



ALLEGATO C

SCHEDA IMMOBILE

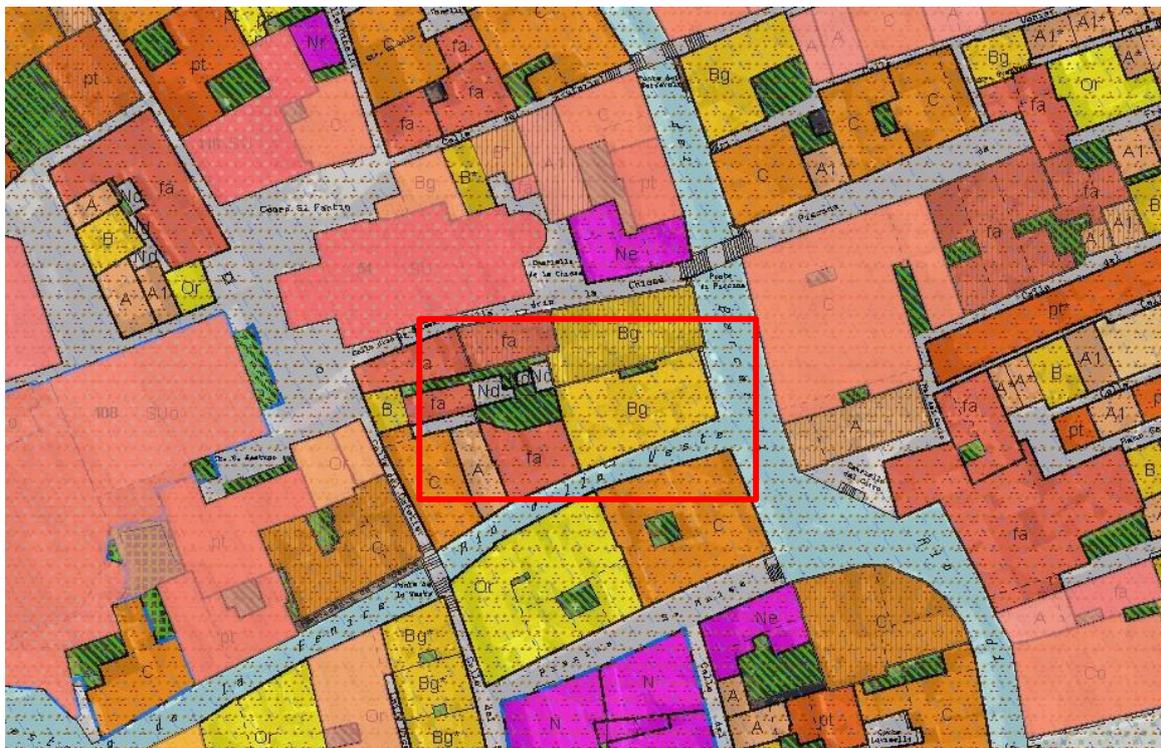
1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

1.1 Identificazione

L'unità immobiliare oggetto del presente bando, è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Venezia, al foglio 15, particella 2126, subalterno 16, categoria A/2. E' localizzata nel centro storico di Venezia, Sestiere San Marco 2000 al piano terzo del condominio denominato "Ca Zen Morosini". L'edificio condominiale confina a nord con Palazzo Salvadori Tiepolo, a est con Rio dei Barcaroli, a sud Rio de la Veste e a ovest con calle del Caffettier. L'accesso avviene da una calle laterale privata della stessa calle del Caffettier.

L'edificio in base agli strumenti urbanistici del Comune di Venezia, ricade all'interno dell'area a rischio archeologico ai sensi dell'art. 157 del D.lgs. 42/2004 anche per la Laguna di Venezia, è vincolato dal punto di vista paesaggistico essendo beni paesaggistici di notevole interesse pubblico ai sensi del D.lgs. 42/2004, vincolo sismico DGR n. 244 del 09/03/2021.

