


UNITÀ IMMOBILIARE VENEZIA – SESTIERE SAN POLO 1535/A

Lotto n°	8
Indirizzo	Sestiere San Polo 1535/A, 30125 Venezia
Prezzo base dell'asta	234.871,67 €

DATI IMMOBILE	
Piani	Terra – Primo
Foglio	13
Particella mappale	217
Subalterno	1



UBICAZIONE

L'unità in oggetto è un appartamento posto al piano primo del fabbricato sito in Comune di Venezia, sestiere di San Polo al civico 1535/A. L'unità immobiliare fa parte di un complesso che si sviluppa su tre piani ed ha accesso dalla Calle drio le Carampane ed affaccio sia sulla stessa calle che su Calle dei Boteri e sul Rio del Ponte de le Beccarie. Si trova nelle immediate vicinanze della zona del mercato di Rialto, in origine centro della vita mercantile della Città di Venezia, ora molto più votato alle attività turistiche.

Nella zona sono presenti numerose attività commerciali e servizi di prima necessità, in particolare nella zona attorno al mercato di Rialto che si trova a pochi passi di distanza, oltre a numerose attività legate al turismo, in particolare negozi di souvenir di basso livello oltre ad un discreto numero di bar e ristoranti. Il principale collegamento con la rete di trasporto pubblico è la fermata della linea 1 di Rialto Mercato. A breve distanza è pure collocata la fermata di San Silvestro.

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento al piano primo con accesso esclusivo da Calle drio le Carampane. L'accesso è caratterizzato da un lungo corridoio che conduce al vano scala a due rampe ortogonali caratterizzato da un lucernario di ampie dimensioni; parallelamente al corridoio vi è un magazzino collegato a quest'ultimo e dotato di una finestra con affaccio sempre su Calle drio le Carampane.

L'appartamento è caratterizzato da un lungo corridoio finestrato lungo il quale sono distribuite le numerose stanze, tra le quali una cucina e un bagno, vi è poi un vano tecnico finestrato di piccole dimensioni.

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	13
Particella	217
Subalterno	1
Categoria	A3
Classe	3
Consistenza Vani	8,5
Superficie catastale	187 m ²
Rendita catastale	1.158,93 €

CONSISTENZA

Piano	Tipologia	Superficie reale mq	Coefficiente di congruaggio	Superficie mq DPR 138/98
TERRA	Ingresso e magazzino	25,88	0,50	12,94
PRIMO	Appartamento	170,74	1,00	170,74
PRIMO	Terrazze	10,85	0,30	3,25
Superficie totale		207,47		186,93

CARATTERISTICHE TECNICHE

Descrizione generale immobile

L'unità immobiliare, come detto, consta di un appartamento al piano primo e magazzino al piano terra collegato all'androne di ingresso.

L'appartamento è costituito da un lungo disimpegno che percorre tutto l'immobile e in corrispondenza del quale si affacciano tutte le stanze. Nello specifico si rilevano un locale ad uso cucina, un bagno, un piccolo locale tecnico finestrato e n. 6 stanze ognuna delle quali dotate di illuminazione ed areazione naturale.

L'altezza interna dei locali si attesta a circa 3,40 m ad eccezione del locale tecnico che è ricavato sottoscala e quindi con altezza variabile.

A piano terra, alla sinistra del corridoio di ingresso, è presente un magazzino di dimensioni non molto ampie con piccola finestra verso la Calle. Al termine del corridoio di ingresso è collocata la scala di accesso al piano primo, illuminata naturalmente da un lucernario di ampie dimensioni.

Condizioni generali manutentive e conservative

L'unità immobiliare necessita di interventi radicali di messa a norma edilizia e impiantistica (a titolo indicativo e non esaustivo: adeguamenti dei manufatti entro contro-pareti, contro-soffitti, opere sottotraccia e sottopavimento, tubazioni e canne fumarie, risanamenti di infiltrazioni di umidità nei muri e nei solai portanti, restauro di travi e tavolame tarlati, teste di travi rovinare, crepe, messa a norma di impianti e quant'altro possa costituire onere aggiuntivo).

