p>Parte III – Destinazioni d'uso compatibili</p> <p>(7) A tutti i piani: abitazioni.</p> <p>(8) 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.</p> <p>(9) Al piano terra qualora gli alloggi siti ai piani superiori siano serviti autonomamente dalla scala: le utilizzazioni di cui al numero precedente anche in assenza della condizione ivi posta, ed inoltre uffici privati; attrezzature associative.</p> <p>(10) Esclusivamente al piano terra: artigianato</p> <p>(11) A tutti i piani a condizione che almeno uno di questi abbia superficie utile abitabile superiore a 200 mq, ed a condizione che le eventuali abitazioni o abitazioni collettive presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato: strutture ricettive alberghiere; strutture ricettive extralberghiere adibite ad uso ricettivo esclusivo.</p> <p>(12) Sono ammessi, anche in presenza di superfici utili abitabili inferiori a mq. 200, ampliamenti di attività ricettive alberghiere esistenti alla data di adozione della presente variante purché rientrino all'interno della singola unità edilizia.</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 IMMOBILE 1 **(sestiere di Santa Croce 2249)**

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 05/12/2016 prot. 15484.

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 "*Tipo B*" - *Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte bicellulare* – 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 (duplex o simplex) servite autonomamente dalla scala, ove questa sia in cellula specializzata.

(3) Possibilità di specializzare una delle due cellule centrali, qualora già non sia specializzata, raccogliendo in essa gli elementi di collegamento verticale e di servizio

(4) Mantenimento o ripristino della scala a rampa unica, addossata ad un muro portante laterale o di fondo, in cellula specializzata ove già esistente.

(5) Mantenimento del camino, ove presente, nella posizione preesistente, laterale o di fondo.

(6) 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.

(7) Possibilità di realizzare un abbaino di falda, ad una o due falde, allineato con l'asse centrale del prospetto frontale, ovvero con l'asse centrale di una delle due cellule frontali, nonché un secondo abbaino, sul retro, nella medesima posizione, esclusivamente ove l'unità edilizia interessata abbia profondità di edificazione pari ad almeno due cellule, oppure, in alternativa, due abbaini allineati con gli assi centrali delle due cellule frontali, nonché altri due abbaini sul retro, nelle medesime posizioni, esclusivamente ove l'unità edilizia interessata abbia profondità di edificazione pari ad almeno tre cellule; in ogni caso la realizzazione di abbaini deve essere coerente con il mantenimento dell'eventuale camino nella posizione preesistente.

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 Santa Croce 2250)

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 15/10/2009 prot. 15353.

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 "*Tipo B*" - *Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte bicellulare* – 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 (duplex o simplex) servite autonomamente dalla scala, ove questa sia in cellula specializzata.

(3) Possibilità di specializzare una delle due cellule centrali, qualora già non sia specializzata, raccogliendo in essa gli elementi di collegamento verticale e di servizio

(4) Mantenimento o ripristino della scala a rampa unica, addossata ad un muro portante laterale o di fondo, in cellula specializzata ove già esistente.

(5) Mantenimento del camino, ove presente, nella posizione preesistente, laterale o di fondo.

(6) 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.

(7) Possibilità di realizzare un abbaino di falda, ad una o due falde, allineato con l'asse centrale del prospetto frontale, ovvero con l'asse centrale di una delle due cellule frontali, nonché un secondo abbaino, sul retro, nella medesima posizione, esclusivamente ove l'unità edilizia interessata abbia profondità di edificazione pari ad almeno due cellule, oppure, in alternativa, due abbaini allineati con gli assi centrali delle due cellule frontali, nonché altri due abbaini sul retro, nelle medesime posizioni, esclusivamente ove l'unità edilizia interessata abbia profondità di edificazione pari ad almeno tre cellule; in ogni caso la realizzazione di abbaini deve essere coerente con il mantenimento dell'eventuale camino nella posizione preesistente.

