


UNITÀ IMMOBILIARE VENEZIA – SESTIERE CANNAREGIO 4403

Lotto n°	3
Indirizzo	Sestiere Cannaregio 4403, 30121 Venezia
Prezzo base dell'asta	132.602,83 €

DATI IMMOBILE	
Piani	Terra – Primo – Secondo – Terzo (sottotetto)
Foglio	12
Particella mappale	2738
Subalterno	4



UBICAZIONE

L'unità in oggetto è una porzione di immobile terra-cielo posto nelle immediate vicinanze di Campo SS. Apostoli, 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.

Gli ambienti dell'unità edilizia si affacciano nell'angolo tra Calle della Madonna e Calle dell'Oca.

A breve distanza dal fabbricato sono presenti numerose attività commerciali e servizi di prima necessità, oltre a numerose attività di bar e ristorazione; ciononostante la Calle della Madonna, dalla quale ha accesso l'appartamento, è in posizione defilata rispetto al traffico pedonale.

In pochi minuti a piedi è possibile raggiungere gli imbarchi della linea di trasporto pubblico, 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 una unità edilizia che si sviluppa su più livelli nello specifico il piano terra, il piano primo, il piano secondo e il piano terzo sottotetto nel quale vi è un piccolo soppalco dotato di abbaino con affaccio verso Calle della Madonna.

L'unità immobiliare ha ingresso esclusivo al civico n. 4403 dalla parte di Calle della Madonna.

Ad eccezione di una porzione del piano terra, di altra proprietà e ad uso ristorante, l'unità edilizia occupa il medesimo sviluppo planimetrico cosiddetto "terra-cielo" con soluzione di continuità, senza intersecarsi con altre proprietà. Nello specifico al piano terra alla sinistra del locale ingresso è posto l'unico servizio igienico dell'unità immobiliare, al piano primo sono collocate due stanze, al piano secondo la cucina ed uno spazio a soggiorno, infine come sottotetto rimane un piccolo soppalco centrale in corrispondenza del vano scala.

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	2738
Subalterno	4
Categoria	A4 – Abitazione di tipo popolare
Classe	2
Consistenza Vani	5,5
Superficie catastale	99
Rendita catastale	409,60 €

CONSISTENZA

Piano	Tipologia	Superficie reale	Coefficiente di congruaggio	Superficie mq DPR 138/98
TERRA	Appartamento	19,95	0,60	11,97
PRIMO	Appartamento	42,92	1,00	42,92
SECONDO	Appartamento	43,97	1,00	43,97
TERZO	Soppalco	03,08	0,30	00,93
Superficie totale		109,92		99,79

CARATTERISTICHE TECNICHE

Descrizione generale immobile

L'unità immobiliare come detto consta di un appartamento posto su tre livelli (terra, primo e secondo) serviti da una scala interna con pedate ed alzate in pietra, il piano terzo sottotetto è pressochè inesistente è presente solo un piccolo soppalco.

Al piano terra é collocato l'ingresso e l'unico servizio igienico dell'unità immobiliare, mentre alla sinistra del locale di ingresso è posta la scala che conduce al primo piano dell'immobile dove sono collocate le due camere da letto, salendo poi al secondo piano si trovano l'ampia cucina ed il locale soggiorno-pranzo.

La porzione posta al piano primo (costituita ad oggi da due ambienti) è stata oggetto di un primo intervento di restauro non terminato, nel corso del quale é stata demolita una tramezzatura che separava le due stanze poste salendo la scala a sinistra, creando quindi un unico ambiente; il pavimento è "alla veneziana" in cattivo stato; su una parete della stanza posta all'angolo tra le calli sono stati applicati fogli di materiale fonoassorbente; le altre pareti non sono né intonacate e né dipinte sono presenti alcune predisposizioni di impianti.

La porzione posta al piano secondo (costituita ad oggi altrettanto da due ambienti) è stata oggetto di interventi di restauro non finiti: il pavimento è in tavolato di legno; le pareti non sono intonacate; non esistono impianti; è stato eliminato il solaio del calpestio del piano terzo-sottotetto.

Un'ulteriore rampa di scale conduce ad un piccolo soppalco dotato di abbaino con affaccio su Calle della Madonna.

L'appartamento, in considerazione della posizione rispetto al piano stradale e della dimensione delle calli sulle quali si affaccia, gode di un ridotto grado di illuminazione naturale e di un limitato isolamento per quanto attiene ai rumori, anche per la presenza di due attività commerciali (ristoranti) collocate al piano terra.

La struttura portante dell'edificio è in muratura con copertura a falde rivestita in laterizio, le pareti esterne sono principalmente intonacate e tinteggiate senza particolari criticità.