Il corpo principale dell'edificio è classificato con tipologia edilizia "Bg- edifici preottocenteschi originari a fronte bi cellulare gerarchizzato" mentre le pertinenze retrostanti "fa – preottocentesche oggetto di fusione od addizione".



Estratto da "GeoPortale" della Città di Venezia con individuazione P.R.C. "Piano Regolatore Comunale, Vincolistica- Ambiti e Conterminazioni

L'edificio è situato in una zona centrale della città storica di Venezia, da cui si possono facilmente raggiungere i punti focali della città stessa tra cui Piazza San Marco, la Basilica di San Marco, il teatro la Fenice e molti altri palazzi storici culturali e musei. Inoltre è facilmente raggiungibile dagli approdi del servizio di trasporto pubblico disposti lungo il Canal Grande oltre che a piedi dalla stazione e da Piazzale Roma.

Trattasi di una palazzina caratteristica veneziana di quattro piani fuori terra caratterizzata dalla corte interna comune con la vera da pozzo centrale, dalla quale si accede al vano scala comune e al sottoportego passante verso la porta d'acqua su Rio dei Barcaroli. Il piano terra è adibito a magazzini e locali tecnici mentre ai piani superiori, compreso l'ammezzato, sono presenti unità adibite principalmente ad abitazioni.

L'unità immobiliare oggetto del bando è sita al piano terzo della palazzina, ed è costituita da un monolocale multiuso con angolo cottura, un servizio igienico, un guardaroba e un ripostiglio per un totale di circa 58 mq lordi (netti circa 53 mq). I vari locali sono divisi da pareti arredo pensati per fungere anche da armadi contenitori e ampie porte. I solai sono in travatura in legno e assiti in tavole come anche i pavimenti del soggiorno, cucina e camera, mentre il bagno è rifinito con piastrelle in ceramica e specchi. I serramenti sono in legno con vetrocamera, le porte interne sono parte dell'arredamento fisso e il portoncino di ingresso blindato in linea con le finiture condominiali. Le pareti sono rivestite con controparete in cartongesso rifinite con calce rasata di colore grigio.

Il servizio igienico è accessibile dal disimpegno, ed è dotato di wc, bidet, lavandino e vasca da bagno. E' rivestito con piastrelle di piccole dimensioni e una fascia centrale composta da specchi ad eccezione della vasca da bagno. Il soffitto del servizio igienico presenta una volta ribassata e in corrispondenza della vasca una volta a botte intonacata e tinteggiata di colore bianco. Il bagno è dotato di scaldasalviette cromato e impianto di aspirazione forzata.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia nella zona cottura per acqua calda sanitaria, mentre per il raffrescamento e riscaldamento è presente una pompa di calore nel ripostiglio con canalizzazioni lungo il controsoffitto con bocchette ribassate sui vari locali. Inoltre è presente impianto elettrico con salvavita e videocitofono.

All'interno dell'unità immobiliare è presente mobilio che risulta compreso nella vendita ad eccezione delle suppellettili. Saranno compresi esclusivamente gli accessori presenti in fase di sopralluogo. In particolare la cucina presenta fornelli ad induzione, un piccolo lavello ed è dotata di lavastoviglie, frigorifero e caldaia. La cucina è dotata di utensili e servizi.

In generale l'immobile si trova in buono stato di conservazione con necessità di alcune manutenzioni dovute all'usura del tempo tra cui i serramenti esterni e relativi sistemi di oscuramento, sistemazione del pavimento in legno, essendo in alcuni punti leggermente rialzato, e verifica della caldaia oltre che degli impianti. Non essendo l'immobile utilizzato allo stato attuale, sono state disattivate le utenze.

L'unità immobiliare è raggiungibile tramite scala interna comune ed è dotato di ascensore.

Come da Attestato di Prestazione Energetica prot. 31643 del 14/11/2024 redatto dal tecnico incaricato dal Comune, l'immobile ricade nella categoria energetica E.

