


UNITÀ IMMOBILIARE VENEZIA – SESTIERE SANTA CROCE 1893

Lotto n°	11
Indirizzo	Sestiere Santa Croce 1893, 30135 Venezia
Prezzo base dell'asta	426.408,95 €

DATI IMMOBILE	
Piani	Terra – Primo – Secondo – Terzo-Sottotetto
Foglio	11
Particella mappale	1116
Subalterno	-



UBICAZIONE

L'unità in oggetto è ubicata in Sestiere Santa Croce 1893, con ingresso indipendente rivolto su ramo Secondo Carminati. La zona è abbastanza centrale con destinazione prevalentemente residenziale e fuori dalle rotte dei principali flussi turistici, non sono presenti in zona servizi pubblici e privati di rilievo ad esclusione della Scuola Media Statale F. Morosini.

Dista circa 15 minuti a piedi dalla stazione ferroviaria di Santa Lucia e pochi minuti dalla fermata del vaporetto.

DESCRIZIONE

Trattasi di immobile posto su quattro livelli (terra, primo, secondo e terzo) accessibile da ramo Secondo Carminati con ingresso indipendente e scala interna, ai lati nord-est e sud-ovest confina con altri edifici residenziali, nei restanti lati verso l'esterno.

La struttura portante è in muratura con copertura a falde rivestita in laterizio, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate con esclusione della fascia corrispondente al piano terra che è lasciata con mattoni a faccia-vista.

In merito al fenomeno dell'acqua alta, l'immobile in esame è interessato nel caso di maree con quota da 118 a 121 cm.

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	11
Particella	1116
Subalterno	-
Categoria	A/3
Classe	4
Consistenza Vani	7,5
Superficie catastale	178 m ²
Rendita catastale	1.175,97 €

CONSISTENZA

La consistenza è calcolata sul posto e con metodologia dell'osservatorio della banca dati del borsino immobiliare dell'agenzia delle entrate il cui principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23/03/1998, n. 138, Allegato C che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Piano	Tipologia	Superficie reale mq	Coefficiente di congruaggio	Superficie mq DPR 138/98
TERRA	Magazzino	28,92	0,50	14,46
TERRA	Ambienti principali piano terra	20,71	1,00	20,71
PRIMO	Appartamento	54,55	1,00	54,55
SECONDO	Appartamento	52,49	1,00	52,49
TERZO SOTTOTETTO	Soffitta	27,39	0,50	13,70
Superficie totale		184,06		155,91

CARATTERISTICHE TECNICHE

Descrizione generale immobile

L'unità immobiliare, come detto, consta di una porzione di palazzina terra-cielo caratterizzata da quattro livelli con scala di collegamento interna. L'accesso all'immobile avviene da Ramo Secondo Carminati con ingresso indipendente.

La disposizione interna dell'unità immobiliare si compone dei seguenti ambienti:

- Piano terra: ingresso, bagno, antibagno, due magazzini e una lavanderia;
- Piano primo: ripostiglio, soggiorno-cottura, bagno e disimpegno;
- Piano secondo: due camere e disimpegno;
- Piano terzo-sottotetto: una soffitta disposta su quattro locali.

L'altezza interne dei locali con calcolo sopra trave, ove presente travatura, si attesta ai seguenti valori: al piano terra una media di 240 cm, al piano primo una media di 265 cm, al piano secondo una media di circa 240 cm ed infine al piano terzo (soffitta) una media di circa 200-205.

Condizioni generali manutentive e conservative

L'unità immobiliare è stata interessata da un intervento di ristrutturazione recente che ha interessato gran parte degli ambienti oltre ad aspetti impiantistici, rimangono comunque delle necessità di messa a norma edilizia ed impiantistica (a titolo indicativo e non esaustivo: adeguamenti di opere sottotraccia e sottopavimento, tubazioni e canne fumarie, risanamenti di infiltrazioni di umidità nei muri, restauro di travi e tavolame tarlati, teste di travi rovinare, crepe, messa a norma di impianti e quant'altro possa costituire onere aggiuntivo).

