



**PALAZZINA TERRA-CIELO IN VENEZIA – SESTIERE
CANNAREGIO 3590 (int. 1, int. 2 e int. 3)**

Lotto n°	9
Indirizzo	Sestiere Cannaregio n. 3590 30125 Venezia
Prezzo base dell'asta	1.007.904,95 €

IMMOBILE 1 – Sestiere Cannaregio 3590 (int. 1)		IMMOBILE 2 – Sestiere Cannaregio 3590 (int. 2)		IMMOBILE 3 – Sestiere Cannaregio 3590 (int. 3)	
Piani	Terra	Piani	Terra – Primo	Piani	Terra – Secondo Terzo/sottotetto
Foglio	12	Foglio	12	Foglio	12
Particella mappale	726	Particella mappale	726	Particella mappale	726
Subalterno	1	Subalterno	7 – 8	Subalterno	9 – 10



UBICAZIONE

Il fabbricato in esame è un edificio “terra-cielo” disposto su quattro livelli e suddiviso in tre appartamenti con accesso comune oltre ad alcuni magazzini ad uso esclusivo di alcune unità. Nello specifico il fabbricato è sito in Comune di Venezia, sestiere Cannaregio al civico 3590, per comodità le unità immobiliari sono state distinte con un numero di interno progressivo dal piano terra.

Il fabbricato, come detto, si sviluppa su quattro livelli complessivi, oltre alla copertura, è ubicata nel centro storico di Venezia in Calle Larga Lezze con ingresso condominiale rivolto lato est. La zona è semi centrale ed ha buoni servizi commerciali in prossimità. L'edificio dista circa 10 minuti a piedi dalla fermata dei mezzi di trasporto pubblico lagunare denominata "Madonna dell'Orto" ed è raggiungibile dalla stazione ferroviaria di Santa Lucia e da Piazzale Roma in circa 20 minuti a piedi.

L'area antistante l'ingresso nella calle Larga Lezze, risulta interessata dal fenomeno dell'acqua alta, con maree previste aventi quota cm 114 – 120.

DESCRIZIONE

Come detto, l'edificio in esame è composto da tre unità immobiliari indipendenti aventi il medesimo accesso e quindi alcuni spazi comuni consistenti nell'androne di ingresso e nel vano scala. Per meglio comprendere la composizione delle singole unità vengono di seguito descritte separatamente distinguendole nei tre identificativi Immobile 1, Immobile 2 e Immobile 3, precedentemente introdotti.

IMMOBILE 1 (sestiere di Cannaregio 3590 - int. 1)

Trattasi di un appartamento disposto al piano terra e caratterizzato dai seguenti ambienti: un disimpegno, un angolo cucina, una zona giorno, una stanza, una camera, un bagno, un wc, un ripostiglio e una piccola corte esterna esclusiva.

L'affaccio della zona giorno da su calle Larga Lezze mentre la stanza e il ripostiglio sfruttano la corte esclusiva esterna, infine, la camera ha affaccio esterno. Interessante il corridoio di collegamento della camera con l'ingresso, caratterizzato da un lucernario traslucido.

Le altezze interne dei locali sono comprese tra i 2,40 m e i 2,8 m.

**IMMOBILE 2 (sestiere di Cannaregio 3590 - int. 2)**

Trattasi di un appartamento posto al piano primo con accesso da scala comune e di un magazzino esclusivo al piano terra accessibile sempre dall'androne di ingresso comune. L'appartamento si compone dei seguenti ambienti: ingresso, disimpegno, dispensa, quattro stanze, una cucina, una terrazza, una latrina e un bagno.

Il lato nord-est dell'appartamento confina in parte con chiostro interno ed in parte con altre unità residenziali, i restanti tre lati hanno affaccio esterno, è presente un chiostro interno (pozzo luce). Il magazzino al piano terra confina a nord-est e nord-ovest con il vano scale i restanti con l'esterno.

Le altezze interne dei locali con calcolo sopra trave ove presente travatura espresse in cm: da 321 a 326, dispensa 273, latrina da 249 a 258, magazzino al piano terra 297.

IMMOBILE 3 (sestiere di Cannaregio 3590 - int. 3)

Trattasi di un appartamento posto al piano secondo con accesso da scala comune, di una soffitta/sottotetto al piano terzo accessibile ma non abitabile e di un magazzino esclusivo al piano terra accessibile dall'androne di ingresso comune. L'appartamento si compone dei seguenti ambienti: ingresso, cinque stanze, cucina, bagno e terrazza. L'accesso al piano terzo avviene da una scala interna posizionata sopra il chiostro adiacente alla terrazza.

Il lato nord-est dell'appartamento confina in parte con chiostro interno ed in parte con altre unità residenziali, i restanti tre lati hanno affaccio esterno, è presente un chiostro interno (pozzo luce), il magazzino al piano terra confina con il vano scale per due lati, a nord-ovest con chiostro e a nord-est con altre unità abitativa.

Le altezze interne dei locali con calcolo sopra trave ove presente travatura espresse in cm: da 269 a 286 appartamento. bagno da 283 a 220 dove è presente il water, magazzino al piano terra da 306 a scendere sul sottoscala, soffitta/sottotetto accessibile non abitabile da 199 a 35 circa.

TITOLO DI PROVENIENZA

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



DATI CATASTALI

IMMOBILE 1	
Comune	Comune di Venezia
Provincia	Città Metropolitana di Venezia
Foglio	12
Particella	726
Subalterno	1
Categoria	A/3
Classe	3
Consistenza	5 vani
Superficie catastale	101 m ² (Sup. Catastale escluso aree scoperte 100 m ²)
Rendita catastale	681,72 €

IMMOBILE 2 – Appartamento	
Comune	Comune di Venezia
Provincia	Città Metropolitana di Venezia
Foglio	12
Particella	726
Subalterno	7
Categoria	A/3
Classe	3
Consistenza	6 vani
Superficie catastale	147 m ² (Sup. Catastale escluso aree scoperte 144 m ²)
Rendita catastale	818,07 €

IMMOBILE 2 – Magazzino	
Comune	Comune di Venezia
Provincia	Città Metropolitana di Venezia
Foglio	12
Particella	726



Subalterno	8
Categoria	C/2
Classe	8
Consistenza	13 m ²
Superficie catastale	16 m ²
Rendita catastale	66,47 €

IMMOBILE 3 – Appartamento	
Comune	Comune di Venezia
Provincia	Città Metropolitana di Venezia
Foglio	12
Particella	726
Subalterno	9
Categoria	A/3
Classe	3
Consistenza	7 vani
Superficie catastale	140 m ² (Sup. Catastale escluso aree scoperte 136 m ²)
Rendita catastale	954,41 €

IMMOBILE 3 – Magazzino	
Comune	Comune di Venezia
Provincia	Città Metropolitana di Venezia
Foglio	12
Particella	726
Subalterno	10
Categoria	C/2
Classe	8
Consistenza	7 m ²
Superficie catastale	8 m ²
Rendita catastale	35,79 €



CONSISTENZA IMMOBILE 1

Piano	Tipologia	Superficie reale mq	Coefficiente di congruaggio	Superficie mq DPR 138/98
TERRA	Corte esterna	11,00	0,10	1,00
TERRA	Appartamento	100,00	1,00	100,00
Superficie totale		111,00		101,00

CONSISTENZA IMMOBILE 2

Piano	Tipologia	Superficie reale mq	Coefficiente di congruaggio	Superficie mq DPR 138/98
TERRA	Magazzino	15,88	0,25	3,97
PRIMO	Appartamento	133,31	1,00	133,31
PRIMO	Terrazzo	8,65	0,30	2,60
Superficie totale		157,84		139,88

CONSISTENZA IMMOBILE 3

Piano	Tipologia	Superficie reale mq	Coefficiente di congruaggio	Superficie mq DPR 138/98
TERRA	Magazzino	7,67	0,25	1,92
SECONDO	Appartamento	127,43	1,00	127,43
SECONDO	Terrazzo	9,37	0,30	2,81
TERZO	Soffitta Sottotetto	29,22	0,25	7,31
Superficie totale		173,69		139,47



CARATTERISTICHE TECNICHE IMMOBILE 1

(sestiere di Cannaregio 3590 - int. 1)

Descrizione generale

L'unità immobiliare, come detto, consta di un appartamento disposto al piano terra con accesso da androne condominiale al civico 3590.