A mero titolo indicativo, analizzato il rendiconto dell'ultima annualità, le spese condominiali annue relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria sono quantificabili in un range compreso tra € 1100 e € 2600. Tale dato non assume alcuna valenza contrattuale.

Descrizione locali: ingresso, bagno, monolocale con cucina e stanza.

Tipologia:	condominio;
Alloggio superficie lorda:	58 mq;
Parti comuni:	Corte interna, vano scala e sottoportico;
Riscaldamento/Raffrescamento:	autonomo con caldaia per acqua calda sanitaria e pompa di calore;

Ascensore: Si;
Anno di costruzione: Fabbricato del XII secolo, ristrutturato e frazionato nel 1989.
A.P.E: Classe energetica E

1.2 Vincoli

Il Segretariato Regionale per il Veneto – Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Veneto, con nota prot. 0001550-P del 29/02/2024 pervenuta al protocollo comunale n. 6087 del 29/02/2024, ha dichiarato l'insussistenza di interesse culturale ai sensi del D. Lgs. 42/2004, artt. 10 e 12. Con la stessa nota ha tuttavia specificato che per il sedime su cui insiste l'immobile si può considerare il rischio archeologico, per l'ubicazione in un settore del centro storico di antica frequentazione.

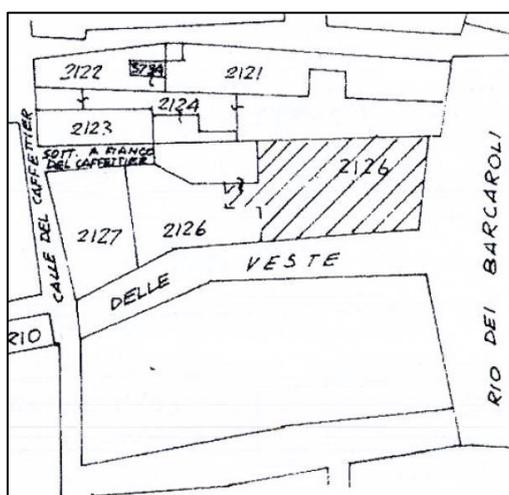
1.3 Provenienza, atti autorizzativi e inquadramento urbanistico

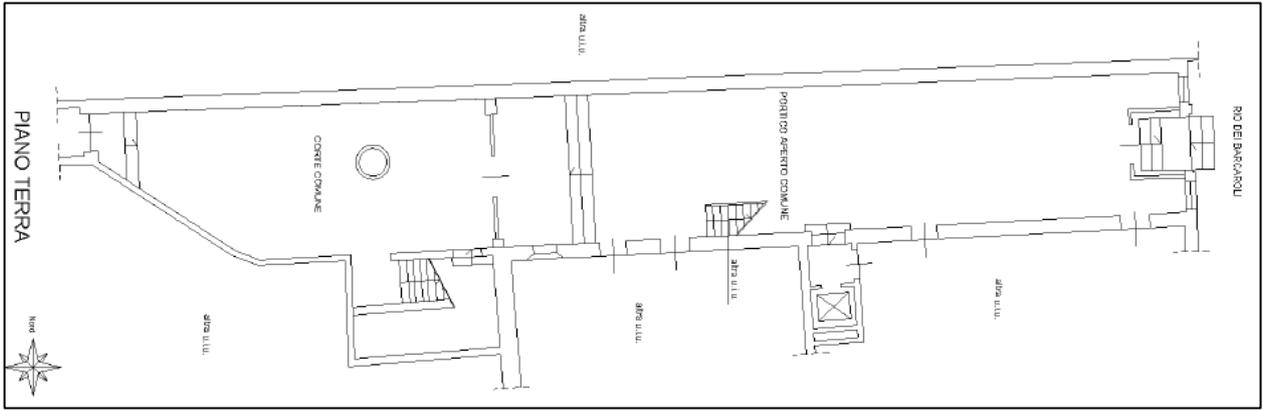
L'immobile è stato acquisito al patrimonio immobiliare del Comune di Noale con atto per causa di morte numero repertorio 249293/88888/21, nota di trascrizione reg. gen. 38605, registro particolare n. 27817, presentazione n. 26 del 26/10/2021.