Nello specifico l'appartamento al piano terra si presenta in pessime condizioni per effetto dell'umidità presente in modo diffuso e massivo, il piano terzo-sottotetto si presenta in condizioni scarse compatibili con l'uso a cui sono destinati gli ambienti, infine il piano primo e secondo sono in condizioni sufficienti.

La struttura portante è in muratura con copertura a falde rivestita in laterizio, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate ad esclusione della fascia in corrispondenza del piano terra lasciata in mattoni faccia-vista.

Finiture interne

Dai rilievi effettuati si possono identificare i seguenti componenti edilizi:

Serramenti esterni: finestre delle stanze in legno con vetro camera e scuri in legno, inferriate al posto degli scuri al piano terra, nella soffitta sono in legno con vetro singolo di cui uno rotto e uno mancante, due serramenti della soffitta hanno anche gli scuri, il portoncino blindato sull'ingresso al piano terra.

Serramenti interni: porte in legno semplice con alcune con inserto superiore in vetro;

Scala interna: struttura e finitura in legno;

Pavimenti interni: misti, si va dalle mattonelle in soffitta al terrazzo veneziano ed alle piastrelle in ceramica nel resto dei piani;

Pareti interne: intonacate e tinteggiate, alcune porzioni della soffitta sono con arelle e tavole di legno scoperte, piastrelle di ceramica in parte dei bagni e della cucina e della lavanderia, mattoni faccia-vista in magazzino;

Soffitti: tinteggiati, in soffitta e nel magazzino al piano terra sono travati in legno.

Impianti

Dai rilievi effettuati si possono identificare i seguenti impianti:

Impianto elettrico: con terzo filo di messa a terra (non sicura la presenza di palina), salva vita, impianto telefonico, televisivo e citofonico (due citofoni interni), ad una veloce ispezione l'impianto appare a norma con l'epoca di realizzazione.

Impianto riscaldamento: caldaia interna a gas a camera stagna e termosifoni, tre termostati.

Fossa biologica: sembra presente la fossa biologica come da autorizzazione allegata alla ristrutturazione del 2007-2008.

Non essendo presenti Dichiarazioni di Conformità e/o Certificazioni di altro genere, si ritiene necessario provvedere alla verifica degli impianti da tecnico specializzato senza escludere eventuali adeguamenti alla normativa vigente.

Materiali presenti

Si segnala la presenza di materiali da smaltire nello specifico: alcune mattonelle, qualche pezzo di legno, qualche piccolo arredo e di alcune rimanenze in genere.



Prestazione energetica

L'immobile è stato classificato in classe "G", in base all'attestazione redatta dal Perito Industriale Barnaba Pitteri in data 22 maggio 2017.

CARATTERISTICHE AMMINISTRATIVE

Conformità catastale

I dati catastali derivanti dalla variazione del 08/06/2012, in atti dalla medesima data con pratica n. VE0093819 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

Agli atti del Comune di Venezia risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione paesaggistica prot. 10807 del 30/10/1989 per piccoli interventi di restauro interni ed esterni presente solo in Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici di Venezia.
- Permesso di Costruire rilasciato il 04/02/2008 n° 2007/351388.

L'immobile in oggetto è privo del certificato di agibilità/abitabilità.

Dai rilievi effettuati si sono riscontrate le seguenti difformità:

- il camino a sud ovest ha dimensioni sbagliate come piccole incongruità formetriche;
- il muro portante di spina non è disegnato inclinato;
- la scala è leggermente più piccola nei primi gradini oltre ed altre piccole difformità interne rispetto al progetto di ristrutturazione presentato risultano delle incongruenze dovute per lo più ad una cattiva rappresentazione grafica dello stato legittimo e di fatto di partenza facilmente dimostrabili nel caso di presentazione di pratica edilizia. Altri elementi come, ad esempio, la canna fumaria più grande nel lato nord-ovest la si ritiene semplificazione grafica e non oggetto di intervento;
- una chiara difformità da sanare perché realizzata in epoca successiva risulta essere l'ispessimento della muratura perimetrale tramite realizzazione di contro-parete interna;
- è presente una pratica per adeguamento della fossa biologica del 2007 ed in loco si sono individuati coperchi di pozzetti che sembrano confermare la realizzazione dell'impianto di smaltimento, in caso di sanatoria si ritiene molto probabile che tali manufatti siano a norma di legge. cosa comunque verificabile