Condizioni generali manutentive e conservative

Nel fabbricato sono stati avviati diversi interventi di manutenzione straordinaria in tempi relativamente recenti sia all'interno del fabbricato che nell'involucro esterno, nello specifico la copertura (manto e strutture lignee portanti) e le facciate, sono state



manutenutate mentre gli interventi avviati all'interno del fabbricato non sono stati completati per cui risulta che lo stato manutentivo e conservativo è "allo stato grezzo". La porzione posta al piano terra versa in condizioni manutentive e conservative pessime, le pareti ed i soffitti non sono né intonacati e né dipinti, gli ambienti risultano privi di impianti. Allo stesso modo il piano primo e secondo risulta allo stato grezzo con murature in parte demolite ed in parte ricostruite, intonaci in gran parte rimossi, pavimentazioni inesistenti, impianti assenti.

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).

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
- rifacimento intonaci interni
- rifacimento pareti interne non portanti;
- rifacimento soffitti e controsoffitti
- posa nuove pavimentazioni (ceramica/parquet)
- rifacimento impianti tecnologici
- assistenza agli impianti
- restauro scala interna
- 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 €. 190.000,00 ed €. 220.000,00 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: finestre in legno con vetro camera e scuri in legno, finestra al piano terra con inferriata e serramento in legno, porta d'ingresso sempre in legno;

Serramenti interni: completamente assenti;

Scala interna: massello di pietra tenera;

Pavimenti interni: quasi completamente assenti ad eccezione di alcune porzioni al piano primo con finitura alla veneziana in precarie condizioni;

Pareti interne: quasi esclusivamente al grezzo, con presenza di alcune parti intonacate;

Soffitti: travato in legno con tavolato a vista.

Impianti

Dai rilievi effettuati, essendo il fabbricato di fatto “*allo stato grezzo*”, risulta privo di qualsiasi impianto.

Materiali presenti

Si segnala la presenza di materiali da smaltire nello specifico: tavolame da cantiere, attrezzature varie, radiatori ed altre rimanenze di piccola entità.

Prestazione energetica

L'immobile è stato classificato in classe “G” in base all'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) redatta dal Perito Barnaba Pitteri in data 22/05/2017.

CARATTERISTICHE AMMINISTRATIVE

Conformità catastale

I dati catastali e le planimetrie in essere, derivano dalla variazione del 22/03/2023 n. Pratica VE0046146 in atti dal 23/03/2023, sono rispondenti allo stato di fatto e non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra l'immobile è conforme catastalmente.

Conformità edilizia

Da verifiche condotte agli atti dell'ULSS 3 risultano presentate le seguenti pratiche edilizie:

Numero pratica: 2005/477468
Intestazione: ULSS 12 Veneziana
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: modifiche alla distribuzione interna e modifiche esterne
Oggetto: modifiche interne ed esterne
Presentazione in data 28/10/2005
Rilascio in data: respinta

Numero pratica: 2006/284588
Intestazione: ULSS 12 Veneziana
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: modifiche alla distribuzione interna e modifiche esterne
Oggetto: modifiche interne ed esterne
Presentazione in data 13/07/2006
Rilascio in data: archiviata positivamente

Numero pratica: V/22321/01
Intestazione: ULSS 12 Veneziana
Tipo pratica: Condonò Edilizio L. 47/1985, art. 31
Per lavori: modifiche alla distribuzione interna
Oggetto: modifiche interne
Presentazione in data 30/12/1986

Rispetto ai titoli edilizi sopra indicati ed alla planimetria catastale d'impianto del 1939, sia al primo che al secondo piano, risultano demolite alcune pareti interne non portanti. Al secondo piano è inoltre presente una finestra su Calle dell'Oca che non era riportata

nella planimetria catastale d'impianto ma è stata inserita nell'aggiornamento catastale del 2023.

Pertanto alla luce di quanto sopra descritto, sarà necessario procedere alla presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria per le modifiche interne (sanzione prevista €. 1.000,00), ed un Accertamento di Compatibilità Paesaggistica per la modifica esterna non autorizzata (finestre non riportata nella planimetria catastale d'impianto).