Da ricerca di archivio del Comune di Venezia, risulta per la suddetta unità residenziale, il certificato di abitabilità prot. 080458/88 del 16 marzo 1989, rilasciato sulla base della concessione edilizia n. 1563/84 del 10/01/1985 prot. n. 29641 e successiva variante n. 5462/87 del 01/06/1988 prot. n. 73669. Risulta altresì accatastamento prot. 2394 del 07/07/1988. Non sono presenti istanze di adeguamento dell'impianto fognario né delle attestazioni/dichiarazioni di carico inquinante dell'immobile, è presente il progetto originario della vasca settica del 1984.

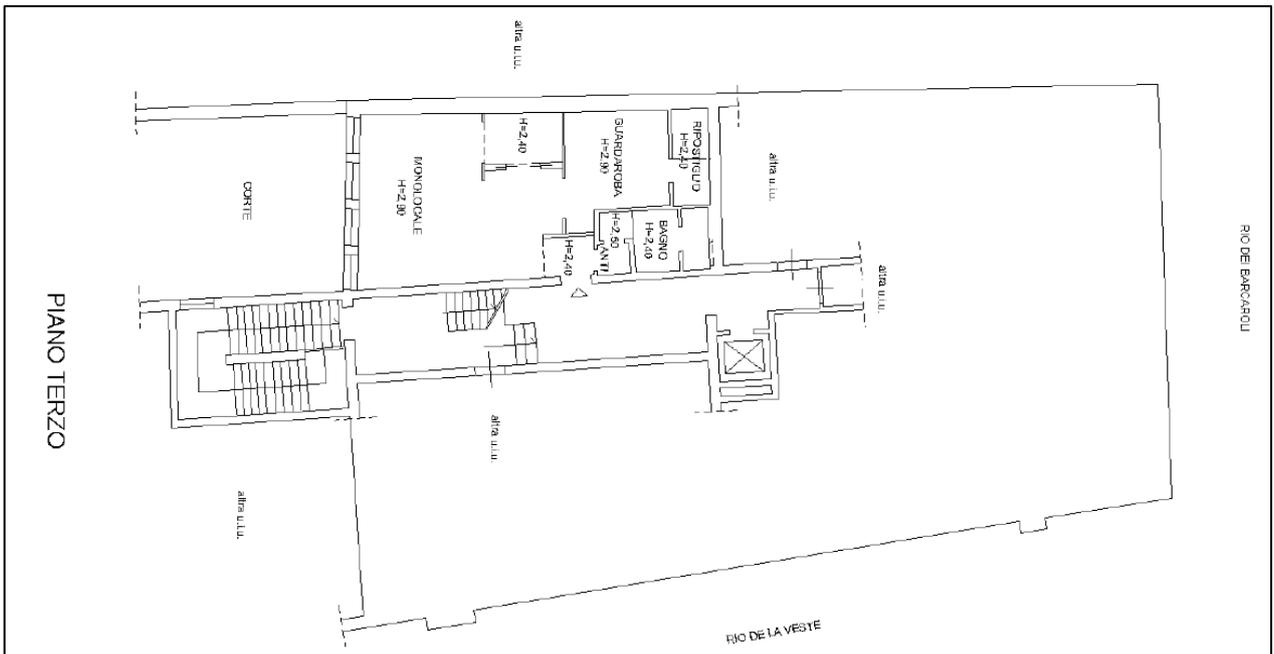
L'Ufficio Tecnico – Servizio Patrimonio ha provveduto a presentare apposita pratica edilizia CILA in sanatoria al Comune di Venezia protocollo SUAP n. REP_PROV_VE/VE-SUPRO/0202454 del 18/03/2025, pratica n. 82002870275-12022025-1121 per la formalizzazione delle pareti arredo fisse presenti all'interno dell'unità immobiliare e dei controsoffitti.