- solo previo video ispezione delle tubazioni e delle vasche (non si esclude comunque la necessità di un adeguamento delle stesse);
- il locale di servizio al piano terra è stato legittimato con altezza 240cm mentre nella realtà è alto 228 cm per la presenza di uno scalino, tale variazione dovrà essere oggetto di sanatoria essendo già presente un bagno con altezza 260cm probabilmente verrà concessa la deroga del secondo locale servizio a 220cm (in caso contrario andrà rimosso il pavimento);
 - l'altezza delle camere al piano primo invece è di cm 232 e 238 anziché 240 cm dichiarati nella pratica di restauro del 2007, si ritiene debbano essere rimossi i controsoffitti per riportare l'altezza legittimata in concessione maggiore o uguale a 240 in quanto l'altezza esistente non è sanabile così come l'ingresso al piano terra che è pari a cm 237 anziché 240 legittimi;
 - la camera matrimoniale al piano secondo invece non ha l'illuminazione e areazione minima di 1/8 riportata nella concessione, in questo caso dovrà essere ridimensionata per rientrare nel parametro e poi sanata.

Per tutte le difformità riscontrate dovranno essere avviate le pratiche di adeguamento, tra cui la sanatoria edilizia, la richiesta di compatibilità paesaggistica per le modifiche prospettiche, oltre ad eventuali ulteriori pratiche edilizie collegate ad interventi di manutenzione straordinaria.

Per quanto detto l'immobile non è conforme dal punto di vista edilizio.

Resta inteso che eventuali illegittimità di pratiche edilizie presentate da professionisti incaricati dal proprietario e/o presentate da terzi delegati dal proprietario tali da comportare ulteriori oneri per l'acquirente, sono a carico di quest'ultimo.

Conformità urbanistica

La tipologia urbanistica è classificata "tipo A" – *Preottocentesche originarie a fronte monocellulare* – regolata dalla scheda n. 1 delle NTA di seguito riportata.

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte monocellulare (tipo A) 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 caratterizzato da:

a) fronte di edificazione pari ad un modulo o cellula;

- b) profondità di edificazione da una a tre cellule;*
- c) altezza di edificazione da due a tre piani con organizzazione dell'unità immobiliare in duplex o triplex;*
- d) scala a rampa unica addossata ad un muro portante cieco, laterale o di fondo;*
- 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 articolata secondo quattro modelli di partitura:*
 - g1 - caratterizzato da due allineamenti verticali di finestre, con porta centrale rispetto ad essi;*
 - g2 - caratterizzato dall'introduzione di un ulteriore allineamento verticale di finestre in asse con la porta centrale;*
 - g3 - caratterizzato dal camino centrale rispetto a due allineamenti verticali di aperture, uno dei quali comprende la porta;*
 - g4 - caratterizzato da due allineamenti verticali di aperture, uno dei quali comprende la porta;*
- h) modello di aggregazione seriale lineare semplice o doppio, con variazioni, o meglio scomposizioni, 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, del relativo numero dei piani e dell'organizzazione distributiva interna dell'unità immobiliare in duplex od in triplex.*

(2) *Mantenimento o ripristino dell'unità delle cellule ai vari piani, con facoltà di modificarne l'organizzazione interna esclusivamente ai fini dell'inserimento, o del riordino, di servizi interni, quali blocchi cucina ed impianti igienico-sanitari (anche in blocchi unificati) essendo per questi ultimi prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati. Se del caso, ed ove occorra per rispettare ogni altra prescrizione, e comunque nei casi di localizzazione nei sottoscala, i predetti servizi interni devono essere dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta.*

(3) *Localizzazione degli impianti igienico-sanitari:*

a) nei casi di edifici monucellulari anche in profondità, in rapporto alla dimensione ed alla forma della cellula, nel sottoscala, ovvero in angolo fra due muri ciechi, ovvero in aderenza ad un muro cieco laterale o di fondo;



b) nei casi di edifici bicellulari o tricellulari in profondità, in rapporto alla profondità dell'edificazione, nel sottoscala, ovvero, sempre nella seconda cellula, in angolo fra due muri ciechi, o in aderenza ad un muro cieco laterale o di fondo.