Il fabbricato si presenta in mediocri condizioni di manutenzione per quanto riguarda le parti condominiali ed appare bisognoso di interventi alle facciate esterne (sia sulla calle che sul canale e verso i cortili interni). Non è stato possibile verificare lo stato di manutenzione della copertura ma, in considerazione dello stato di conservazione delle altre parti comuni, si presume che la stessa versi nelle medesime condizioni.

Internamente l'unità immobiliare versa in pessime condizioni di manutenzione sia dal punto di vista edile che impiantistico.

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

- parziale demolizione e rifacimento sottofondi e pavimenti;
- parziale demolizione e rifacimento massetti



- rifacimento copertura vano scala demolizione e rifacimento intonaci interni
- parziale demolizione e rifacimento pareti e/o contro pareti interne non portanti;
- interventi di rabberciamento murario
- interventi di isolamento acustico
- demolizione e rifacimento soffitti e controsoffitti pavimentazioni (ceramica/parquet)
- restauro e manutenzione pavimentazione in terrazzo alla veneziana demolizione e rifacimento rivestimenti in ceramica
- rifacimento serramenti interni da porta e da finestra
- rifacimento serramenti esterni (scuri)
- rifacimento impianti tecnologici assistenza agli impianti
- sistemazione completa vano scale
- sistemazione ingresso e magazzino a piano terra
- interventi di adeguamento fognario parziale (se possibile in base alla collocazione delle colonne di scarico delle acque reflue)
- dipintura locali
- sgombero e smaltimento manufatti in cemento-amianto

In considerazione dei sopra elencati interventi di trasformazione che si renderanno necessari per riconsegnare l'immobile abitabile, e della superficie complessiva dello stesso, l'ammontare sommario dei lavori che dovranno essere affrontati può essere compreso tra €. 320.000,00 ed €. 370.000,00 circa, a cui andrà aggiunta l'I.V.A. nella misura del 10% e le spese professionali per la progettazione, la direzione lavori ed il coordinamento per la sicurezza, oltre ai costi per le pratiche di sanatoria delle difformità edilizie riscontrate.

Finiture interne

Dai rilievi effettuati si possono identificare i seguenti componenti edilizi:

Serramenti esterni: in legno con vetro singolo, doppia anta a battente e scuretti in legno.

Serramenti interni: in legno con anta singola.

Scala interna: con rampa ad L con rivestimento in lastre in marmo.

Pavimenti interni: terrazzo veneziano, piastrelle di ceramica in bagno, pavimentazione in battuto di cemento al piano terra-magazzino e ceramica-gres nell'androne di ingresso.

Pareti interne: in genere tinteggiate, con rivestimento in piastrelle di ceramica in parte del bagno e parte della cucina.



Soffitti: controsoffittati in incannucciato intonacato.

Impianti

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

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 17/05/2017.

CARATTERISTICHE AMMINISTRATIVE

Conformità catastale

I dati catastali derivanti dalla variazione del 05/09/2023, in atti dalla medesima data con pratica n. VE0093501 (n. 93501.1/2023) unitamente alla planimetria sono rispondenti allo stato di fatto e non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra l'immobile è conforme catastalmente.

Conformità edilizia

Per l'immobile in oggetto, 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 non essendo stata recuperata nessuna pratica edilizia presso gli archivi del Comune di Venezia.

Rispetto alla planimetria catastale di impianto sono state riscontrate alcune irregolarità:

- piano terra: è presente un lucernario di ampie dimensioni al di sopra del vano scale di accesso all'appartamento
- piano primo: i lucernari riportati in planimetria risultano essere dei lastrici solari a copertura del piano terra (pertanto la modifica riguarda l'unità immobiliare di altra proprietà a piano terra). Rispetto alla planimetria del 1939 è presente una finestra in più nel corridoio a destra del vano scale, mentre è presente una finestra in meno nella stanza che affaccia sulla corte interna più piccola.

