


**UNITÀ IMMOBILIARE VENEZIA – SESTIERE SAN MARCO 1069**

<b>Lotto n°</b>	6
<b>Indirizzo</b>	Sestiere San Marco 1069, 30124 Venezia
<b>Prezzo base dell'asta</b>	217.088,57 €

DATI IMMOBILE	
<b>Piani</b>	Terra – Primo
<b>Foglio</b>	15
<b>Particella mappale</b>	1607
<b>Subalterno</b>	19



## UBICAZIONE

Trattasi di un appartamento al piano terra e piano primo del fabbricato in sestiere di San Marco al civico 1069. L'immobile, facente parte di un complesso di più ampie dimensioni con affaccio su Campo San Gallo, Calle San Gallo, Calle dei Fabbri e corte delle Ancore, è posto nelle immediate vicinanze di Piazza San Marco e l'area marciana. Si tratta di un complesso edilizio di particolare importanza storica e di cui si hanno notizie fin dal XVI secolo, ove era anticamente presente l'Antico Ospizio Orseolo utilizzato inizialmente come rifugio dei pellegrini in transito per la Terra Santa ed in seguito utilizzato come abitazione per povere donne sole, le Orsoline di San Gallo.

Nella zona sono oggi presenti numerose attività commerciali e servizi di prima necessità, per quanto l'area sia vocata prevalentemente alle attività turistiche (sono presenti, infatti, numerose attività di bar e ristorazione). A pochi minuti di distanza è posta la fermata della linea di trasporto pubblico di Rialto, dove è effettuato il servizio di collegamento delle linee 1 e 2, oltre al servizio di collegamento con l'aeroporto (Alilaguna).

## DESCRIZIONE

L'unità immobiliare ha ingresso esclusivo da Calle San Gallo, al civico 1069. Al piano terra sono presenti due ampi magazzini, oltre ad un servizio igienico con accesso dal primo locale. Dall'ingresso, a piano terra, si sviluppa la scala di accesso al primo piano dove è collocato l'accesso all'appartamento vero e proprio costituito da un ampio soggiorno, una cucina, una camera matrimoniale, un ripostiglio privo di illuminazione naturale ed un bagno.

L'affaccio di tutti i locali è su Calle San Gallo, 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'appartamento rispetto al piano viario.

## TITOLO DI PROVENIENZA

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



## DATI CATASTALI

<b>Comune</b>	Comune di Venezia
<b>Provincia</b>	Città a Metropolitana di Venezia
<b>Foglio</b>	15
<b>Particella</b>	1607
<b>Subalterno</b>	19
<b>Categoria</b>	A3
<b>Classe</b>	5
<b>Consistenza Vani</b>	4,5
<b>Superficie catastale</b>	140 m <sup>2</sup>
<b>Rendita catastale</b>	901,73 €

## CONSISTENZA

<b>Piano</b>	<b>Tipologia</b>	<b>Superficie reale mq</b>	<b>Coefficiente di congruaggio</b>	<b>Superficie mq DPR 138/98</b>
TERRA	Ingresso e spazi accessori	61,25	0,50	30,63
PRIMO	Appartamento	109,35	1,00	109,35
<b>Superficie totale</b>		<b>170,60</b>		<b>139,98</b>

## CARATTERISTICHE TECNICHE

### Descrizione generale immobile

L'unità immobiliare, come detto, consta di un appartamento al piano primo e di alcuni locali ad uso magazzino e servizi al piano terra.

Al piano terra (con ingresso al civico n. 1069) sono allocati la scala interna che conduce al piano primo, un bagno e due ambienti destinati a magazzino (uno cieco e l'altro dotato di due finestre affacciate sulla San Gallo). Al piano primo sono ripartiti i seguenti ambienti: l'ampio soggiorno dal quale si accede al locale cucina, un disimpegno che collega il soggiorno con una camera matrimoniale ed un ripostiglio cieco ed infine un corridoio che conduce al bagno. Tutti i locali descritti sono caratterizzati da finestre con affaccio su calle San Gallo.

### 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 condizioni di manutenzione interna alquanto scadenti mentre la facciata esterna su Calle San Gallo appare in discrete condizioni di manutenzione, nulla si può dire in merito allo stato della copertura condominiale.