L'appartamento si compone di un disimpegno di ingresso articolato, centrale all'unità, che collega tutti i differenti ambienti, nello specifico si distinguono:

- Un'ampia zona giorno con angolo cottura separato ed affaccio su calle Larga Lezze;
- Una stanza collegata ad un ampio bagno e ad un ripostiglio;
- Una corte esterna ad uso esclusivo alla quale si affacciano il ripostiglio, la stanza e il disimpegno, oltre a collocarsi un vano tecnico;
- Un piccolo wc;
- Una camera con affaccio esterno sul lato sud-ovest.

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

Condizioni generali manutentive e conservative

Le condizioni generali manutentive e conservative dell'unità immobiliare sono in alcune parti mediocri, con necessità di completa sostituzione di materiali da costruzione, mentre in altre parti buone. In merito alla dotazione impiantistica si rileva che, l'impianto elettrico entro traccia appare a norma mentre l'impianto di riscaldamento autonomo è caratterizzato da una caldaia a gas metano posizionata in corte. Non si dispone però della documentazione di conformità alla normativa vigente relativa agli impianti tecnologici.

Sulla base di quanto noto l'immobile è stato interessato da un intervento di restauro completo negli anni 2001-2005, i soffitti sono travati a vista, le pareti sono intonacate al civile con alcune pareti rivestite in cartongesso, i pavimenti sono in ceramica e gli infissi con doppia camera. Dato il protrarsi nel tempo dello stato di chiusura dell'immobile si rilevano danni causati da umidità diffusa per infiltrazioni dalla copertura e fenomeni di risalita in gran parte delle stanze specie lungo le pareti confinanti con l'esterno.

Da segnalare la presenza di alcune problematiche infiltrative su tratti limitati di solaio che necessitano di verifiche più approfondite accedendo all'unità immobiliare superiore.

Finiture interne

Dai rilievi effettuati si possono identificare i seguenti componenti edilizi:

- Serramenti esterni: in legno con doppio vetro, singola o doppia anta a battente e scuretti in legno.
- Serramenti interni: in legno con anta singola.
- Pavimenti interni: piastrelle di ceramica uniformi su tutti gli ambienti ad eccezione dei bagni che cambiano tipologia in funzione dei rivestimenti degli stessi.
- Pareti interne: in genere tinteggiate, con rivestimento in piastrelle di ceramica in parte del bagno e parte della cucina.
- Soffitti: la maggior parte con travi a vista e tavolato in legno, solo alcuni ambienti sono controsoffittati in cartongesso, da segnalare la presenza su un tratto di disimpegno di un lucernario in vetro acidato.

Impianti

Dai rilievi effettuati, considerando lo stato manutentivo in essere, gli impianti presenti (citofonico, elettrico, gas, idrico e termico) pur essendo visibilmente in buone condizioni e apparentemente a norma, non sono dotati di dichiarazioni di conformità alla normativa vigente, si devono quindi considerare non a norma, restano a carico dell'acquirente gli adeguamenti per la ricertificazione degli impianti.

Materiali presenti

I locali risultano vuoti ad eccezione di qualche residuo di materiale/arredo.

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 11/03/2017.



CARATTERISTICHE TECNICHE IMMOBILE 2

(sestiere di Cannaregio 3590 - int. 2)

Descrizione generale

L'unità immobiliare, come detto, consta di un appartamento disposto al piano primo con accesso da androne condominiale al civico 3590 unitamente ad un locale ad uso magazzino posto al piano terra con accesso da androne condominiale.

L'appartamento si compone di un disimpegno di ingresso dal quale si accede a gran parte dei locali, nello specifico si distinguono:

- Una cucina dalla quale si accede ad una dispensa, al bagno ed alla terrazza;
- Una stanza dalla quale si accede ad altre due ampie stanze tutte con affaccio su calle Larga Lezze;
- Una stanza con piccolo disimpegno con affaccio esterno sul lato sud-ovest.

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

Data la conformazione del fabbricato, disposta addossata ad altri edifici, per permettere l'illuminazione ed areazione di alcuni locali sono presenti alcuni affacci su due chiostrine interne (pozzo luce).

Il magazzino al piano terra confina a nord-est e nord-ovest con il vano scale i restanti lati con l'esterno.

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).

Le condizioni di manutenzione interna dell'immobile sono molto degradate, le finiture sono molto economiche e vi è presenza di intonaci ammalorati, infiltrazioni di umidità ed alcune crepe nelle murature. La pavimentazione dell'appartamento presenta avvallamenti percepibili tali da non escludere la necessità di rinforzo dei solai esistenti. I pavimenti alla veneziana presentano sfogliature mentre le condizioni della scala condominiale sono pessime.



Per quanto riguarda le parti comuni risultano particolarmente degradati gli intonaci esterni nella fascia corrispondente al piano terra, in merito alla copertura non è noto lo stato manutentivo mentre sono evidenti le condizioni di forte degrado dell'androne di ingresso e delle scale condominiali.

Finiture interne

Dai rilievi effettuati si possono identificare i seguenti componenti edilizi:

- Serramenti esterni: in legno con vetro camera e scuri in legno al piano primo (escluso porta terrazza e serramenti verso il chiostro interno), legno con vetro singolo in dispensa e latrina, solo scuri e grata in ferro nel magazzino al piano terra, portoncino in legno di ingresso all'immobile.
- Serramenti interni: in legno con anta singola alcuni con specchio in vetro.
- Scala interna: con rampe parallele, in pessime condizioni.
- Pavimenti interni: terrazzo veneziano nell'appartamento (alcuni tratti molto rovinati), piastrelle in cucina, latrina e bagno e terrazzo, linoleum stanza a sud-ovest, cemento grezzo in magazzino al piano terra.
- Pareti interne: tinteggiate in generale, rivestimento in piastrelle di ceramica in parte della latrina e bagno e parte della cucina, prevalentemente in mattoni faccia-vista nel magazzino.
- Soffitti: controsoffittati in incannucciato intonacato.

Impianti

Dai rilievi effettuati, considerando lo stato manutentivo in essere, gli impianti presenti (elettrico, gas, idrico e termico) si possono considerare non servibili, nello specifico si è rilevato:

- Impianto elettrico: con terzo filo di messa a terra ma non su tutta la linea (non sicura la presenza di palina), interruttore salva vita presente nell'appartamento al piano primo, impianto telefonico, televisivo "volante", alcuni cavi sottotraccia altri su canaletta altri "scoperti" fuori traccia sia nell'appartamento che nel magazzino quindi per questa ragione (essendo sicuramente interventi successivi all'installazione) l'impianto non può essere considerato a norma di legge.
- Impianto riscaldamento: non presente,
- impianto acqua calda sanitaria con boiler elettrico.



Materiali presenti

I locali risultano vuoti ad eccezione di alcuni scarti di mobilia e rimanenze di poco conto.

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 15/03/2017.

CARATTERISTICHE TECNICHE IMMOBILE 3

(sestiere di Cannaregio 3590 - int. 3)

Descrizione generale

L'unità immobiliare, come detto, consta di un appartamento disposto al piano secondo con accesso da androne condominiale al civico 3590 unitamente ad un locale ad uso magazzino posto al piano terra con accesso da androne condominiale ed una soffitta posta al piano terzo con accesso da una scala esterna posta sopra il chiostro adiacente la terrazza in uso all'appartamento.

L'appartamento si compone di un disimpegno di ingresso dal quale si accede a gran parte dei locali, nello specifico si distinguono:

- Cinque stanze alcune collegate ed altre autonome;
- Una cucina dalla quale si accede al bagno ed alla terrazza esterna;
- Una soffitta, accessibile non abitabile, con accesso da scala metallica collegata alla terrazza.

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

Data la conformazione del fabbricato, disposta addossata ad altri edifici, per permettere l'illuminazione ed areazione di alcuni locali sono presenti alcuni affacci su due chiostrine interne (pozzo luce).

Il magazzino al piano terra confina con il vano scale per due lati, a nord-ovest con chiostro e a nord-est con altre unità abitativa.