Per le suddette 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), mentre per difformità esterne sarà necessario presentare Accertamento di Compatibilità Paesaggistica.

Le difformità riscontrate tra stato di fatto e atti edilizi autorizzativi non sono sostanziali e non inficiano la commerciabilità dell'immobile.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica

L'Immobile in oggetto è ricompreso in zona omogenea A – centro storico e nello specifico è caratterizzato dalle seguenti peculiarità:



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>Le trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle unità edilizie indicate, dalle tavole contrassegnate dalla sigla B1, appartenenti alle categorie delle unità edilizie di base residenziali ottocentesche, di ristrutturazione sono volte, in alternativa, a conservare l'assetto ottocentesco originario o risultante da processi ottocenteschi di ristrutturazione, oppure a recuperare, anche parzialmente, nelle unità edilizie documentatamente risultanti da processi ottocenteschi di ristrutturazione di unità edilizie preottocentesche, assetti preottocenteschi residui, ove sussistano tracce consistenti e significative. In particolare, esse comprendono:</p> <p>a)- il restauro degli aspetti e degli elementi architettonici, nonché il ripristino degli elementi originali ottocenteschi alterati, oppure il ripristino degli elementi originali preottocenteschi riconoscibili od ancora sussistenti, 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 propria dell'interessata unità edilizia ottocentesca originaria, od a quella risultante dagli intervenuti processi ottocenteschi di ristrutturazione e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito, devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove invece le aperture di porte e finestre non corrispondano a tali logiche, oppure si persegua il recupero di assetti preottocenteschi residui, esse possono essere modificate, purché ne consegua una coerente logica distributiva, ma solamente nel contest di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, od almeno all'interezza dei suoi fronti;</p> <p>a2)- la conservazione dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'interessata unità edilizia ottocentesca originaria, o di quello risultante dagli intervenuti processi ottocenteschi di ristrutturazione, oppure il recupero, anche parziale, degli impianti distributivi organizzativi preottocenteschi in quanto residui, purché ne conseguano impianti complessivamente coerenti, in sé e con gli altri aspetti dell'unità edilizia di cui si persegua la conservazione, oppure il recupero; ovvero modifiche dello stesso mediante interventi che ne consentano la riconoscibilità, nella misura necessaria all'efficiente</p>



	<p>esplicazione delle destinazioni d'uso previste;</p> <p>a3)- il restauro od il ripristino degli ambienti interni che abbiano elementi od aspetti di pregio, e comunque in coerenza con l'orientamento degli interventi assunto ai sensi delle precedenti lettere;</p> <p>a4)- la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali, quali scale, androni, atrii, porticati e simili, oppure il recupero di collegamenti preottocenteschi in quanto residui;</p> <p>a5)- la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;</p> <p>a6)- il ripristino delle parti eventualmente crollate o demolite ove richiesto in coerenza con l'orientamento degli interventi assunto ai sensi delle precedenti lettere;</p> <p>b)- il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora la ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque 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.; gli interventi di cui alla presente lettera non devono comportare modificazioni della posizione o della quota degli elementi strutturali interessati, salvo che a fini di recupero di assetti preottocenteschi residui, ed in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti ed aspetti di cui si persegua la conservazione oppure il recupero; ovvero salvo per quanto disposto alla precedente lettera a2);</p> <p>c)- la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'impianto presente dell'unità edilizia, ovvero all'impianto che conseguirebbe dai recuperi di assetti preottocenteschi residui ai sensi delle precedenti lettere;</p> <p>d)- l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nonché, eventualmente, ove espressamente previsto, di ulteriori collegamenti orizzontali e verticali, preferibilmente amovibili, e differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, in ogni caso nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste, e nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme.</p>
Scheda relativa l'unità edilizia: Or	<p>Parte I- Descrizione</p> <p>Per unità edilizia di base residenziale ottocentesca di ristrutturazione si intende l'unità edilizia risultante dalla fusione di due o più lotti, edificati in epoca</p>