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

- parziale rifacimento sottofondi e pavimenti;
- parziale rifacimento massetti
- parziale demolizione e rifacimento intonaci interni
- rifacimento pareti interne non portanti;
- rifacimento soffitti e controsoffitti
- posa nuove pavimentazioni (ceramica/parquet) o in alternativa eventuale restauro delle pavimentazioni in terrazzo alla veneziana
- rifacimento serramenti interni
- rifacimento impianti tecnologici
- assistenza agli impianti



- sistemazione completa del vano scale
- sistemazione locali a piano terra (pavimenti e rivestimenti)
- realizzazione impianto fognario esclusivo
- dipintura locali

In considerazione dei sopra elencati interventi di trasformazione che si renderanno necessari per rendere l'immobile abitabile, e della superficie complessiva dello stesso, l'ammontare sommario dei lavori che dovranno essere affrontati può essere compreso tra €. 230.000,00 ed €. 260.000,00 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 singolo, doppia anta a battente e scuretti in legno.

Serramenti interni: in legno con anta singola.

Scala interna: a rampa unica con rivestimento in graniglia di cemento.

Pavimenti interni: terrazzo veneziano, piastrelle di ceramica in bagno, pavimentazione mista in ceramica e legno 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 ad eccezione dei locali al piano terra e lasciati travati.

### **Impianti**

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

### **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 01/05/2017.



## CARATTERISTICHE AMMINISTRATIVE

### Conformità catastale

I dati catastali derivanti dalla variazione del 04/09/2023, per diversa distribuzione, in atti dalla medesima data con pratica n. VE0093516 (n. 93516.1/2023) 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 è stata rilevata una sola pratica edilizia nello specifico una autorizzazione edilizia per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria con modifiche interne presentata in data 17/02/1984 e rilasciata in data 09/03/1984.

Rispetto alla planimetria catastale del 1967 ed alla successiva autorizzazione, risultano le seguenti modifiche:

- piano terra: diversa posizione della porta di ingresso al primo magazzino. È presente inoltre, nel secondo locale, una partizione in legno che, data la natura del materiale utilizzato, non può essere assimilata ad una parete leggera;
- piano primo: riduzione della camera da letto, con realizzazione di piccolo ripostiglio cieco con corridoio di accesso dal soggiorno, apertura di foro porta su muro portante e realizzazione di corridoio per "svincolare" il servizio igienico dalla cucina. Si segnala inoltre la presenza di un radiatore inserito su muro portante, con conseguente apertura passante.

Per le suddette difformità sarà necessario presentare una S.C.I.A. in sanatoria per le modifiche interne (sanzione prevista €. 1.000,00) previa acquisizione dell'autorizzazione della Soprintendenza.

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:



<b>Strumento urbanistico adottato</b>	Piano Governo del Territorio
<b>In forza della Delibera</b>	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
<b>Zona Omogenea</b>	A
<b>Norme tecniche di attuazione</b>	<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 "Nr":</p> <p>(1) - Mediante concessione singola, solo ristrutturazione con vincolo parziale, di conservazione delle murature esterne e del volume.</p> <p>(2) - Possibilità di limitate correzioni al partito architettonico esterno, motivate dalle trasformazioni interne.</p> <p>(3) - All'interno di uno strumento urbanistico esecutivo, la modalità d'intervento può esser cambiata da ristrutturazione con vincolo parziale a demolizione e ricostruzione, sullo stesso sedime o su sedime diverso, con le limitazioni di volume e di altezza stabilite dallo strumento stesso.</p> <p>(4) - Possibilità di realizzare vani tecnici interrati destinati ad ospitare impianti per la produzione/utilizzo di energia rinnovabile, che consentano di conseguire l'autosufficienza energetica dell'intera unità edilizia relativamente alla climatizzazione invernale/estiva, fatte salve le misure di controllo e tutela del sottosuolo da parte della Soprintendenza Archeologica. I vani tecnici dovranno avere la dimensione minima necessaria ad ospitare l'impianto, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari.</p> <p>È esclusa qualsiasi responsabilità dell'Amministrazione comunale per possibili danni causati agli impianti da eventuali allagamenti.</p> <p><b>Destinazioni d'uso compatibili</b></p> <p>Tutte le utilizzazioni coerenti con le caratteristiche con l'assetto fisico risultante dalle trasformazioni consentite, fatte salve le indicazioni dello strumento urbanistico esecutivo</p>
<b>Scheda relativa l'unità edilizia: Nr</b>	Per unità edilizia novecentesca integrata nel contesto s'intende l'unità edilizia che, sebbene priva di pregio individuale, non appare sostituibile per conto suo, ma solo in vista di una trasformazione complessiva del contesto.
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	NO





<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Residua potenzialità edificatoria:</b>	NO
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

## **GRAVAMI E VINCOLI**

### **Interesse culturale, archeologico, monumentale**

L'immobile, ai sensi della parte seconda, art. 10 e/o 128 del D.lgs. N. 42/2004, è sottoposto a tutela da parte della competente Soprintendenza ai BB.AA. ed AA. di Venezia con provvedimento in data 08/09/2006.

L'Azienda ha formulato alla Soprintendenza istanza di autorizzazione alla vendita ai sensi dell'art. 56 del D.lgs. 42 / 2004 la cui istruttoria è in corso.

Nel sito aziendale verrà data tempestiva informazione ai concorrenti circa l'emissione del relativo provvedimento.

### **Vincoli edilizi e urbanistici**

Gli aspetti edilizi ed urbanistici sono collegati ai contenuti della scheda specifica dell'unità edilizia novecentesca integrata nel contesto "Tipo Nr" per la quale le N.T.A. della VPRG per la città antica stabilisce le seguenti trasformazioni fisiche:

- (1) - Mediante concessione singola, solo ristrutturazione con vincolo parziale, di conservazione delle murature esterne e del volume.
- (2) - Possibilità di limitate correzioni al partito architettonico esterno, motivate dalle trasformazioni interne.
- (3) - All'interno di uno strumento urbanistico esecutivo, la modalità d'intervento può esser cambiata da ristrutturazione con vincolo parziale a demolizione e ricostruzione, sullo stesso sedime o su sedime diverso, con le limitazioni di volume e di altezza stabilite dallo strumento stesso.
- (4) - Possibilità di realizzare vani tecnici interrati destinati ad ospitare impianti per la produzione/utilizzo di energia rinnovabile, che consentano di conseguire l' 'autosufficienza energetica dell'intera unità edilizia relativamente alla climatizzazione invernale/estiva, fatte salve le misure di controllo e tutela del sottosuolo da parte della Soprintendenza Archeologica. I vani tecnici dovranno avere la dimensione minima necessaria ad ospitare l'impianto, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari.

É esclusa qualsiasi responsabilità dell'Amministrazione comunale per possibili danni causati agli impianti da eventuali allagamenti



In merito poi alle destinazioni d'uso compatibili si precisa che tutte le utilizzazioni coerenti con le caratteristiche con l'assetto fisico risultante dalle trasformazioni consentite, fatte salve le indicazioni dello strumento urbanistico esecutivo.

**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 in argomento ha entrata singola e insiste all'interno di un contesto condominiale denominato Condominio Calle San Gallo costituito solo per spese straordinarie. Non vi è pertanto una spesa storicizzata per le incombenze ordinarie di carattere condominiale.


Non risultano costi rendicontati per l'esercizio in corso di spese ordinarie o sospesi ascrivibili alla gestione delle parti comuni.



## PLANIMETRIA CATASTALE DI IMPIANTO

Data presentazione: 01/01/1967 - Data: 18/11/2011 - n. VE0251965 - Richiedente CANMMARATA

MODULARIO  
P. - Cat. S. T. - 215

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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(D. DECRETO-LEGE 18 APRILE 1939, N. 637)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VENEZIA Via calle S. Gallo n° 1069 S. Marco

Ditta OPERA PIA "G.B. GIUSTINIANI" OSPEDALE GERIATRICO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA

**Proprietà della ditta sopra intestata**

**P. T.**

**CALLE S. GALLO**

**Proprietà della ditta sopra intestata**

**P. 1°**

**CALLE S. GALLO**

**ORIENTAMENTO**

**SCALA DI 1:200**

4247/0/1967  
 RRM/VE/15/1607  
**19**

Comune di VENEZIA (Q) - Sezione di VENEZIA (L. 736) - Sezione Urbana: VE Foglio: 15 Particella: 1607 - Subalterno 19 >

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 2 1967  
 PROT. N° 1237

Comune di VENEZIA (Q) - Sezione di VENEZIA (L. 736) - Sezione Urbana: VE Foglio: 15 Particella: 1607 - Subalterno 19 >

Compilata dal Geom. ITALO FAEDO  
(Firma, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei geometri  
 della Provincia di VENEZIA

DATA 3 febbraio 1967

Firma: geom. Italo Faedo



## PLANIMETRIA CATASTALE DI AGGIORNAMENTO

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

Planimetria  
 Scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. **VE0093516** del **04/09/2023**

Comune di Venezia

Sestiere San Marco (Venezia Centro)

civ. 1069

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 15

Particella: 1607

Subalterno: 19

Compilata da:

Venturini Andrea

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Venezia

N. 1839

### PIANO TERRA



### PIANO PRIMO







## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