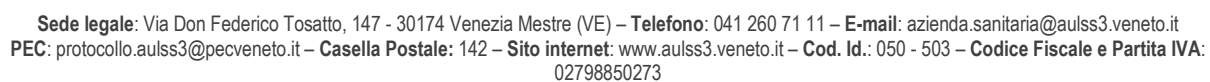
Vincoli speciali alla compravendita e altri vincoli e gravami (Servitù, ipoteche, fermi amministrativi, sequestri, pignoramenti, fallimenti, ...)

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 formato da due unità immobiliari ricavate all'interno di un unico blocco terra cielo in adiacenza ad altro fabbricato.

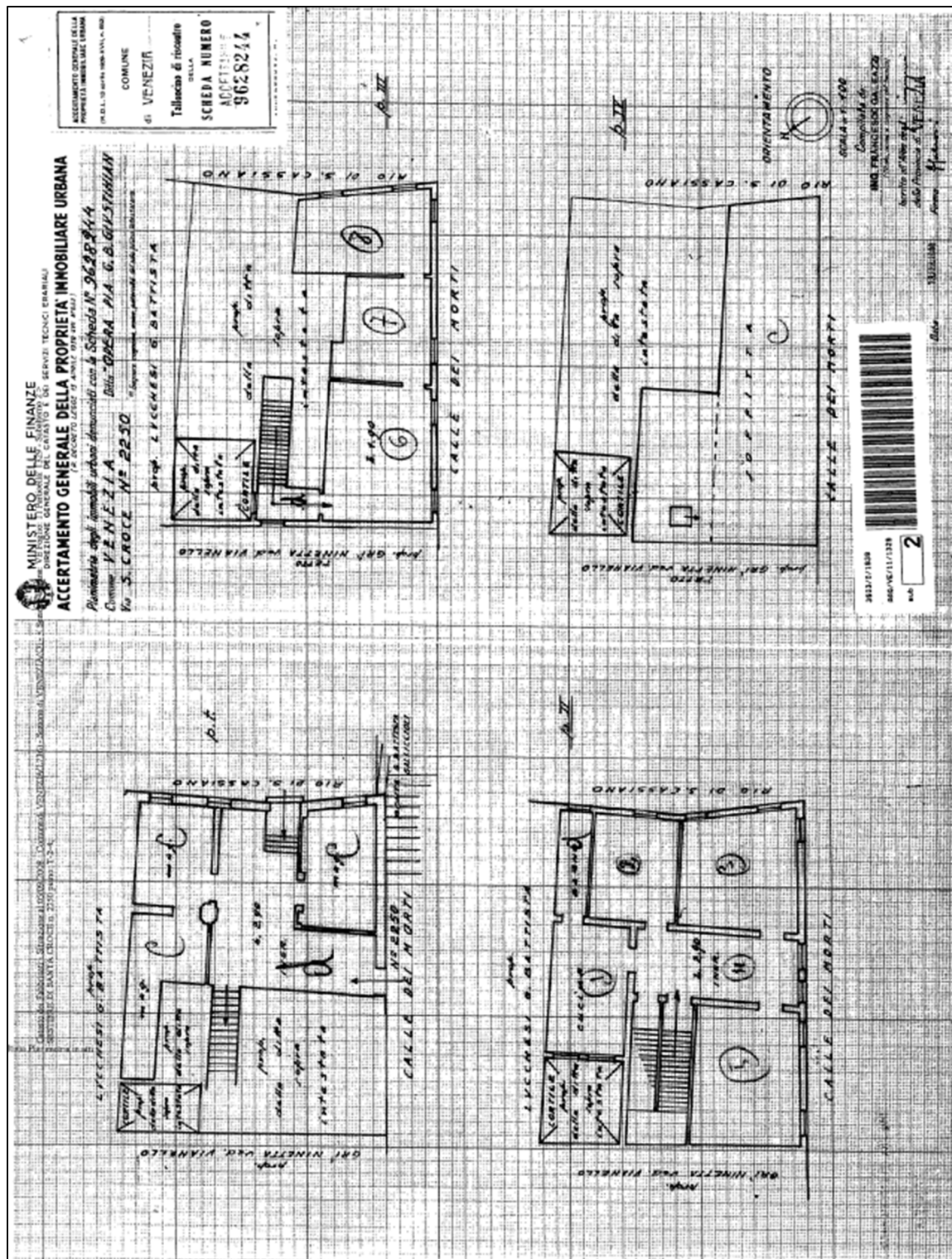
IMMOBILE 1 – Sestiere di Santa Croce 2249