In seguito è stata presentata apposita variazione catastale all'Agenzia delle Entrate prot. 1895905.05/05/2025 – pratica VE0123306 con successiva ricevuta di avvenuta denuncia prot. 91460.06/05/2025.U del 06/05/2025, con la quale sono state inserite le pareti interne d'arredo e modifica del numero dei vani (2,5), superficie lorda (58 mq) e rendita catastale (€ 526,66). La categoria catastale rimane invariata come A/2.





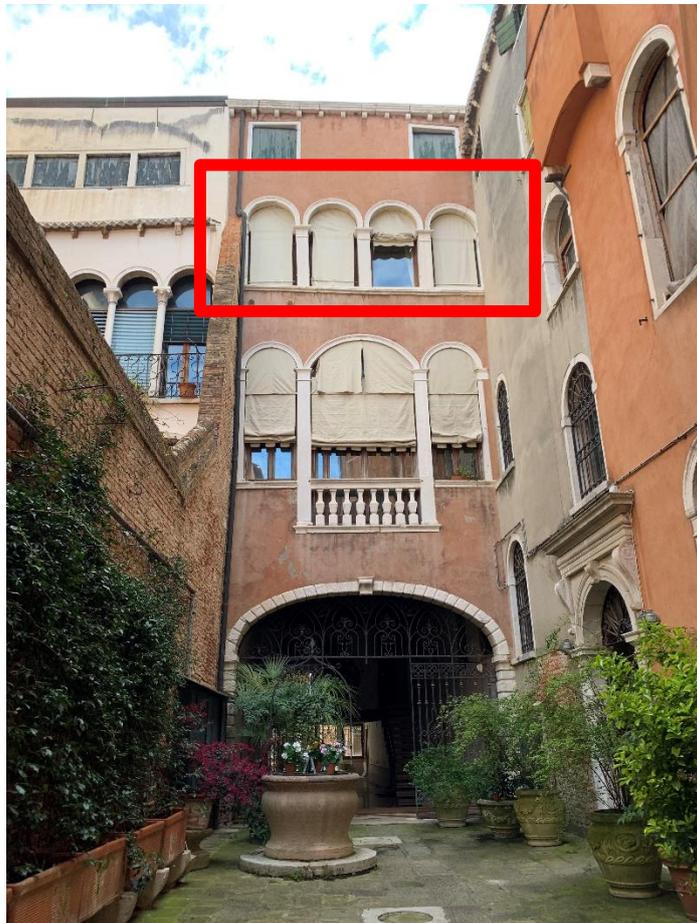
Spazi comuni



Planimetria catastale



Accesso da calle del Caffettier



Corte interna comune



Vista dal sottoportico alla corte interna



Porta d'acqua verso Rio dei Barcaroli



Locale ascensore al piano terra



Locale contatori ENEL



Ingresso Vano scala comune



Contatore gas esterno posto dentro armadio nella corte comune



Dettaglio bidoni differenziata



Dettaglio vano scala comune



Dettaglio vano scala comune



Corridoio comune di accesso all'appartamento



