


UNITÀ ABITATIVA VENEZIA – SESTIERE CANNAREGIO 4424

Lotto n°	4
Indirizzo	Sestiere Cannaregio 4424, 30121 Venezia
Prezzo base dell'asta	292.368,53 €

DATI IMMOBILE	
Piani	Terra – Terzo – Quarto-Sottotetto
Foglio	12
Particella mappale	2734
Subalterno	3



UBICAZIONE

L'unità in oggetto è un appartamento all'interno di un fabbricato sito nel sestiere di Cannaregio al civico 4424 e nello specifico posto nelle immediate vicinanze di Campo SS. Apostoli, la posizione risulta a poca distanza dall'asse viario della Strada Nova che mette in collegamento la zona di accesso alla città (stazione ferroviaria ed automobilistica) con il centro cittadino.

A breve distanza dal fabbricato sono presenti numerose attività commerciali e servizi di prima necessità, oltre a numerose attività di bar e ristorazione.

In pochi minuti a piedi è possibile raggiungere gli imbarchi della linea di trasporto pubblico, nello specifico Ca d'Oro e Fondamente Nove, la prima peraltro accessibile anche a persone con mobilità ridotta non essendo presenti ponti di collegamento tra l'immobile e l'approdo.

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento posto su più livelli nello specifico il piano terra, il piano terzo e il quarto piano-sottotetto accessibile ma non abitabile e ad uso esclusivo.

L'unità immobiliare ha ingresso esclusivo da Calle della Madonna al civico 4424. Al piano terra e collocato l'ingresso e, a lato del vano scale, un piccolo passaggio ed un locale ripostiglio. Originariamente era presente anche un magazzino attualmente accorpato all'ingresso a seguito della demolizione della parete divisoria dall'ingresso.

La scala conduce direttamente al terzo piano, dove si sviluppa l'appartamento contraddistinto da un lungo corridoio di distribuzione collocato verso Calle della Madonna. Dal corridoio si dipartono tutte le stanze (a destra il bagno due stanze ed un ripostiglio a sinistra la cucina, due stanze ed il soggiorno) che affacciano su una corte interna di altra proprietà, solo il soggiorno, nell'estremità sud, affaccia su Calle dell'Oca. In prossimità del vano scale vi è l'ultima rampa che conduce al piano quarto-sottotetto, un unico grande ambiente destinato a soffitta caratterizzato da una copertura a due falde con altezza al centro di circa 2 m e nulla ai lati.



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	12
Particella	2734
Subalterno	3
Categoria	A3
Classe	5
Consistenza Vani	9,5
Superficie catastale	302 m ²
Rendita catastale	1.713,29

CONSISTENZA

Piano	Tipologia	Superficie reale mq	Coefficiente di congruaggio	Superficie mq DPR 138/98
TERRA	Ingresso e magazzini	57,41	0,50	28,70
TERZO	Appartamento	210,20	1,00	210,20
QUARTO	Sottotetto	210,20	0,30	63,06
Superficie totale		477,81		301,96

CARATTERISTICHE TECNICHE

Descrizione generale immobile

L'unità immobiliare come detto consta di un appartamento che comprende degli spazi di transito e ad uso magazzino posti al piano terra laddove presente il portone di ingresso ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, il vero e proprio appartamento posto al piano terzo e la soffitta posta al piano quarto-sottotetto; il fabbricato nel suo complesso si compone di cinque piani fuori terra due dei quali (piano primo e secondo) sono appartamenti di altra proprietà con accessi differenti da altri civici.

Come detto l'appartamento in esame si compone di un primo ambiente al piano terra laddove è presente l'ingresso dal quale si accede al pianerottolo del vano scala in corrispondenza del quale vi è un ulteriore spazio ad uso magazzino. I locali al piano terra sono tutti privi di pavimento, le pareti ed il soffitto non sono intonacati, la scala ha alzate in pietra e si presenta in pessime condizioni.