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).

Le condizioni di manutenzione interna dell'immobile sono molto degradate, le finiture sono molto economiche e vi è presenza di intonaci ammalorati, infiltrazioni di umidità ed alcune crepe nelle murature oltre allo sfondamento parziale di alcuni punti di controsoffitto. La pavimentazione dell'appartamento presenta avvallamenti percepibili

tali da non escludere la necessità di rinforzo dei solai esistenti. I pavimenti alla veneziana presentano sfogliature mentre le condizioni della scala condominiale sono pessime.

Per quanto riguarda le parti comuni risultano particolarmente degradati gli intonaci esterni nella fascia corrispondente al piano terra, in merito alla copertura non è noto lo stato manutentivo mentre sono evidenti le condizioni di forte degrado dell'androne di ingresso e delle scale condominiali.

Finiture interne

Dai rilievi effettuati si possono identificare i seguenti componenti edilizi:

- Serramenti esterni: in legno con vetro camera e scuri in legno al piano secondo (escluso stanza nord-est dove hanno vetro singolo), veneziane al posto degli scuri nei serramenti nell'ingresso, scuro in legno nell'accesso alla soffitta/sottotetto accessibile non abitabile e portoncino in legno di accesso all'immobile.
- Serramenti interni: in legno con anta singola alcuni con specchio in vetro.
- Scala interna: con rampe parallele, in pessime condizioni.
- Pavimenti interni: terrazzo veneziano nell'appartamento (alcuni tratti molto rovinati), piastrelle in cucina, bagno e terrazzo ed una stanza, alcune stanze in parquet, cemento grezzo nel magazzino al piano terra, soffitta/sottotetto accessibile non abitabile realizzata in tavole di legno e moquette, scala accesso soffitta/sottotetto accessibile non abitabile è in metallo.
- Pareti interne: tinteggiate, rivestimento in piastrelle di ceramica in parte della latrina e bagno e parte della cucina, prevalentemente in mattoni faccia-vista nel magazzino soffitta/sottotetto accessibile non abitabile è in parte tinteggiato ed in parte con tavole di legno grezze.
- Soffitti: controsoffittati in incannucciato intonacato tinteggiati nell'appartamento, travato in parte del magazzino del piano terra, travato e contro-soffittato tinteggiato in parte della soffitta/sottotetto accessibile non abitabile, la parte più bassa della soffitta/sottotetto è travata con tavelle.

Impianti

Dai rilievi effettuati, considerando lo stato manutentivo in essere, gli impianti presenti (elettrico, gas, idrico e termico) si possono considerare non servibili, nello specifico si è rilevato:

- impianto telefonico, televisivo "volante", alcuni cavi sottotraccia altri su canaletta altri "scoperti" fuori traccia sia nell'appartamento che nel magazzino quindi per questa ragione (essendo sicuramente interventi successivi all'installazione) l'impianto non può essere considerato a norma di legge.
- Impianto riscaldamento: non presente,
- impianto acqua calda sanitaria con boiler elettrico.

Materiali presenti

I locali risultano vuoti ad eccezione di alcuni scarti di mobilia e rimanenze di poco conto.

Prestazione energetica

L'immobile è stato classificato in classe "G", in base all'Attestazione di Prestazione Energetica redatta dall'Architetto Pier Antonio Toffolo in data 01/08/2022.

CARATTERISTICHE AMMINISTRATIVE IMMOBILE 1

(sestiere di Cannaregio 3590 - int. 1)

Conformità catastale

I dati catastali derivanti dalla variazione del 19/01/2005, in atti dalla medesima data con pratica n. VE0016104 unitamente alla planimetria sono rispondenti allo stato di fatto, non sussistono quindi difformità rilevanti.

Conformità edilizia

Per l'immobile in oggetto l'accesso agli archivi del Comune di Venezia ha individuato due pratiche edilizie di seguito riepilogate:

- D.I.A. prot. 2002/0105383 del 13/03/2002;
- D.I.A. prot. 2004/0341560 del 30/08/2004 in variante alla DIA del 13/03/2002.

Tali pratiche, di fatto collegate, avevano ad oggetto interventi di manutenzione straordinaria dell'immobile al civico 3590 in Cannaregio; a conclusione del procedimento il tecnico ha depositato la comunicazione di fine lavori ed il certificato di collaudo finale protocollati allo Sportello Unico di Comune di Venezia in data 26/11/2004 prot. 2004.0466176.

Rispetto alla documentazione visionata lo stato dei luoghi risulta parzialmente difforme dagli atti edilizi autorizzativi, nello specifico si segnala la parete divisoria tra angolo cottura e disimpegno non congruente.

Per la suddetta 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).

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.

Si segnala inoltre la presenza dell'autorizzazione del Magistrato delle Acque, emessa in data 23/12/2004 con prot. 3222, allo scarico di reflui per l'esercizio di n. 1 scarico (SS1) in collettore comunale di Calle Larga Lezze a servizio del condominio individuato come "Cannaregio 3590" e corrispondente alle tre unità immobiliari con accesso dal civico 3590. Le specifiche tecniche descritte nella documentazione tecnica allegata all'autorizzazione precisano che si tratta di una fossa settica per acque miste dimensionata per 9 ab. Eq., con volume utile di 4,50mc, dotata di tripla

compartimentazione, di ventilazione e di idoneo pozzetto di ispezione per campionature a valle della fossa. Della presenza di tale manufatto vi è la presenza dei chiusini incassati nella pavimentazione nell'androne di ingresso; tuttavia, non vi sono elementi circa la corrispondenza tra stato di fatto realizzato e progetto autorizzato.

Conformità urbanistica

L'edificio è individuato dallo strumento urbanistico vigente (Variante al Piano Regolatore Generale Approvato con D.P.R. 17/12/1962 pubblicato in G.U. n. 51 del 22/02/1963 – elaborato definitivo conseguente all'approvazione regionale D.G.R. 09/11/1999 n. 3987 pubblicata sul B.U.R. n. 106 del 07/1/1999) nel “tipo pt” e, anche se marginalmente, nel “tipo Nd”.

Si riportano di seguito le schede specifiche:

pt – “Unità edilizia di base residenziale preottocentesca parzialmente trasformata” – regolata dall'art. 5, scheda 8

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale preottocentesca parzialmente trasformata 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.

Parte II - Prescrizioni per le trasformazioni fisiche

- (1)** L'accertamento dello stato di alterazione dell'edificio - reversibile o irreversibile - secondo la procedura dell'art. 4 delle NTA, comprenderà l'individuazione (almeno attendibile) della categoria tipologica preottocentesca originaria, se riconoscibile.
- (2)** Fatto questo, valgono le indicazioni per le trasformazioni fisiche e le utilizzazioni compatibili spettanti a quella categoria.
- (3)** Possibilità di realizzare abbaini di falda, ad una o due falde, in coerenza con il mantenimento delle caratteristiche presenti, oppure con la ricostituzione di quelle precedenti alle parziali trasformazioni intervenute, nel rispetto, in questo secondo caso, delle indicazioni relative alle trasformazioni fisiche dettate per i tipi preottocenteschi ai quali si intende ricondurre l'unità edilizia interessata; la predetta possibilità è comunque subordinata alle dimensioni, alla struttura ed alla forma delle coperture, nonché alla partitura dei prospetti sottostanti, dovendo in ogni caso essere coerente con tali aspetti, nonché con la partitura degli eventuali abbaini preesistenti.

(4) Fino all'accertamento dello stato di alterazione sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

(1) A tutti i piani: abitazioni; abitazioni collettive; uffici direzionali; uffici per l'erogazione diretta di servizi; musei; sedi espositive; biblioteche; archivi; attrezzature associative; attrezzature ricreative; attrezzature culturali. A condizione che eventuali abitazioni presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato: uffici aperti al pubblico; uffici giudiziari; attrezzature per l'istruzione; sale di ritrovo.

(2) Al piano terra, ed a condizione che i piani superiori siano serviti da autonomi collegamenti verticali: artigianato; esercizi commerciali al minuto; pubblici esercizi.

(3) 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 presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato: strutture ricettive alberghiere; strutture ricettive extralberghiere adibite ad uso ricettivo esclusivo.