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

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

(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, a una o due falde, allineato con l'asse centrale del prospetto frontale, nonché un secondo abbaino, sul retro, nella medesima posizione, esclusivamente ove l'unità edilizia interessata abbia profondità di edificazione pari ad almeno due cellule; la predetta possibilità è esclusa per i prospetti caratterizzati dalla presenza del camino centrale.

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

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 23/10/2017 prot. 10510.

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 "tipo A" – Preottocentesche originarie a fronte monocellulare – per la quale le N.T.A. della VPRG per la città antica stabilisce le seguenti trasformazioni fisiche:

(1) Mantenimento o ripristino del volume edificato, del relativo numero dei piani e dell'organizzazione distributiva interna dell'unità immobiliare in duplex od in triplex.

(2) Mantenimento o ripristino dell'unità delle cellule ai vari piani, con facoltà di modificarne l'organizzazione interna esclusivamente ai fini dell'inserimento, o del riordino, di servizi interni, quali blocchi cucina ed impianti igienico-sanitari (anche in blocchi unificati) essendo per questi ultimi prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati. Se del caso, ed ove occorra per rispettare ogni altra prescrizione, e comunque nei casi di localizzazione nei sottoscala, i predetti servizi interni devono essere dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta.

(3) Localizzazione degli impianti igienico-sanitari:

a) nei casi di edifici monucellulari anche in profondità, in rapporto alla dimensione ed alla forma della cellula, nel sottoscala, ovvero in angolo fra due muri ciechi, ovvero in aderenza ad un muro cieco laterale o di fondo;

b) nei casi di edifici bicellulari o tricellulari in profondità, in rapporto alla profondità dell'edificazione, nel sottoscala, ovvero, sempre nella seconda cellula, in angolo fra due muri ciechi, o in aderenza ad un muro cieco laterale o di fondo.



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

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

(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, a una o due falde, allineato con l'asse centrale del prospetto frontale, nonché un secondo abbaino, sul retro, nella medesima posizione, esclusivamente ove l'unità edilizia interessata abbia profondità di edificazione pari ad almeno due cellule; la predetta possibilità è esclusa per i prospetti caratterizzati dalla presenza del camino centrale.

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 costituito da blocchetto terra-cielo in adiacenza ad altro corpo di fabbrica.



PLANIMETRIE CATASTALI

Data: 22/09/2022 - n. T329368 - Richiedente: 02798850273

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Venezia	Dichiarazione protocollo n. VE0093819 del 08/06/2012 Planimetria di u.i.u. in Comune di Venezia - Venezia Sestiere Santa Croce civ. 1893	
	Identificativi Catastali: Sezione: VE Foglio: 11 Particella: 1116 Subalterno:	Compilata da: Pattaro Silvano Iscritto all'albo: Geometri Prov. Venezia N. 1343

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA
H=2.40

ALTRA U.I.U. MAPPALE 1124

LAVANDERIA
MAGAZZINO
BAGNO
ANTI
INGRESSO

SESTIERE DI SANTA CROCE
Ramo II Camminato

PIANO PRIMO
H=2.65

ALTRA U.I.U. MAPPALE 1124

SOGGIORNO-COTTURA
BAGNO
RIPOSTIGLIO

PIANO SECONDO
H=2.40

ALTRA U.I.U. MAPPALE 1124

CAMERA
CAMERA

PIANO TERZO
Hmed=2.01

ALTRA U.I.U. MAPPALE 1124

SOFFITTA
SOFFITTA
VANO TECNICO
NON ACCESSIBILE

Ultima planimetria in atti

Data: 22/09/2022 - n. T329368 - Richiedente: 02798850273
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/09/2022 - Comune di VENEZIA (L.736) - < Foglio 11 - Particella 1116 - Subalterno
 SESTIERE SANTA CROCE n. 1893 Piano T-1 - 2-3

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





