preottocentesca totalmente od in parte, o comunque da processi di trasformazione avvenuti nell'Ottocento, che hanno prodotto una ricomposizione funzionale, strutturale e compositiva secondo modelli ottocenteschi, eliminando o modificando, totalmente o parzialmente, gran parte degli elementi caratterizzanti i tipi preottocenteschi dei manufatti edilizi preesistenti.

Parte II - Prescrizioni per le trasformazioni fisiche

1.1 Mantenimento dell'assetto strutturale, distributivo e compositivo presente, riconosciuto come un organismo coerente;

2.1 Trasformazioni funzionali a tale mantenimento, che tuttavia non rendano irrealizzabile, o più difficilmente realizzabile, la ricostruzione degli elementi originari.

(3) Possibilità di realizzare abbaini, di falda, ad una o due falde, in coerenza con le caratteristiche proprie del tipo individuato come unità edilizia di base residenziale ottocentesca, facendosi riferimento alle relative indicazioni, oppure con quelle precedenti ai processi avvenuti in epoca ottocentesca, facendosi riferimento alle indicazioni relative ai tipi delle unità edilizie di base residenziali preottocentesche ai quali sia almeno attendibile tale riferimento; 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.

Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

(1) A tutti i piani: abitazioni; abitazioni collettive; uffici direzionali uffici per l'erogazione diretta 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) Esclusivamente al piano terra: 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 o abitazioni collettive 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.



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 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 07/11/2017 prot. 11034.

Vincoli edilizi e urbanistici

Gli aspetti edilizi ed urbanistici sono collegati ai contenuti della scheda specifica dell'unità di base residenziale ottocentesca di ristrutturazione "Tipo Or" per la quale le N.T.A. della VPRG per la città antica stabilisce le seguenti trasformazioni fisiche:

- 1.1 Mantenimento dell'assetto strutturale, distributivo e compositivo presente, riconosciuto come un organismo coerente;
- 2.1 Trasformazioni funzionali a tale mantenimento, che tuttavia non rendano irrealizzabile, o più difficilmente realizzabile, la ricostruzione degli elementi originari.
- 3 Possibilità di realizzare abbaini, di falda, ad una o due falde, in coerenza con le caratteristiche proprie del tipo individuato come unità edilizia di base residenziale ottocentesca, facendosi riferimento alle relative indicazioni, oppure con quelle precedenti ai processi avvenuti in epoca ottocentesca, facendosi riferimento alle indicazioni relative ai tipi delle unità edilizie di base residenziali preottocentesche ai quali sia almeno attendibile tale riferimento; 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.

In merito poi alle destinazioni d'uso compatibili si riportano le seguenti precisazioni:

- (1) A tutti i piani: abitazioni; abitazioni collettive; uffici direzionali uffici per l'erogazione diretta 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) Esclusivamente al piano terra: 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 o abitazioni

collettive 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.

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


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



CONDOMINIO

Il lotto in argomento ha entrata singola e si inserisce in un contesto con altre unità immobiliari di terzi. Si tratta di un'unità commerciale al piano terra oltre ad unità ai piani di tipo abitativo. Nel recente passato è stato prodotto un preventivo per c.a. € 1.800,00 per l'estirpazione di un vegetale cresciuto sulla muratura prospiciente il canale e per la sistemazione di un pluviale parzialmente compromesso sul medesimo lato del fabbricato. Quest'ultimo è di uso comune per l'evacuazione delle acque meteoriche del presente fabbricato con l'edificio attiguo.

Non risultano costi rendicontati per l'esercizio in corso di spese ordinarie.