PLANIMETRIE CATASTALI DI IMPIANTO

IMMOBILE 2 – Sestiere di Santa Croce 2250





PLANIMETRIE CATASTALI DI AGGIORNAMENTO

IMMOBILE 1 – Sestiere di Santa Croce 2249

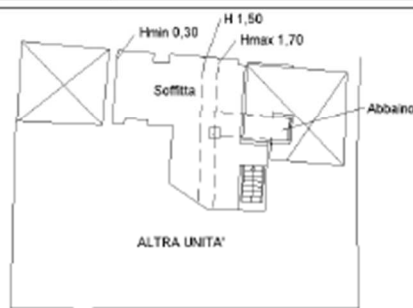
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0093815 del 05/09/2023	
Comune di Venezia	
Sestiere Santa Croce (Venezia Centro) civ. 2249	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Campagnoli Francesca
Foglio: 11	Isritto all'albo:
Particella: 1329	Architetti
Subalterno: 3	Prov. Venezia N. 4244

Planimetria
 Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO SECONDO 1:200



PIANO QUARTO-SOTTOTETTO 1:200



PIANO PRIMO 1:200



PIANO TERZO 1:200



PIANO TERRA 1:200





PLANIMETRIE CATASTALI DI AGGIORNAMENTO

IMMOBILE 2 – Sestiere di Santa Croce 2250

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Venezia

Dichiarazione protocollo n. **VE0046151** del **22/03/2023**

Comune di Venezia

Sestiere Santa Croce (Venezia Centro)

civ. 2250

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 11

Particella: 1329

Subalterno: 4

Compilata da:
Campagnoli Francesca

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Venezia

N. 4244

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SECONDO 1:200



PIANO QUARTO-SOTTOTETTO 1:200



PIANO PRIMO 1:200



PIANO TERZO 1:200



PIANO TERRA 1:200





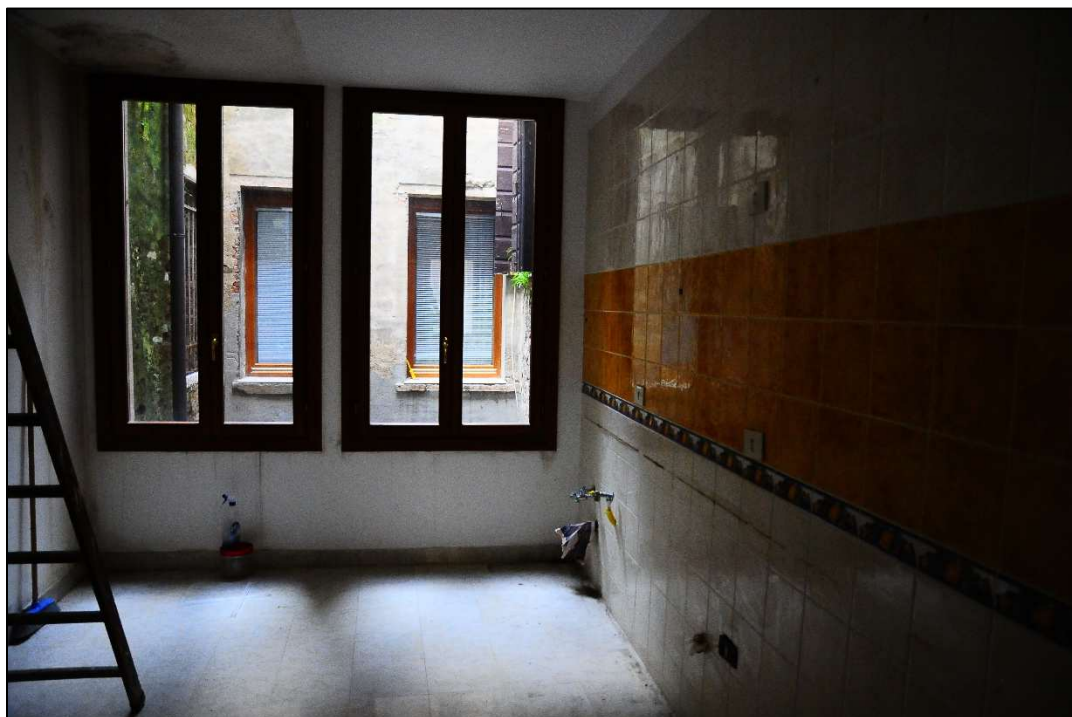
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