(4) 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.

Nd – “Unità edilizia non integrata nel contesto” – regolata dall’art. 5, scheda 29

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia non integrata nel contesto s'intende l'unità edilizia, di origine novecentesca o anche anteriore, con carattere di superfetazione.

Parte II - Prescrizioni per le trasformazioni fisiche

(1) In assenza di indicazioni date da uno strumento urbanistico esecutivo, l'unico intervento ammesso, oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, è la demolizione senza ricostruzione, assimilando il suo sedime all'unità di spazio scoperto in cui è collocata.

(2) All'interno di uno strumento urbanistico esecutivo può essere indicata l'utilizzazione alternativa del sedime, come spazio scoperto o per una nuova edificazione non commisurata alle caratteristiche del manufatto demolito.

CARATTERISTICHE AMMINISTRATIVE IMMOBILE 2

(sestiere di Cannaregio 3590 - int. 2)

Conformità catastale

I dati catastali derivanti dalla variazione del 23/08/2022, in atti dalla medesima data con pratica n. VE0112820 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, dall'accesso agli atti effettuato presso gli uffici competenti, non risultano pratiche edilizie presenti negli archivi comunali, l'immobile pertanto risulta privo di agibilità/abitabilità. È presente presso il catasto la prima planimetria di impianto del 01/01/1939 prot. 9628142 quindi tutti i confronti dello stato di fatto vanno rapportati alla planimetria di impianto.

Dal confronto con la planimetria di impianto si possono elencare le seguenti difformità:

- manca la finestra nella stanza a sud-est come anche la finestra a sud della chiostrina che dalla conformazione della muratura sembra tamponata in epoca successiva (la finestra a sud della stanza mancante non era in allineamento con altre, non ci sono segni visibili di davanzali o altro elemento che ne indichi l'esistenza, pertanto probabilmente si potrebbe evitare la sanatoria con dichiarazione del tecnico oppure inserirla comunque all'interno della sanatoria necessaria per la mancanza della finestra a sud della chiostrina);
- non risulta nello stato dei luoghi la porta di accesso alla dispensa dal disimpegno rappresentato graficamente;
- manca l'ampliamento del bagno in cucina.

Altre difformità come la latrina che viene rappresentata più piccola rispetto alla realtà ed alcuni fori e muri spostati (si ritengono di poco conto questi elementi sicuramente originali quindi da non sanare in quanto errori grafici dovuti per lo più alla non ortogonalità dei muri sia orizzontalmente che verticalmente).

Per quanto concerne le altezze è stata indicata pari a 325 cm (che secondo orientamento dell'ufficio tecnico del comune di Venezia vale per tutto il piano) mentre nella realtà variano, ove maggiori si potrà indicare che era una media in quanto si va

dai 321 ai 329 cm per una media di 325 cm (quindi all'interno della tolleranza del 2%), mentre nel locale dispensa è di 273 cm e nel disimpegno di 236 cm, nella latrina da 249 a 258 cm, tutte queste difformità dovranno essere oggetto di sanatoria in quanto sanabili.

Con la sanatoria dovrà essere prevista anche la richiesta di compatibilità paesaggistica per il foro finestra tamponato nella chiostrina ed eventualmente per quello della stanza a sud/est rivolto a sud, oppure in caso contrario ripristinato il serramento nei fori finestra tamponati.

Per quanto sopra si dichiara la NON conformità edilizia.

Si segnala inoltre la presenza dell'autorizzazione del Magistrato delle Acque, emessa in data 23/12/2004 con prot. 3222, allo scarico di reflui per l'esercizio di n. 1 scarico (SS1) in collettore comunale di Calle Larga Lezze a servizio del condominio individuato come "Cannaregio 3590" e corrispondente alle tre unità immobiliari con accesso dal civico 3590. Le specifiche tecniche descritte nella documentazione tecnica allegata all'autorizzazione precisano che si tratta di una fossa settica per acque miste dimensionata per 9 ab. Eq., con volume utile di 4,50mc, dotata di tripla compartimentazione, di ventilazione e di idoneo pozzetto di ispezione per campionature a valle della fossa. Della presenza di tale manufatto vi è il riscontro dei chiusini incassati nella pavimentazione nell'androne di ingresso; tuttavia, non vi sono elementi circa la corrispondenza tra stato di fatto realizzato e progetto autorizzato.

Conformità urbanistica

L'edificio è individuato dallo strumento urbanistico vigente (Variante al Piano Regolatore Generale Approvato con D.P.R. 17/12/1962 pubblicato in G.U. n. 51 del 22/02/1963 – elaborato definitivo conseguente all'approvazione regionale D.G.R. 09/11/1999 n. 3987 pubblicata sul B.U.R. n. 106 del 07/1/1999) nel "tipo pt" e, anche se marginalmente, nel "tipo Nd".

Si riportano di seguito le schede specifiche:

pt – "Unità edilizia di base residenziale preottocentesca parzialmente trasformata" – regolata dall'art. 5, scheda 8

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale preottocentesca parzialmente trasformata 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.

Parte II - Prescrizioni per le trasformazioni fisiche

(1) L'accertamento dello stato di alterazione dell'edificio - reversibile o irreversibile - secondo la procedura dell'art. 4 delle NTA, comprenderà l'individuazione (almeno attendibile) della categoria tipologica preottocentesca originaria, se riconoscibile.

(2) Fatto questo, valgono le indicazioni per le trasformazioni fisiche e le utilizzazioni compatibili spettanti a quella categoria.

(3) Possibilità di realizzare abbaini di falda, ad una o due falde, in coerenza con il mantenimento delle caratteristiche presenti, oppure con la ricostituzione di quelle precedenti alle parziali trasformazioni intervenute, nel rispetto, in questo secondo caso, delle indicazioni relative alle trasformazioni fisiche dettate per i tipi preottocenteschi ai quali si intende ricondurre l'unità edilizia interessata; la predetta possibilità è comunque subordinata alle dimensioni, alla struttura ed alla forma delle coperture, nonché alla partitura dei prospetti sottostanti, dovendo in ogni caso essere coerente con tali aspetti, nonché con la partitura degli eventuali abbaini preesistenti.

(4) Fino all'accertamento dello stato di alterazione sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

(1) A tutti i piani: abitazioni; abitazioni collettive; uffici direzionali; uffici per l'erogazione diretta di servizi; musei; sedi espositive; biblioteche; archivi; attrezzature associative; attrezzature ricreative; attrezzature culturali. A condizione che eventuali abitazioni presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato: uffici aperti al pubblico; uffici giudiziari; attrezzature per l'istruzione; sale di ritrovo.

(2) Al piano terra, ed a condizione che i piani superiori siano serviti da autonomi collegamenti verticali: artigianato; esercizi commerciali al minuto; pubblici esercizi.

(3) 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 presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato: strutture ricettive alberghiere; strutture ricettive extralberghiere adibite ad uso ricettivo esclusivo.

(4) 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.

**Nd – “Unità edilizia non integrata nel contesto” – regolata dall’art. 5, scheda 29****Parte I - Descrizione**

Per unità edilizia non integrata nel contesto s'intende l'unità edilizia, di origine novecentesca o anche anteriore, con carattere di superfetazione.

Parte II - Prescrizioni per le trasformazioni fisiche

(1) In assenza di indicazioni date da uno strumento urbanistico esecutivo, l'unico intervento ammesso, oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, è la demolizione senza ricostruzione, assimilando il suo sedime all'unità di spazio scoperto in cui è collocata.

(2) All'interno di uno strumento urbanistico esecutivo può essere indicata l'utilizzazione alternativa del sedime, come spazio scoperto o per una nuova edificazione non commisurata alle caratteristiche del manufatto demolito.

CARATTERISTICHE AMMINISTRATIVE IMMOBILE 3

(sestiere di Cannaregio 3590 - int. 3)

Conformità catastale

I dati catastali derivanti dalla variazione del 23/08/2022, in atti dalla medesima data con pratica n. VE0112820 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, dall'accesso agli atti effettuato presso gli uffici competenti, non risultano pratiche edilizie presenti negli archivi comunali, ad eccezione di una compatibilità paesaggistica per modifica della scala di accesso alla soffitta/sottotetto accessibile non abitabile (RIF_ PRATICA 02798850273- 12062020-1706 Prot. 0189872 del 10/07/2020 rilasciata con protocollo L736/A00/0462883 del 19/10/2020). L'immobile è pertanto privo di agibilità/abitabilità.