Al piano terzo si sviluppa l'appartamento che occupa l'intero piano, nello specifico l'accesso dal vano scala si colloca in posizione intermedia del piano e conduce al corridoio di distribuzione che percorre longitudinalmente tutto il piano e risulta prospiciente Calle della Madonna. Dall'accesso di piano si possono individuare: a destra il bagno, due stanze e il ripostiglio; a sinistra la cucina, due stanze, il soggiorno; al piano quarto-sottotetto, un grande ambiente destinato a soffitta, con lucernaio e finestre.

La struttura portante dell'edificio è in muratura con copertura a falde rivestita in laterizio, le pareti esterne sono principalmente intonacate e tinteggiate, la parte in corrispondenza del piano terra è lasciata in mattoni a faccia-vista.

L'ambiente del piano quarto, destinato a soffitta, ha altezza al centro di circa ml.2 e nelle parti laterali altezza si annulla seguendo l'andamento della copertura.

L'appartamento, in considerazione della posizione rispetto al piano viario e della dimensione delle calli sulle quali si affaccia, gode di un ottimo grado di illuminazione naturale e di un buon isolamento per quanto attiene ai rumori esterni.

Condizioni generali manutentive e conservative

L'unità immobiliare necessita di interventi radicali di messa a norma edilizia e impiantistica (a titolo indicativo e non esaustivo: adeguamenti dei manufatti entro contro-pareti, contro-soffitti, opere sottotraccia e sottopavimento, tubazioni e canne fumarie, risanamenti di infiltrazioni di umidità nei muri e nei solai portanti, restauro di



travi e tavolame tarlati, teste di travi rovinate, crepe, messa a norma di impianti e quant'altro possa costituire onere aggiuntivo)

Il fabbricato è stato restaurato in tempi relativamente recenti solo per quanto riguarda la copertura (manto e struttura portante che è stata oggetto di consolidamento nella parte relativa alle strutture lignee) e le facciate.

Non risulta alcun intervento conservativo e manutentivo radicale dell'appartamento. Ad oggi risultano solo evidenti le tracce del lavoro di rifacimento dell'impianto elettrico del vano scala e di rifacimento del vano di ingresso peraltro non completati; da segnalare la presenza di sondaggi sul controsoffitto di gran parte delle stanze per la verifica dello stato di conservazione delle strutture di sostegno del solaio del sottotetto.

L'appartamento si presenta in condizioni manutentive interne pessime e come detto necessita di un intervento di restauro radicale.

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

- rifacimento sottofondi e pavimenti;
- rifacimento massetti
- demolizione e rifacimento intonaci interni
- parziale rifacimento pareti e/o contro pareti interne non portanti;
- rifacimento soffitti e controsoffitti
- posa nuove pavimentazioni (ceramica/parquet)
- restauro pavimentazioni in terrazzo alla veneziana
- rifacimento serramenti interni da porta a finestra
- rifacimento impianti tecnologici
- assistenza agli impianti
- sistemazione completa vano scale
- realizzazione impianto fognario (se necessario)
- 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 €. 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 vetro singolo e scuretti in legno.

Serramenti interni: in legno con anta singola o doppia.

Scala interna: a rampe parallele con rivestimento in massello di pietra tenera;

Pavimenti interni: terrazzo veneziano, piastrelle di ceramica in bagno, nessuna pavimentazione al piano terra.

Pareti interne: in genere tinteggiate, con rivestimento in piastrelle di ceramica in parte del bagno e parte della cucina in corrispondenza dell'angolo lavatoio.

Soffitti: controsoffittati in incannucciato intonacato ad eccezione dei locali al piano terra e del sottotetto lasciati travati.

Impianti

In merito agli impianti presenti (citofonico, elettrico, gas, idrico, termico e di scarico) considerando lo stato manutentivo in essere si possono considerare non servibili.