Ingresso all'unità immobiliare



Vista monocale



Monocale



Apertura tra angolo cottura e soggiorno



Dettaglio monolocale



Dettaglio solaio ligneo con travature



Dettaglio caldaia angolo cottura



Angolo cottura



Angolo cottura con piano cottura e lavandino



Guardaroba



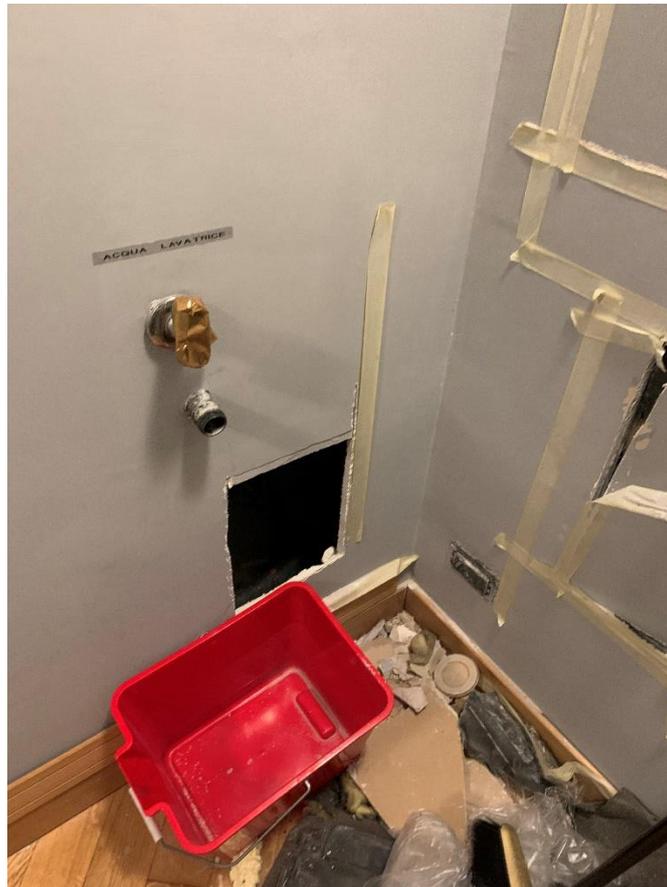
Guardaroba



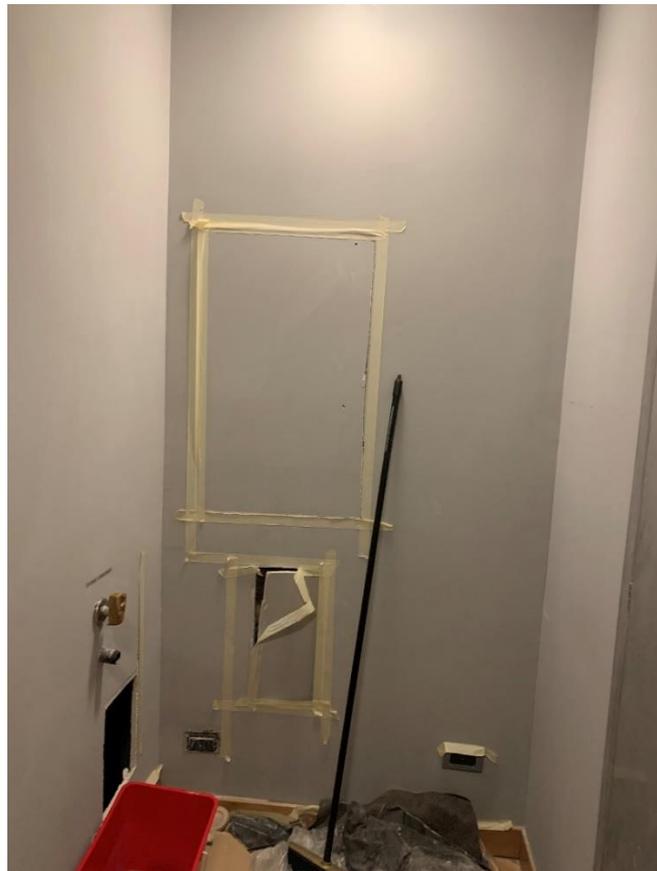
Pompa di calore Aermec Venice20 nel ripostiglio



Ripostiglio



Precedenti lavori su cartongesso locale magazzino – dettaglio attacco lavatrice



Dettaglio parete ripostiglio



Ingresso servizio igienico



Disimpegno accesso servizio igienico



Dettaglio ingresso bagno



Servizio igienico



Dettaglio pavimentazione e dislivello



Termostato e quadro elettrico



Veduta esterna

Area Tecnica

Servizio Patrimonio:

Dirigente dell' Area Tecnica
Ufficio Patrimonio

arch. Flavio Ceriali
arch. Alessia Iannoli

tel. 041 5897256
tel. 041 5897264