È presente la planimetria catastale di impianto del 01/01/1939.

Dal confronto con la planimetria di impianto si possono elencare le seguenti difformità:

- l'altezza è stata indicata nella planimetria catastale d'impianto pari a 325 cm per l'appartamento (che secondo orientamento dell'ufficio tecnico del comune di Venezia vale per tutto il piano) mentre nella realtà variano probabilmente per la realizzazione di controsoffitti ad imposta inferiore ma tutti superiori ai 270 cm ad esclusione del locale a nord-est dove si vanno dai 266 ai 269 cm (pavimenti con avvallamenti importanti, dove andrà rimosso e rialzato il controsoffitto per portarsi ai 270 cm) e di 220 cm nel bagno nella parte esterna (questa dovrà essere sanata con destinazione tra quelle compatibili ad altezza 220 cm come da art. 37.2 lettera "b" del regolamento edilizio).
- l'ampliamento del locale bagno verso la cucina con contestuale spostamento all'interno del W.C. e ricavo del locale antibagno.
- la scala in metallo dovrà essere adeguata (fori su alzate ed ai lati maggiori di 10 cm e pari a circa 18 cm) e poi sanata urbanisticamente il tutto previa verifica della Compatibilità Paesaggistica.
- lo scalino sull'accesso alla terrazza non rappresentato nella planimetria originale.

Anche se non interventi in sanatoria si segnala la necessità di consolidare il parapetto in metallo della terrazza e la chiusura anche dei fori orizzontali ai lati della scala metallica.

Infine il magazzino al piano terra risulta più grande, con sconfinamento in proprietà altrui, per circa 25-30 cm lungo tutto il lato nord-ovest, tale precisazione si ritiene dovuta anche se probabile errore grafico dovuto per lo più alla non ortogonalità dei muri sia orizzontalmente che verticalmente.

Per quanto sopra si dichiara la NON conformità edilizia.

Si segnala inoltre la presenza dell'autorizzazione del Magistrato delle Acque, emessa in data 23/12/2004 con prot. 3222, allo scarico di reflui per l'esercizio di n. 1 scarico (SS1) in collettore comunale di Calle Larga Lezze a servizio del condominio individuato come "Cannaregio 3590" e corrispondente alle tre unità immobiliari con accesso dal civico 3590. Le specifiche tecniche descritte nella documentazione tecnica allegata all'autorizzazione precisano che si tratta di una fossa settica per acque miste dimensionata per 9 ab. Eq., con volume utile di 4,50mc, dotata di tripla compartimentazione, di ventilazione e di idoneo pozzetto di ispezione per campionature a valle della fossa. Della presenza di tale manufatto vi è la presenza dei chiusini incassati nella pavimentazione nell'androne di ingresso, tuttavia non vi sono elementi circa la corrispondenza tra stato di fatto realizzato e progetto autorizzato.

Conformità urbanistica

L'edificio è individuato dallo strumento urbanistico vigente (Variante al Piano Regolatore Generale Approvato con D.P.R. 17/12/1962 pubblicato in G.U. n. 51 del 22/02/1963 – elaborato definitivo conseguente all'approvazione regionale D.G.R. 09/11/1999 n. 3987 pubblicata sul B.U.R. n. 106 del 07/1/1999) nel "tipo pt" e, anche se marginalmente, nel "tipo Nd".

Si riportano di seguito le schede specifiche:

pt – "Unità edilizia di base residenziale preottocentesca parzialmente trasformata" – regolata dall'art. 5, scheda 8

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale preottocentesca parzialmente trasformata 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.



Parte II - Prescrizioni per le trasformazioni fisiche

- (1) L'accertamento dello stato di alterazione dell'edificio - reversibile o irreversibile - secondo la procedura dell'art. 4 delle NTA, comprenderà l'individuazione (almeno attendibile) della categoria tipologica preottocentesca originaria, se riconoscibile.
- (2) Fatto questo, valgono le indicazioni per le trasformazioni fisiche e le utilizzazioni compatibili spettanti a quella categoria.
- (3) Possibilità di realizzare abbaini di falda, ad una o due falde, in coerenza con il mantenimento delle caratteristiche presenti, oppure con la ricostituzione di quelle precedenti alle parziali trasformazioni intervenute, nel rispetto, in questo secondo caso, delle indicazioni relative alle trasformazioni fisiche dettate per i tipi preottocenteschi ai quali si intende ricondurre l'unità edilizia interessata; la predetta possibilità è comunque subordinata alle dimensioni, alla struttura ed alla forma delle coperture, nonché alla partitura dei prospetti sottostanti, dovendo in ogni caso essere coerente con tali aspetti, nonché con la partitura degli eventuali abbaini preesistenti.
- (4) Fino all'accertamento dello stato di alterazione sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

- (1) A tutti i piani: abitazioni; abitazioni collettive; uffici direzionali; uffici per l'erogazione diretta di servizi; musei; sedi espositive; biblioteche; archivi; attrezzature associative; attrezzature ricreative; attrezzature culturali. A condizione che eventuali abitazioni presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato: uffici aperti al pubblico; uffici giudiziari; attrezzature per l'istruzione; sale di ritrovo.
- (2) Al piano terra, ed a condizione che i piani superiori siano serviti da autonomi collegamenti verticali: artigianato; esercizi commerciali al minuto; pubblici esercizi.
- (3) 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 presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato: strutture ricettive alberghiere; strutture ricettive extralberghiere adibite ad uso ricettivo esclusivo.
- (4) 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.

Nd – “Unità edilizia non integrata nel contesto” – regolata dall'art. 5, scheda 29

Parte I - Descrizione



Per unità edilizia non integrata nel contesto s'intende l'unità edilizia, di origine novecentesca o anche anteriore, con carattere di superfetazione.

Parte II - Prescrizioni per le trasformazioni fisiche

(1) In assenza di indicazioni date da uno strumento urbanistico esecutivo, l'unico intervento ammesso, oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, è la demolizione senza ricostruzione, assimilando il suo sedime all'unità di spazio scoperto in cui è collocata.

(2) All'interno di uno strumento urbanistico esecutivo può essere indicata l'utilizzazione alternativa del sedime, come spazio scoperto o per una nuova edificazione non commisurata alle caratteristiche del manufatto demolito.

GRAVAMI E VINCOLI IMMOBILE 1 **(sestiere di Cannaregio 3590 - int. 1)**

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 24/01/2017 prot. 764.

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 di base residenziale preottocentesca parzialmente trasformata "Tipo pt" per la quale le N.T.A. della VPRG per la città antica stabiliscono le seguenti trasformazioni fisiche:

(1) L'accertamento dello stato di alterazione dell'edificio - reversibile o irreversibile - secondo la procedura dell'art. 4 delle NTA, comprenderà l'individuazione (almeno attendibile) della categoria tipologica preottocentesca originaria, se riconoscibile.

(2) Fatto questo, valgono le indicazioni per le trasformazioni fisiche e le utilizzazioni compatibili spettanti a quella categoria.

(3) Possibilità di realizzare abbaini di falda, ad una o due falde, in coerenza con il mantenimento delle caratteristiche presenti, oppure con la ricostituzione di quelle precedenti alle parziali trasformazioni intervenute, nel rispetto, in questo secondo caso, delle indicazioni relative alle trasformazioni fisiche dettate per i tipi preottocenteschi ai quali si intende ricondurre l'unità edilizia interessata; la predetta possibilità è comunque subordinata alle dimensioni, alla struttura ed alla forma delle coperture, nonché alla partitura dei prospetti sottostanti, dovendo in ogni caso essere coerente con tali aspetti, nonché con la partitura degli eventuali abbaini preesistenti.