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 "B":</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</p>



	<p>restando che negli altri casi le modifiche ed i ripristini di aperture sono consentiti o prescritti solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia, di cui è espressamente previsto il mantenimento;</p> <p>a2. la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata; la conservazione od anche il ripristino di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia sono consentiti o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'impianto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo in epoca preottocentesca;</p> <p>a3. il restauro o il ripristino degli ambienti interni;</p> <p>a4. la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, atrii, porticati e simili; la conservazione od anche il ripristino di collegamenti verticali e/o orizzontali che si discostino da quelli descritti come caratteristici della categoria di appartenenza dell'unità edilizia sono consentiti o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo in epoca preottocentesca;</p> <p>a5. la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, con particolare riferimento a corti, chiostri, giardini, orti, e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte);</p> <p>a6. il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;</p> <p>b)- il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora la ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: muraure portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura</p>
--	--



	<p>originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto di- spostato alla precedente lettera a4.;</p> <p>c)- la eliminazione delle superfetazioni, inten- dendosi per esse ogni manufatto incongruo ri- spetto alle caratteristiche sia dell'impianto ori- ginario 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 caratteristi- che 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	<p>Per unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte bicellulare (tipo B) s'intende l'unità edilizia che, stante 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 nonocellulare (tipo A), caratterizzato da:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Fronte di edificazione pari a due moduli o cellule; b) Profondità di edificazione da una a tre cellule; c) Scala a ramoa 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 o 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: <ul style="list-style-type: none"> 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.
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

Si specifica che l'immobile non é sottoposto a tutela da parte della competente Soprintendenza ai BB.AA. ed AA. di Venezia, come comunicato con nota prot.1522 del 28/01/2010.

Vincoli edilizi e urbanistici

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

- a) - il restauro degli aspetti e degli elementi architettonici, nonché il ripristino degli elementi originali alterati, mediante:
 - a1. il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; le aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata, devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove invece non corrispondano a tale logica, possono essere modificate, ai fini di ricondurle ad essa, qualora ciò sia espressamente previsto, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, od almeno all'interezza dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche ed i ripristini di aperture sono consentiti o prescritti solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia, di cui è espressamente previsto il mantenimento;
 - a2. la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata; la conservazione od anche il ripristino di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia sono consentiti o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'impianto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo in epoca preottocentesca;
 - a3. il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - a4. la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, atri, porticati e simili; la



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

- a5. la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, con particolare riferimento a corti, chiostri, giardini, orti, e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte);
- a6. il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
- b)- il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora la ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto alla precedente lettera a4.;
- c)- la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, in epoca preottocentesca, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa;
- d)- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, nei termini espressamente previsti, e nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme.

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

Per i vincoli speciali alla compravendita e per gli altri vincoli e gravami si rimanda alla relazione ipocatastale relativa al lotto in oggetto, ed al disciplinare di gara.



CONDOMINIO

Il lotto in argomento con entrata individuale è inserito in un fabbricato che in proiezione verticale insiste anche su un'unità immobiliare al piano terra di terzi adibita a ristorazione ed è interamente sottesa alla falda di copertura est, mentre la falda contrapposta termina su compluvio in comune con fabbricato addossato ad uso ricettivo di proprietà di terzi.

Attualmente non vi è un condominio costituito, ciononostante sono note le spese rendicontate per l'anno 2024 per le attività di manutenzione della copertura l'ULSS3 Serenissima ha sostenuto una spesa per quota parte di competenza pari a c.a. 530,00€.

Su porzione di ns competenza, entrata individuale alla nostra u.i.u, si rilevano altre 2 unità che partecipano alla proprietà comune della copertura, una abitativa e l'altra commerciale.

Non risultano costi rendicontati per l'esercizio in corso con riferimento a spese ordinarie ovvero sospesi ascrivibili alla gestione delle parti comuni.



PLANIMETRIE CATASTALI DI IMPIANTO

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTRO E DEI SERVIZI IMMOBILIARI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
DECRETO L. 559/1998 art. 404 e art. 405

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 9628174
 Comune VE NEZIA Ditta OPERA PIA G.B. GIVSTINIAN
 Via Cannaregio N°4403
Segnare cognome, nome, paternità del suo primo intestatario

2738/2

PIANO TERRA

PIANO I°

PIANO II°

PIANO III°

ORIENTAMENTO

SCALA: 1:200

Compilata da:
 ING. FRANCESCO GALEAZZI
Professione: Ingegnere

Iscritto all'Albo degli Ingegneri
 della Provincia di VENEZIA

Firma Ing. Francesco Galeazzi

26072/0/1939
 ARQ/VE/12/2738
 sub **2**

Data 9 FEB 2010



PLANIMETRIE CATASTALI DI AGGIORNAMENTO

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Venezia		Dichiarazione protocollo n. VE0046146 del 22/03/2023 Comune di Venezia Sestiere Cannaregio (Venezia Centro) civ. 4403	
		Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 12 Particella: 2738 Subalterno: 4	Compilata da: Campagnoli Francesca Iscritto all'albo: Architetti Prov. Venezia N. 4244

Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200	
--	--

PIANO TERZO (SOTTOTETTO) 1:200
PIANO SECONDO 1:200
PIANO PRIMO 1:200
PIANO TERRA 1:200

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA









