


UNITÀ IMMOBILIARE VENEZIA – SESTIERE CANNAREGIO 1868

Lotto n°	1
Indirizzo	Sestiere Cannaregio 1868, 30121 Venezia
Prezzo base dell'asta	185.456,09 €

DATI IMMOBILE	
Piani	Terra - Secondo
Foglio	12
Particella mappale	854
Subalterno	4



UBICAZIONE

L'unità in oggetto è ubicata in Sestiere Cannaregio al civico n. 1868 con ingresso indipendente rivolto lato ovest da Calle de l'Aseo vicino a Strada Nova. La zona è semi centrale ed ha buoni servizi commerciali in prossimità. Dista circa 10 minuti a piedi dalla stazione ferroviaria di Santa Lucia e poco più da Piazzale Roma.

DESCRIZIONE

Trattasi di immobile posto al piano secondo con scala di proprietà, interna, che dà accesso allo stesso e al di sotto della quale, al piano terra, è stato ricavato un ripostiglio sottoscala.

L'appartamento, come detto, posto al secondo piano, ha affaccio esterno ai lati sud, est ed ovest, mentre il piano terra solo ad ovest laddove è presente il varco di accesso, infine il giro scale non ha alcun affaccio esterno.

In merito al fenomeno dell'acqua alta l'immobile in esame è interessato nel caso di maree con quota da 108 a 110 cm.

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	854
Subalterno	4
Categoria	A/3
Classe	4
Consistenza Vani	5,5
Superficie catastale	106 m ²
Rendita catastale	862,38 €

CONSISTENZA

La consistenza è calcolata sul posto e con metodologia dell'osservatorio della banca dati del borsino immobiliare dell'agenzia delle entrate il cui principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23/03/1998, n. 138, Allegato C che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Piano	Tipologia	Superficie reale mq	Coefficiente di congruaggio	Superficie mq DPR 138/98
TERRA	Ripostiglio	8,57	0,50	4,29
TERRA	Ingresso e vano scale	9,92	1,00	9,92
SECONDO	Appartamento	74,82	1,00	74,82
Superficie totale		93,31		89,03



CARATTERISTICHE TECNICHE

Descrizione generale immobile

L'unità immobiliare, come detto, consta di un appartamento al piano secondo con vano scala esclusivo in proprietà e di un ripostiglio sottoscala al piano terra. L'accesso all'immobile avviene da calle de l'Aseo al civico 1868 con ingresso indipendente.

L'appartamento ha affaccio esterno ai lati sud, est ed ovest, il piano terra solo ad ovest, mentre il giro scale del piano primo non ha alcun affaccio esterno.

La struttura portante è in muratura con copertura a falde rivestita in laterizio, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate ed alcune in mattoni faccia-vista.

La disposizione interna dell'appartamento comprende un disimpegno centrale finestrato dal quale si dispongono i varchi di accesso alle stanze, nello specifico si tratta di n. 3 stanze ed una cucina dalla quale si accede al bagno. Tutte le stanze sono dotate di aperture verso l'esterno compreso anche il bagno e la cucina.

L'altezza interna dei locali, misurata sopra trave, ove presente, varia dai 239 ai 243 cm al piano secondo, il bagno misura una altezza di 227 cm mentre i locali al piano terra si attestano ad una altezza di 285 cm ad eccezione della porzione sottoscala che per ovvie ragioni ha altezza decrescente.

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).

L'appartamento al piano secondo si presenta in condizioni molto degradate, nello specifico si rilevano: intonaci ammalorati, finiture molto economiche, segni di infiltrazioni d'acqua e crepe nelle murature perimetrali al piano secondo; allo stesso modo i serramenti siano essi interni che esterni abbisognano di interventi di manutenzione straordinaria.



I locali al piano terra e il vano scala si presenta in pessime condizioni, la presenza di umidità è molto evidente, le pareti sono prive di intonacatura mentre le travi, lasciate a vista presentano segni evidenti di degrado.

Si segnalano al piano secondo alcune pavimentazioni con avvallamenti chiaramente percepibili e tali da non escludere la necessità di rinforzo dei solai esistenti.

Finiture interne

Dai rilievi effettuati si possono identificare i seguenti componenti edilizi:

Serramenti esterni: finestre delle stanze in legno con vetro camera e scuri in legno, finestra del bagno con serramento in alluminio e scuro in legno, finestra della cucina con solo serramento in alluminio e veneziana quale elemento oscurante, finestra al piano terra con inferriata e serramento in legno, porta d'ingresso attualmente rimossa e accantonata nel sottoscala e sostituita da pannello in OSB;

Serramenti interni: porte in legno semplice con unica eccezione per il bagno nel quale si accede da una porta in legno con inserto superiore in vetro;

Scala interna: struttura e finitura in legno;

Pavimenti interni: terrazzo veneziano di vari colori nell'appartamento, linoleum nella stanza a nord ovest, cemento grezzo al piano terra, piastrelle in ceramica nel pianerottolo al piano primo;

Pareti interne: intonacate e tinteggiate, rivestimento in piastrelle di ceramica in parte del bagno e parte della cucina;

Soffitti: tinteggiati al piano secondo, travato in legno al piano terra, travato e tinteggiato sopra i pianerottoli delle scale.

Impianti

Dai rilievi effettuati si possono identificare i seguenti impianti che necessitano di adeguamento alla normativa vigente con radicale sostituzione:

Impianto elettrico: si presenta con terzo filo di messa a terra ma non su tutta la linea (non sicura la presenza di palina), interruttore salva vita non presente, impianto telefonico, televisivo e citofonico solo interno (manca campanello esterno), alcuni cavi sottotraccia altri su canaletta, per questa ragione (essendo interventi successivi all'installazione) l'impianto non può essere considerato a norma di legge.



Impianto di riscaldamento: presenta caldaia interna a gas a camera stagna con terminali a termosifoni, il foro di areazione su parete esterna non è regolare (ricavato dietro termosifoni a distanza ravvicinata) risulta poi mancante il foro superiore sopra 1,80m.

Gli altri impianti presenti si possono considerare non servibili.

Materiali presenti

Si segnala la presenza di materiali da smaltire nello specifico: alcune mattonelle, qualche pezzo di legno, qualche sedia e di alcune rimanenze in genere, oltre che del portone d'ingresso adagiato a terra nel ripostiglio.

Prestazione energetica

L'immobile è stato classificato in classe "G", in base all'attestazione redatta dal Perito Industriale Barnaba Pitteri in data 07 maggio 2017.

CARATTERISTICHE AMMINISTRATIVE

Conformità catastale

I dati catastali e la planimetria in essere, aggiornati dal geometra Michele Golfetti con atto di aggiornamento per diversa distribuzione interna degli spazi in data 21/09/2022 Pratica n. VE0121199, sono rispondenti allo stato di fatto e in particolare non sussistono 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

Agli atti del Comune di Venezia non risultano pratiche edilizie per l'immobile in oggetto.

L'immobile in oggetto è quindi privo del certificato di agibilità/abitabilità, tuttavia con il D.L. n. 76/2020 (semplificazioni) che ha modificato l'art. 9 bis DPR 380/2001 *“lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia”*.

Per l'immobile in oggetto, il primo documento presente presso il catasto è la planimetria del 01/01/1980 prot. 1213 alla quale viene fatto riferimento per la verifica di conformità edilizia.

Dai rilievi effettuati si sono riscontrate le seguenti difformità:

- altezza di piano dell'appartamento dalle planimetrie catastali è indicata pari a cm 245 mentre da rilievo l'altezza si attesta nella misura variabile da cm 239 a 246 a seconda del locale (per una media indicativa di 242 - 243 cm) si tenga presente che al catasto per le altezze è consuetudine arrotondare ogni 5 cm, comunque



non si esclude che il Comune chiederà di innalzare i controsoffitti per raggiungere l'altezza media di 245 cm;