(4) Fino all'accertamento dello stato di alterazione sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In merito poi alle destinazioni d'uso compatibili si precisa:

(1) A tutti i piani: abitazioni; abitazioni collettive; uffici direzionali; uffici per l'erogazione diretta di servizi; musei; sedi espositive; biblioteche; archivi; attrezzature associative; attrezzature ricreative; attrezzature culturali. A condizione che eventuali abitazioni presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato: uffici aperti al pubblico; uffici giudiziari; attrezzature per l'istruzione; sale di ritrovo.

(2) Al piano terra, ed a condizione che i piani superiori siano serviti da autonomi collegamenti verticali: artigianato; esercizi commerciali al minuto; pubblici esercizi.

(3) 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 presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato: strutture ricettive alberghiere; strutture ricettive extralberghiere adibite ad uso ricettivo esclusivo.

(4) 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.

Una piccola parte del fabbricato è classificato come unità edilizia non integrata nel contesto "Tipo Nd" per la quale le N.T.A. della VPRG per la città antica stabiliscono le seguenti trasformazioni fisiche:

(1) In assenza di indicazioni date da uno strumento urbanistico esecutivo, l'unico intervento ammesso, oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, è la demolizione senza ricostruzione, assimilando il suo sedime all'unità di spazio scoperto in cui è collocata.

(2) All'interno di uno strumento urbanistico esecutivo può essere indicata l'utilizzazione alternativa del sedime, come spazio scoperto o per una nuova edificazione non commisurata alle caratteristiche del manufatto demolito.

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 Cannaregio 3590 - int. 2)**

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 24/01/2017 prot. 764.

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 di base residenziale preottocentesca parzialmente trasformata "Tipo pt" per la quale le N.T.A. della VPRG per la città antica stabiliscono le seguenti trasformazioni fisiche:

(1) L'accertamento dello stato di alterazione dell'edificio - reversibile o irreversibile - secondo la procedura dell'art. 4 delle NTA, comprenderà l'individuazione (almeno attendibile) della categoria tipologica preottocentesca originaria, se riconoscibile.

(2) Fatto questo, valgono le indicazioni per le trasformazioni fisiche e le utilizzazioni compatibili spettanti a quella categoria.

(3) Possibilità di realizzare abbaini di falda, ad una o due falde, in coerenza con il mantenimento delle caratteristiche presenti, oppure con la ricostituzione di quelle precedenti alle parziali trasformazioni intervenute, nel rispetto, in questo secondo caso, delle indicazioni relative alle trasformazioni fisiche dettate per i tipi preottocenteschi ai quali si intende ricondurre l'unità edilizia interessata; la predetta possibilità è comunque subordinata alle dimensioni, alla struttura ed alla forma delle coperture, nonché alla partitura dei prospetti sottostanti, dovendo in ogni caso essere coerente con tali aspetti, nonché con la partitura degli eventuali abbaini preesistenti.

(4) Fino all'accertamento dello stato di alterazione sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In merito poi alle destinazioni d'uso compatibili si precisa:

(1) A tutti i piani: abitazioni; abitazioni collettive; uffici direzionali; uffici per l'erogazione diretta di servizi; musei; sedi espositive; biblioteche; archivi; attrezzature associative; attrezzature ricreative; attrezzature culturali. A condizione che eventuali abitazioni presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato: uffici aperti al pubblico; uffici giudiziari; attrezzature per l'istruzione; sale di ritrovo.

(2) Al piano terra, ed a condizione che i piani superiori siano serviti da autonomi collegamenti verticali: artigianato; esercizi commerciali al minuto; pubblici esercizi.

(3) 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 presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato: strutture ricettive alberghiere; strutture ricettive extralberghiere adibite ad uso ricettivo esclusivo.

(4) 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.

Una piccola parte del fabbricato è classificato come unità edilizia non integrata nel contesto "Tipo Nd" per la quale le N.T.A. della VPRG per la città antica stabiliscono le seguenti trasformazioni fisiche:

(1) In assenza di indicazioni date da uno strumento urbanistico esecutivo, l'unico intervento ammesso, oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, è la demolizione senza ricostruzione, assimilando il suo sedime all'unità di spazio scoperto in cui è collocata.

(2) All'interno di uno strumento urbanistico esecutivo può essere indicata l'utilizzazione alternativa del sedime, come spazio scoperto o per una nuova edificazione non commisurata alle caratteristiche del manufatto demolito.

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 3 **(sestiere di Cannaregio 3590 - int. 3)**

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 24/01/2017 prot. 764.

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 di base residenziale preottocentesca parzialmente trasformata "Tipo pt" per la quale le N.T.A. della VPRG per la città antica stabiliscono le seguenti trasformazioni fisiche:

(1) L'accertamento dello stato di alterazione dell'edificio - reversibile o irreversibile - secondo la procedura dell'art. 4 delle NTA, comprenderà l'individuazione (almeno attendibile) della categoria tipologica preottocentesca originaria, se riconoscibile.

(2) Fatto questo, valgono le indicazioni per le trasformazioni fisiche e le utilizzazioni compatibili spettanti a quella categoria.

(3) Possibilità di realizzare abbaini di falda, ad una o due falde, in coerenza con il mantenimento delle caratteristiche presenti, oppure con la ricostituzione di quelle precedenti alle parziali trasformazioni intervenute, nel rispetto, in questo secondo caso, delle indicazioni relative alle trasformazioni fisiche dettate per i tipi preottocenteschi ai quali si intende ricondurre l'unità edilizia interessata; la predetta possibilità è comunque subordinata alle dimensioni, alla struttura ed alla forma delle coperture, nonché alla partitura dei prospetti sottostanti, dovendo in ogni caso essere coerente con tali aspetti, nonché con la partitura degli eventuali abbaini preesistenti.

(4) Fino all'accertamento dello stato di alterazione sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In merito poi alle destinazioni d'uso compatibili si precisa:

(1) A tutti i piani: abitazioni; abitazioni collettive; uffici direzionali; uffici per l'erogazione diretta di servizi; musei; sedi espositive; biblioteche; archivi; attrezzature associative; attrezzature ricreative; attrezzature culturali. A condizione che eventuali abitazioni presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato: uffici aperti al pubblico; uffici giudiziari; attrezzature per l'istruzione; sale di ritrovo.

(2) Al piano terra, ed a condizione che i piani superiori siano serviti da autonomi collegamenti verticali: artigianato; esercizi commerciali al minuto; pubblici esercizi.

(3) 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 presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato: strutture ricettive alberghiere; strutture ricettive extralberghiere adibite ad uso ricettivo esclusivo.

(4) 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.

Una piccola parte del fabbricato è classificato come unità edilizia non integrata nel contesto "Tipo Nd" per la quale le N.T.A. della VPRG per la città antica stabiliscono le seguenti trasformazioni fisiche:

(1) In assenza di indicazioni date da uno strumento urbanistico esecutivo, l'unico intervento ammesso, oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, è la demolizione senza ricostruzione, assimilando il suo sedime all'unità di spazio scoperto in cui è collocata.

(2) All'interno di uno strumento urbanistico esecutivo può essere indicata l'utilizzazione alternativa del sedime, come spazio scoperto o per una nuova edificazione non commisurata alle caratteristiche del manufatto demolito.

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

Trattandosi di lotto unitario non si configura come condominio, mentre in precedenza le singole unità immobiliari con accesso da un unico ingresso e sottese ad un unico fabbricato con spazi ed utenze ad uso comune costituiva condominio di fatto.

Si segnala in particolare, come detto in precedenza, la presenza dell'autorizzazione del Magistrato delle Acque, emessa in data 23/12/2004 con prot. 3222, allo scarico di reflui per l'esercizio di n. 1 scarico (SS1) in collettore comunale di Calle Larga Lezze a servizio del condominio individuato come "Cannaregio 3590" e corrispondente alle tre unità immobiliari con accesso dal civico 3590. Le specifiche tecniche descritte nella documentazione tecnica allegata all'autorizzazione precisano che si tratta di una fossa settica per acque miste dimensionata per 9 ab. Eq., con volume utile di 4,50mc, dotata di tripla compartimentazione, di ventilazione e di idoneo pozzetto di ispezione per campionature a valle della fossa. Della presenza di tale manufatto vi è il riscontro dei chiusini incassati nella pavimentazione nell'androne di ingresso; tuttavia, non vi sono elementi che consentano di attestare la corrispondenza tra stato di fatto realizzato e progetto autorizzato, né la rispondenza normativa. Allo stesso modo non è certo il collegamento a tale manufatto delle colonne di scarico degli appartamenti posti al primo e secondo piano.