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

11

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 XVII, n. 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 9654732

Comune Venezia Ditta Ballarin Marco fu del Benio

Via S. Polo 1535

in Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE

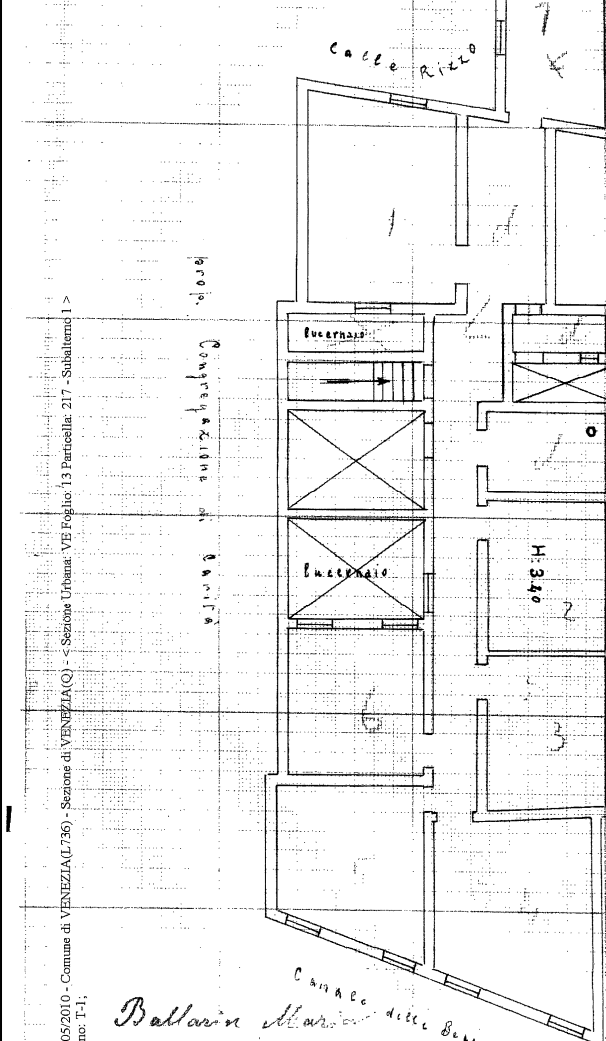
di Venezia

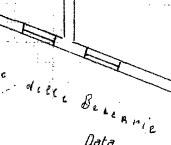
Talloncino di riscontro DELLA

SCHEDA NUMERO

9654732

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducendo la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare al sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.

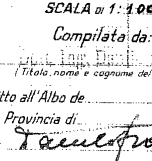




5551/07/1939
AQ/VE/13/217
sub **1**

Data 15/05/2010

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:100

Compilata da:

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Inscritto all'Albo della Provincia di Venezia

Firma Luciano

Data presentazione: 01/01/1939 - Data: 06/05/2010 - n. VE0074088 - Richiedente ING. CAMMARATA
Tot. schede: 55 - Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1
Ultima Planimetria in atti




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°632)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 9654/332
 Comune Venezia Ditta Bellarini Maria
 Via C. Polo 1535 In Antonio
Segnare cognome, nome, paternita' del solo primo intestatario

SPAZIO
 ove va incollato il
 TALLONCINO di RISCONTRO
 DELLA SCHEDA
 con la quale
 si denunciano
 gli immobili
9654/332