- manca lo scalino di accesso al bagno con riduzione dell'altezza dello stesso a 227 cm, si ritiene necessario ripristinare l'altezza originaria tramite la rimozione dello scalino e quindi il rifacimento degli impianti e del bagno;
- manca lo scalino di accesso dal vano scale, probabile errore grafico in quanto la pavimentazione è chiaramente originaria;
- locale bagno rilevato risulta di dimensioni maggiori rispetto alla planimetria catastale in particolare nel lato verso la proprietà a nord di circa 30-35 cm e dovrà essere oggetto di sanatoria;
- con la sanatoria del bagno sarà necessario ampliarlo secondo i minimi di legge con contestuale realizzazione di antibagno e conseguente riduzione del locale cucina che, essendo inferiore ai 9 mq, comporterà la riorganizzazione della cucina in altro locale o, se permesso dalla Soprintendenza, resa comunicante con altro ambiente;
- alcune murature interne ed esterne come anche i fori finestra (escluso quello in cucina) non sono state correttamente rappresentate;
- si ravvisa la realizzazione di contro pareti in cartongesso molto probabilmente di epoca successiva nelle murature della zona ingresso;
- la finestra della cucina risulta più piccola in larghezza (rispetto al catastale) e sopraelevata rispetto alle altre della facciata che risultano visivamente tra loro allineate;
- la finestra del bagno e della cucina sono realizzate in alluminio, materiale piuttosto recente che se non autorizzate dalla Soprintendenza dovranno essere sostituite con serramenti in legno simili agli esistenti;
- sono presenti alcune "velette" di cartongesso sicuramente di epoca successiva;
- al piano terra manca il rialzamento del pavimento nell'accesso come pure il serramento che divide l'ingresso dal ripostiglio sottoscala.

Per tutte le difformità riscontrate dovranno essere avviate le pratiche di adeguamento, tra cui la sanatoria edilizia, la richiesta di compatibilità paesaggistica per le modifiche prospettiche, la richiesta di autorizzazione alla Soprintendenza per le modifiche interne, oltre ad eventuali ulteriori pratiche edilizie collegate ad interventi di manutenzione straordinaria.

In merito agli scarichi fognari, non sono presenti autorizzazioni allo scarico, si tratta quindi di procedere alla verifica della rete esistente con una nuova richiesta di autorizzazione allo scarico e probabili lavori edili di adeguamento.

Per quanto detto l'immobile non è conforme dal punto di vista edilizio.



Conformità urbanistica

La tipologia urbanistica è classificata “tipo fa” – *Unità edilizia di base residenziale preottocentesca oggetto di fusioni od addizioni* – si tratta quindi di destinazione d'uso conforme con l'uso dell'unità abitativa.

Si riporta di seguito la scheda specifica dell'unità edilizia:

SCHEDA 9

Unità edilizia di base residenziale preottocentesca oggetto di fusioni od addizioni (tipo fa).

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale preottocentesca oggetto di fusioni od addizioni si intende l'unità edilizia risultante dall'aggregazione di due o più organismi, o parti di organismi, originariamente autonomi, la quale ha dato luogo a modifiche rilevanti delle caratteristiche proprie del tipo o dei tipi preottocenteschi originari. Il processo di aggregazione segue spesso modalità ricorrenti: è frequente, in particolare, l'aggregazione di unità edilizie di base residenziali preottocentesche originarie a fronte monocellulare.(tipo A).

Parte II - Prescrizioni per le trasformazioni fisiche

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

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 il mantenimento delle caratteristiche presenti, oppure con la ricostituzione di quelle precedenti alle 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.

Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

(1) A tutti i piani: abitazioni; abitazioni collettive; uffici direzionali; ~~uffici privati~~; *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, 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; ~~uffici aperti al pubblico; attrezzature per l'istruzione.~~

(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.

GRAVAMI E VINCOLI

Interesse culturale, archeologico, monumentale

Con nota “MIBACT-SR-VEN DIR-UFF 0005109 24/03/2016 CL. 34.07.01/3” del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Veneto (protocollo AULSS N. 12 0024718 del 05 aprile 2016), è stata comunicata la sussistenza di interesse culturale dell’immobile in esame.

Al fine di poter procedere con l’alienazione dell’immobile la Soprintendenza ai BB.AA. ed AA. di Venezia ha emesso il provvedimento prot. n. 7561 del 10/05/2016 con il quale ai sensi dell’art. 56 del D.lgs. 42 del 2004 autorizza la proprietà alla vendita.

Si segnalano inoltre i seguenti vincoli:

- L. 171/1973 (Imm. ins. elenco ed. interesse monumentale Venezia - Chioggia approv. con D.M. 28/03/1974);
- D.lgs. 42/2004 art.10 comma 3 e 4 (Beni culturali – Nuove notifiche);
- 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).

Vincoli edilizi e urbanistici

Gli aspetti edilizi ed urbanistici sono collegati ai contenuti della scheda specifica dell’unità edilizia classificata “tipo fa” – *Unità edilizia di base residenziale preottocentesche oggetto di fusioni od addizioni* – di seguito riportata:

SCHEDA 9

Unità edilizia di base residenziale preottocentesca oggetto di fusioni od addizioni (tipo fa).