PLANIMETRIE CATASTALI DI IMPIANTO

IMMOBILE 2 – Sestiere di Cannaregio 3590 - int. 2

Data presentazione: 01/01/1939 - Data: 31/05/2022 - n. T149786 - Richiedente: 02798830273
 MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
 (R. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1950-500-1950)
 Planimetrie degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 9628142
 Comune Venezia Ditta OPERA, PIA. G.B. GIVSTINIAN
 Via Cannaregio N° 3590 Seguere cognome, nome, paterno del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
 PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
 COMUNE
Venezia
 Folloncino di risonanza
 DELLA
 SCHEDA NUMERO
9628142

Calle prop. Candiani Francesco fu Carlo
 prop. della ditta
 sopra intestata
 A. 3.00
 mq.
 N° 3590
 CALLE LARGA LEZZE
 Giardino Prop. Candiani Francesco fu Carlo
 prop. della ditta
 sopra intestata.
 PIANO I°
 DISPENSA
 CUCINA
 TERRAZZA
 chiosco
 Ingr.
 A. 3.25
 prop. della ditta
 sopra intestata
 ORIENTAMENTO
 N
 SCALA n° 1: 100
 Compilato da
 (Data, nome e cognome del tecnico)
 Iscritto all'Albo degli Ingegneri
 della Provincia di
 Firma Spenn
 Data 31/05/2022

24910/0/1939
 ARQ/VE/12/726
 sub 2

Data presentazione: 01/01/1939 - Data: 31/05/2022 - n. T149786 - Richiedente: 02798830273
 Data di acquisto: A3(297420) - Formato stampa richiesta: A3(297420)

Simboli Informatici - Situazione al 1/1/2022 - Comune: Venezia (26) - Periodo: 26 - Situazione 2.0



PLANIMETRIE CATASTALI DI IMPIANTO

IMMOBILE 3 – Sestiere di Cannaregio 3590 - int. 3

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1930 (N° 1862))

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 9628143
Comune Venezia Ditta OPERA PIA G.B. GIOVANNINI
Via Cannaregio N° 3590

Seguono esigenze, nome, paternita del solo primo intestatario

ASSESSORATO CATASTALE DELLA PROVINCIA VENEZIA, UFFICIO DI VIA CANCER 110/A-30131 VENEZIA

COMUNE Venezia

Talascio di riscontro della SCHEDA NUMERO 9628143

della prop. ditta sopra intestata

piano Terra

CALLE LARGA LEZZE

H° 3590

prop. CANDIANI FRANCESCO fu CARLO

GIARDINO

cucina

Ingr.

A. 2.50

cortile prop. della ditta sopra intestata

Piano II

prop. della ditta sopra intestata

ORIENTAMENTO

N

SCALA n° 1: 100

Compilato da ING. FRANCESCO GALEAZZI
Chiaro, nato a cognome del tecnico.

Iscritto all'Albo dei periti della Provincia di Venezia

Firma Ing. F. Galeazzi

24911/0/1930

RAG/VE/12/726

SUB 3

Data - 01/01/1930

Dati presentazione: 01/01/1930 • Data: 31/05/2022 • n. T150235 • Richiedente: 02798830273
Totale schede: 2 • Formato di acquisizione: A3(297x420) • Formato stampa richiesto: A3(297x420)



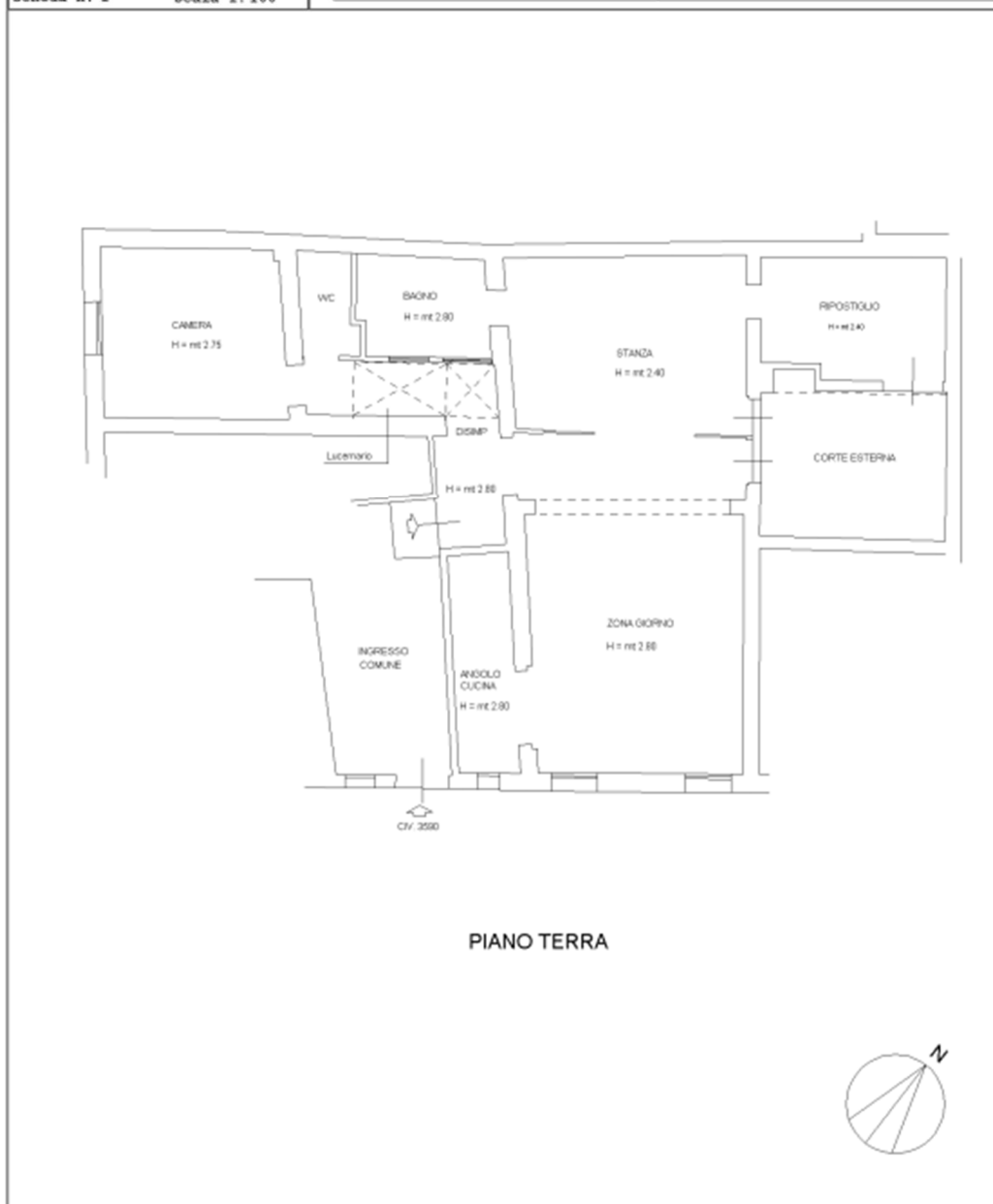
PLANIMETRIE CATASTALI AGGIORNATE

IMMOBILE 1 – Sestiere di Cannaregio 3590 - int. 1

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0016104 del 19/01/2005 Planimetria di u.i.u. in Comune di Venezia - Venezia Cannaregio civ. 3590	
Identificativi Catastali: Sezione: VE Foglio: 12 Particella: 726 Subalterno: 1	Compilata da: Dolmen Attilio Iscritto all'albo: Architetti Prov. Belluno N. 246

Scheda n. 1 Scala 1:100





PLANIMETRIE CATASTALI AGGIORNATE

IMMOBILE 2 – Sestiere di Cannaregio 3590 - int. 2

Data: 22/09/2022 - n. T316146 - Richiedente: 02798850273

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Venezia		Dichiarazione protocollo n. VE0112820 del 23/08/2022	
		Comune di Venezia Sestiere Cannaregio (Venezia Centro) civ. 3590	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 12 Particella: 726 Subalterno: 7		Compilata da: Golfetti Michele Iscritto all'albo: Geometri Prov. Venezia N. 2202	

Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200
--

PIANO PRIMO

PIANO TERRA

Nord

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/09/2022 - Comune di VENEZIA (I.736) - < Foglio 12 - Particella 726 - Subalterno 7 >
 SESTIERE CANNAREGIO n. 3590 Piano 1-1

Ultima planimetria in atti

Data: 22/09/2022 - n. T316146 - Richiedente: 02798850273

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Data: 22/09/2022 - n. T316860 - Richiedente: 02798850273

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Venezia		Dichiarazione protocollo n. VE0112820 del 23/08/2022	
		Comune di Venezia Sestiere Cannaregio (Venezia Centro) civ. 3590	
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200		Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 12 Particella: 726 Subalterno: 8	
		Compilata da: Golfetti Michele Iscritto all'albo: Geometri Prov. Venezia N. 2202	

MAPP. 724

ALTRE U.I.U.