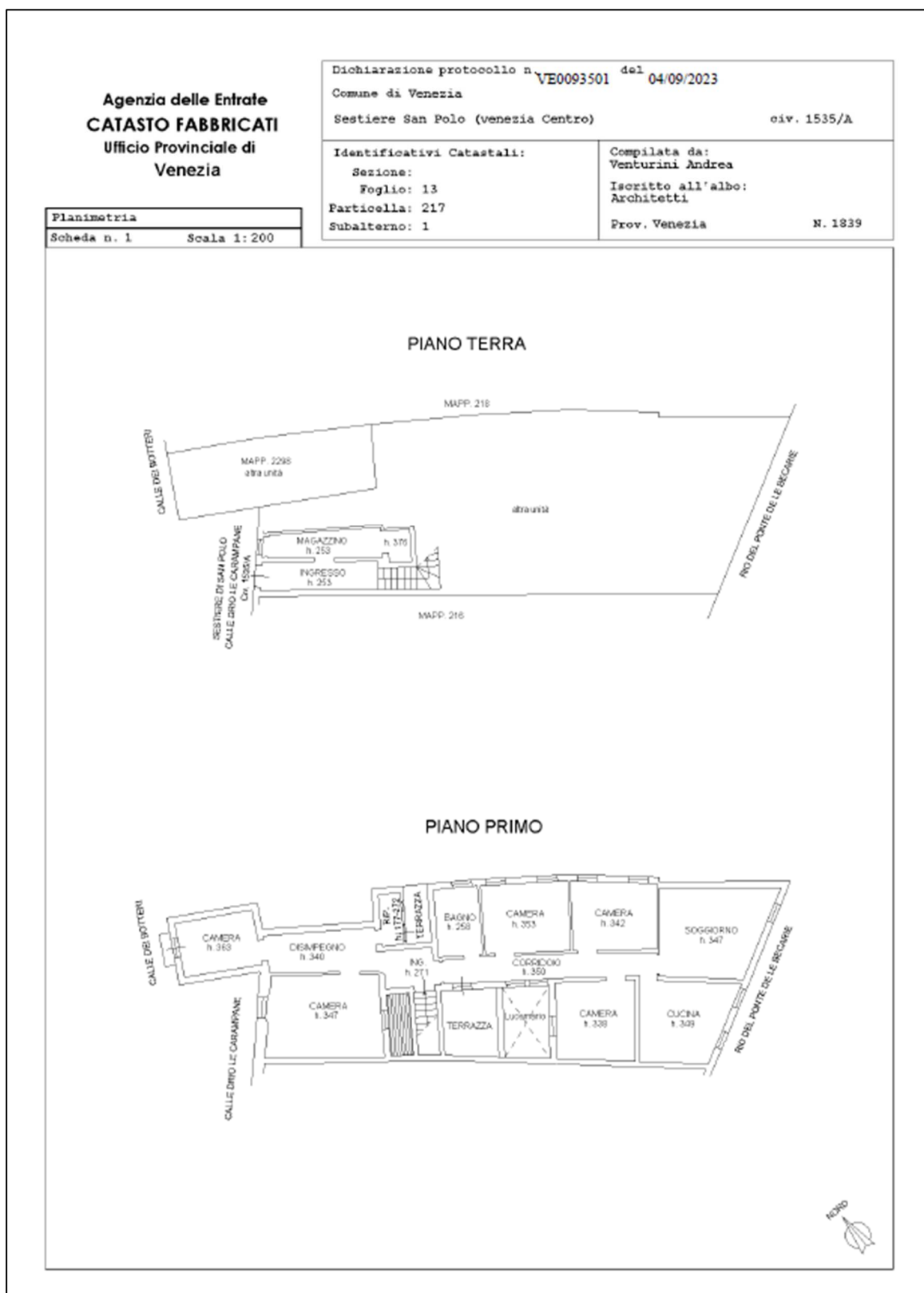
Cella Rizzo
prop. Doge da Benin
prop. Trame

ORIENTAMENTO

 SCALA di 1:100
 Compilata da:
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
 Iscritto all'Albo de...
 della Provincia di...
 Data
 Firma

ata prescrizione: 01/01/1939 - Data: 06/05/2010 - n. VE0074088 - Richiedente ING. CAMMARATA
 pt.scheda: 22 - Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1
 ltima Planimetria in atti



PLANIMETRIE CATASTALI DI AGGIORNAMENTO





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