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale preottocentesca oggetto di fusioni od addizioni si intende l’unità edilizia risultante dall’aggregazione di due o più organismi, o parti di organismi,



originariamente autonomi, la quale ha dato luogo a modifiche rilevanti delle caratteristiche proprie del tipo o dei tipi preottocenteschi originari. Il processo di aggregazione segue spesso modalità ricorrenti: è frequente, in particolare, l'aggregazione di unità edilizie di base residenziali preottocentesche originarie a fronte monocellulare.(tipo A).

Parte II - Prescrizioni per le trasformazioni fisiche

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

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 il mantenimento delle caratteristiche presenti, oppure con la ricostituzione di quelle precedenti alle 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.

Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

(1) A tutti i piani: abitazioni; abitazioni collettive; uffici direzionali; ~~uffici privati;~~ *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, 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; ~~uffici aperti al pubblico; attrezzature per l'istruzione.~~

(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.



Altri vincoli e gravami (Servitù, ipoteche, fermi amministrativi, sequestri, pignoramenti, fallimenti, ...)

Gli altri vincoli e gravami sono esplicitati nella relazione ipocatastale relativa al lotto in oggetto.

CONDOMINIO

Il Condominio non è stato costituito.

Su porzione di competenza del lotto in argomento, con entrata individuale da calle dell'Aseo, si affianca un'unità di terzi al piano terra, si aggiungono altre due unità di terzi nel medesimo contesto, con entrata dalla opposta calle della Pignata. Sulla sommità dell'edificio insiste un'altana che sembra aver accesso dal contiguo fabbricato lato nord. Ogni settore di fabbricato è caratterizzato da altezze diverse e falde della copertura in parte continue ed in parte disgiunte, le facciate pur avendo caratteristiche forometriche differenti sono continue ed unitarie.

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



PLANIMETRIE CATASTALE DI IMPIANTO

Data presentazione: 06/01/1988 - Data: 31/05/2022 - n. T148274 - Richiedente: 02798850273

REGOLAMENTO
P. - Co. K.T. - 315

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
 (R. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1984, N. 43)

Lire 50

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VENEZIA - I/II Cannaregio - Via CALLE DELL'AVEO - 1846

Ditta ENTE OSPEDALIERO REGIONALE "G. BASILUTTIAN"

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA

12/16/3/1840
1840/VE/12/184
4

ESTRATTO MAPPA SCALA 1:5000
FOGLIO 12/10 - MAPPA 1842

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°	Completato dal GEOM. ANTONIO INTRIGIA (Tecnico, nato a seguito del lavoro) Iscritto all'Albo de della Provincia di DATA 10.3.1988 IL CAPO RIFARTIZIONE TECNICA Firma:
------------------	---

Data presentazione: 06/01/1988 - Data: 31/05/2022 - n. T148274 - Richiedente: 02798850273
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: AN2976x420 - Formato stampa richiesto: AN2976x420
 Utilizzo planimetria in atti

Catasto del Edilizio - Situazione al 1/01/2022 - Comune di VENEZIA (360) - Foglio 12 - Particella 184 - Subalterno 4 - SESTIERI CANNAREGIO n. 1888 Piano 1-2



PLANIMETRIE CATASTALE DI AGGIORNAMENTO

Data: 22/09/2022 - n. T311274 - Richiedente: 02798850273

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Venezia		Dichiarazione protocollo n. VE0121199 del 21/09/2022 Comune di Venezia Sestiere Cannaregio (Venezia Centro) civ. 1868	
		Identificativi Catastali: Sessione: Foglio: 12 Particella: 854 Subalterno: 4	Compilata da: Golfetti Michele Iscritto all'albo: Geometri Prov. Venezia N. 2202
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200			

PIANO TERRA
H=2.65 sotto trave

PIANO PRIMO

PIANO SECONDO

Nord

Ultima planimetria in atti
 Data: 22/09/2022 - n. T311274 - Richiedente: 02798850273
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

 Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/09/2022 - Comune di VENEZIA (736) - < Foglio 12 - Particella 854 - Subalterno 4 >
 SESTIERE CANNAREGIO n. 1868 Piano T.1 - 2



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

