MAPP. 724

ROCELLA SENSA

CALLE LARGA LEZZE

PIANO TERRA H 2.97

Nord

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/09/2022 - Comune di VENEZIA (L.736) - < Foglio 12 - Particella 726 - Subalterno 8 >
SESTIERE CANNAREGIO n. 3590 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 22/09/2022 - n. T316860 - Richiedente: 02798850273
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



PLANIMETRIE CATASTALI AGGIORNATE

IMMOBILE 3 – Sestiere di Cannaregio 3590 - int. 3

Data: 22/09/2022 - n. T317296 - Richiedente: 02798850273

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Venezia		Dichiarazione protocollo n. VE0115311 del 05/09/2022	
		Comune di Venezia Sestiere Cannaregio (Venezia Centro) civ. 3590	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 12 Particella: 726 Subalterno: 9		Compilata da: Golfetti Michele Iscritto all'albo: Geometri Prov. Venezia N. 2202	

Planimetria
 Scheda n. 1 Scala 1:200

SCHEDA 1 DI 2

PIANO PRIMO

PIANO TERRA

Ultima planimetria in atti
 Data: 22/09/2022 - n. T317296 - Richiedente: 02798850273
 Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/09/2022 - Comune di VENEZIA (L.736) - < Foglio 12 - Particella 726 - Subalterno 9 >
 SESTIERE CANNAREGIO n. 3590 Piano T1 - 2-3



Data: 22/09/2022 - n. T317296 - Richiedente: 02798850273

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Venezia		Dichiarazione protocollo n. VE0115311 del 05/09/2022	
		Comune di Venezia Sestiere Cannaregio (Venezia Centro) civ. 3590	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 12 Particella: 726 Subalterno: 9		Compilata da: Golfetti Michele Iscritto all'albo: Geometri Prov. Venezia N. 2202	
Planimetria Scheda n. 2 Scala 1:200			

SCHEDA 2 DI 2

PIANO TERZO

PIANO SECONDO

Nord

Ultima planimetria in atti

Data: 22/09/2022 - n. T317296 - Richiedente: 02798850273

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/09/2022 - Comune di VENEZIA (L756) - < Foglio 12 - Particella 726 - Subalterno 9 >
SESTIERE CANNAREGIO n. 3590 Piano T-1 - 2-3



Data: 22/09/2022 - n. T317653 - Richiedente: 02798850273

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Venezia		Dichiarazione protocollo n. VE0115311 del 05/09/2022	
		Comune di Venezia Sestiere Cannaregio (Venezia Centro) civ. 3590	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 12 Particella: 726 Subalterno: 10		Compilata da: Golfetti Michele Iscritto all'albo: Geometri Prov. Venezia N. 2202	
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200			

MAPP. 724

PIANO TERRA

Nord

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/09/2022 - Comune di VENEZIA (L.736) - < Foglio 12 - Particella 726 - Subalterno 10 >
 SESTIERE CANNAREGIO n. 3590 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 22/09/2022 - n. T317653 - Richiedente: 02798850273

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

IMMOBILE 1 – Sestiere di Cannaregio 3590 - int. 1























DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

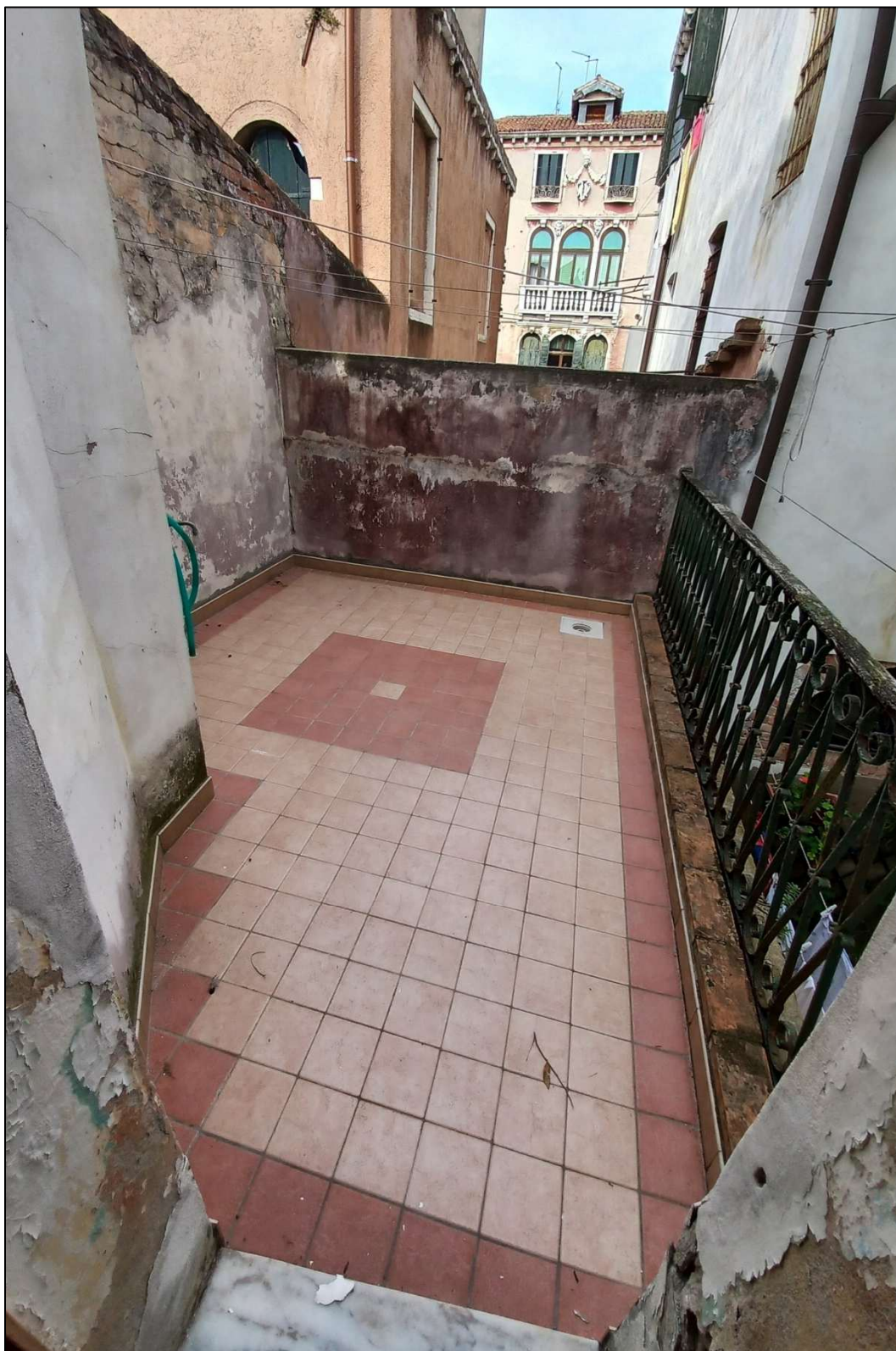
IMMOBILE 2 – Sestiere di Cannaregio 3590 - int. 2

























DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

IMMOBILE 3 – Sestiere di Cannaregio 3590 - int. 3