IMMOBILE 2 – Sestiere Santa Croce 2249

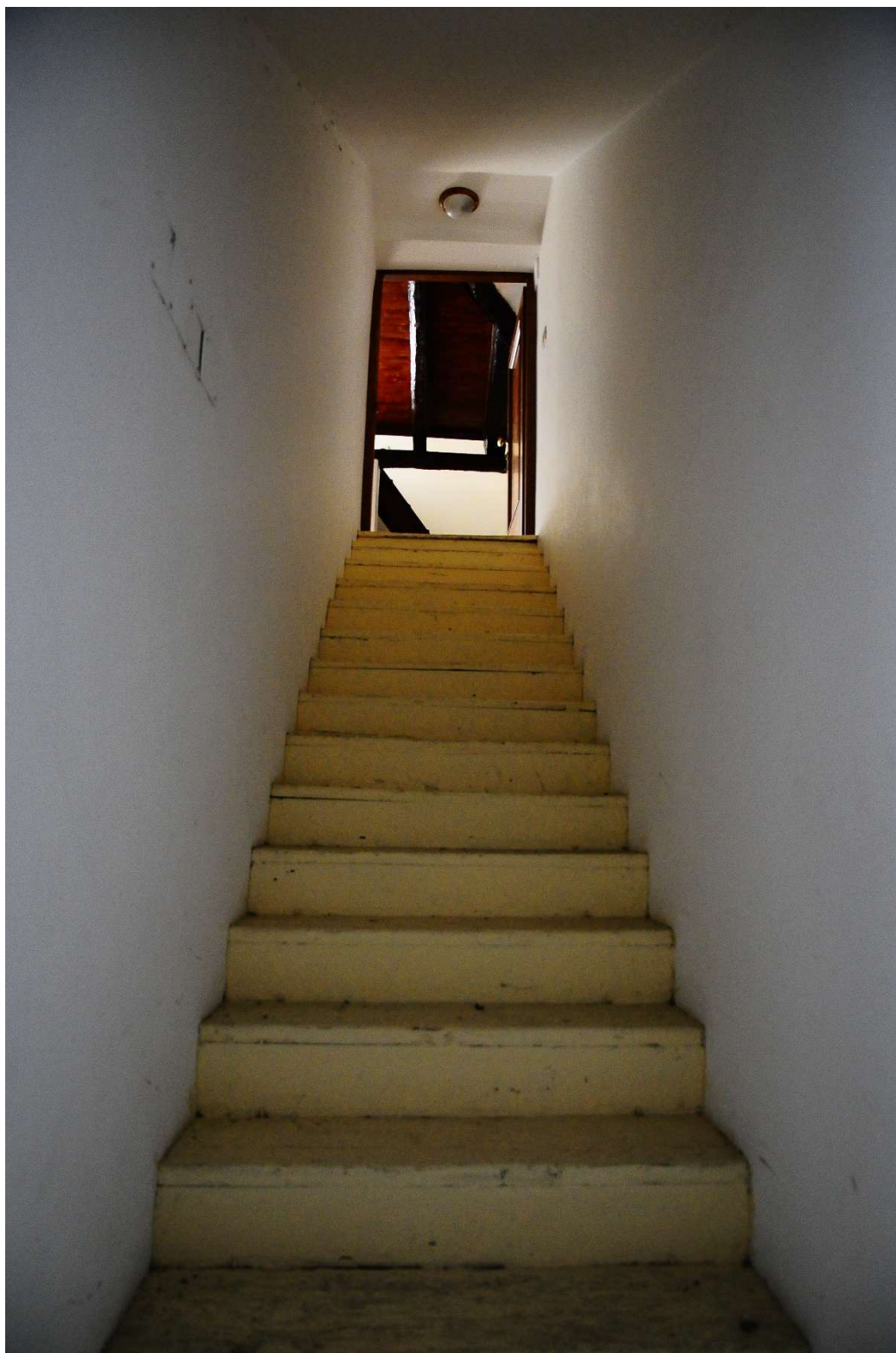






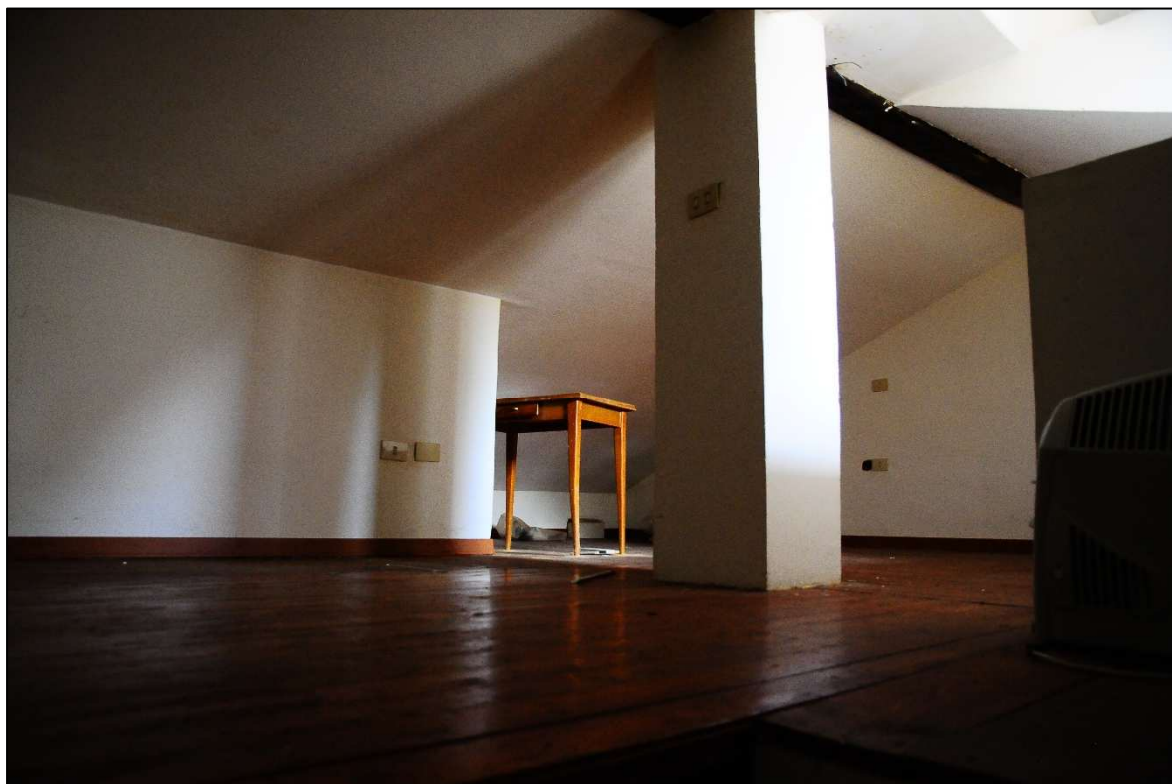














DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

IMMOBILE 2 – Sestiere Santa Croce 2250



