Materiali presenti

Sono presenti residui di scuri, porte e tavolato rimossi dalle sedi originarie e altro materiale accantonato.

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 16/03/2017.

CARATTERISTICHE AMMINISTRATIVE

Conformità catastale

I dati catastali derivanti dalla variazione del 05/09/2023, in atti dalla medesima data con pratica n. VE0093494 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, il primo documento presente presso il catasto è la planimetria del 01/01/1939 alla quale viene fatto riferimento per la verifica di conformità edilizia.

È da precisare che è stata presentata una pratica edilizia a cura dell'allora ULSS 12 Veneziana in data 25/02/2022 sotto forma di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata per manutenzione ordinaria e straordinaria interna non portata a termine.

Facendo quindi riferimento alla planimetria catastale di impianto del 1939, risulta evidente una irregolarità al piano terra: la parete non portante che divideva l'ingresso dal magazzino manca completamente.

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

Tali difformità non incidono sulla rendita catastale dell'immobile ma solamente sul valore commerciale dello stesso, dovendo valorizzarle in detrazione rispetto al valore stimato.

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 "pt":</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, 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</p>



	<p>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: pt	Per unità edilizia di base residenziale preottocentesca parzialmente trasformata (pt) si intende l'unità di cui è certa la caratterizzazione preottocentesca, data dal sostanziale rispetto del modello di occupazione del lotto e dal permanere di elementi originari planimetrici e di prospetto, ma è incerta, per le trasformazioni subite, l'appartenenza a un tipo specifico fra quelli precedentemente individuati.
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, ai sensi della parte seconda, titolo 1 del D.Lgs. N. 42/2004, è sottoposto a tutela da parte della competente Soprintendenza ai BB.AA. ed AA. di Venezia come comunicato con nota prot. n. 7429 del 09/05/2016.

Al fine di poter procedere con l'alienazione dell'immobile la Soprintendenza ai BB.AA. ed AA. di Venezia ha emesso il provvedimento del 02/11/2016 con il quale ai sensi dell'art. 56 del D.lgs. 42 del 2004 autorizza la proprietà alla vendita.

Vincoli edilizi e urbanistici

Gli aspetti edilizi ed urbanistici sono collegati ai contenuti della scheda specifica dell'unità edilizia classificata con tipologia "pt" per la quale le N.T.A. della VPRG per la città antica stabilisce le seguenti trasformazioni fisiche:

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 "pt":

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, 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

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 in argomento con ingresso individuale insiste su fabbricato di proprietà anche di terzi facente parte del Condominio Glicine, attualmente dormiente, che si attiva solo nell'eventualità di attività straordinarie.

Sono già state concluse e liquidate nel 2024 opere di manutenzione straordinaria alle facciate ed alla copertura.

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



PLANIMETRIE CATASTALI DI IMPIANTO


MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 XVII N°652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 9628173

 Comune **VENEGIA**

 Ditta **Opera Pia G.A. Giustiniani**

 Via **Cammaraglio N°4424**

N° Segreteria esecutiva, come patenti del solo primo intestatario

2734/3

 ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
 PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

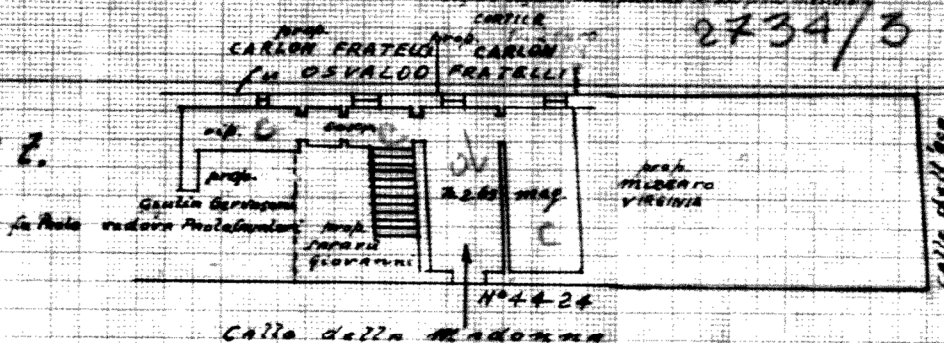
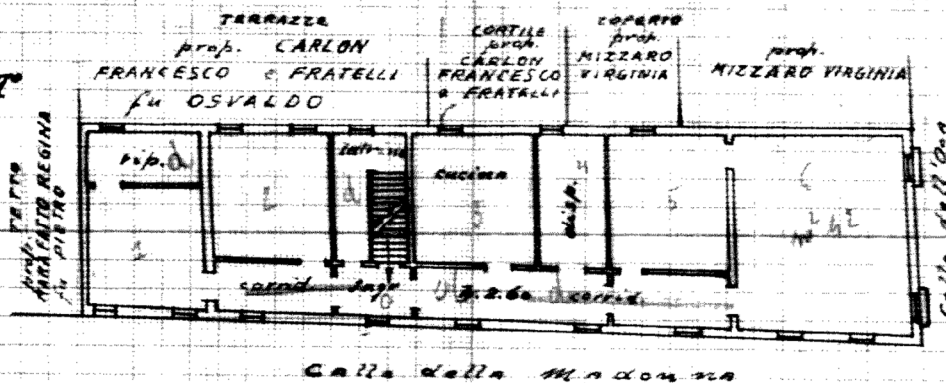
R. D. L. 13 aprile 1939 XVII n° 652

COMUNE

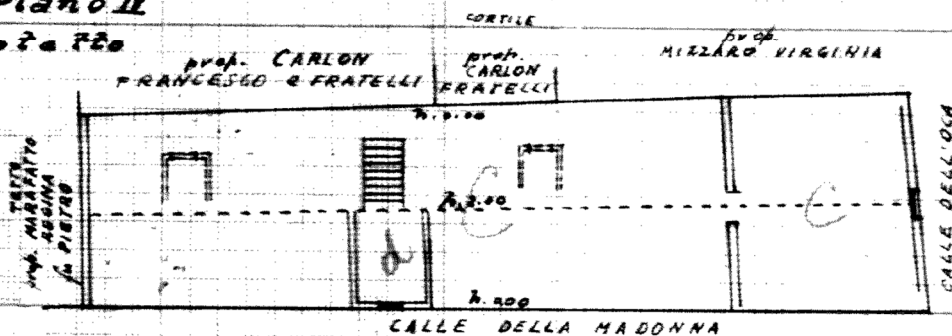
ACCETTARE

 Talloncino di riscontro
 DELLA

SCHEDA NUMERO

9628173
P. I.

P. II

Piano II

Sotto-facile


 26/06/0/1939
 AQO/VE/12/2734
 sub **3**




PLANIMETRIE CATASTALI DI AGGIORNAMENTO

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Venezia		Dichiarazione protocollo n. VE0093494 del 04/09/2023					
		Comune di Venezia Sestiere Cannaregio (Venezia Centro) civ. 4424					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Planimetria</td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> <tr> <td>Scheda n. 1</td> <td>Scala 1:200</td> </tr> </table>		Planimetria		Scheda n. 1	Scala 1:200	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 12 Particella: 2734 Subalterno: 3	Compilata da: Venturini Andrea Iscritto all'albo: Architetti Prov. Venezia N. 1839
		Planimetria					
Scheda n. 1	Scala 1:200						

PIANO TERRA
 SESTIERE DI CANNAREGIO
 CALLE DELLA MADONNA
 Civ. 4424

PIANO PRIMO

PIANO SECONDO

PIANO TERZO
 CALLE DELLA MADONNA

PIANO QUARTO (SOTTOTETTO)
 CALLE DELLA MADONNA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





