



Planimetria (estratto)





DATI CATASTALI

Comune:	Venezia (L736)
Foglio:	16
Particella:	2882
Subalterno:	2
Piano:	T – 3 – 4
Categoria:	A/3
Classe:	3
Rendita catastale:	€ 1.431,62
Consistenza Vani:	10,5
Superficie lorda catastale v.p.-a.d.:	mq 404
Superficie catastale a.i.:	mq 46
Superficie catastale d.e.:	mq 10

Sono sopra riportati gli estremi identificativi attualmente depositati e i dati in corso di aggiornamento

TITOLO DI PROVENIENZA

L'immobile è di proprietà al 100% dell'Azienda ULSS n. 3 Serenissima con sede legale a Venezia, stante alla Delibera della Giunta Regionale del Veneto numero 2086 del 19 aprile 1995.

In base ai documenti risultanti dai pubblici registri l'immobile identificato è di proprietà dell'Ente Venditore e risulta pervenuto all'intestatario sopraindicato, per giusti e legittimi titoli;

GRAVAMI

L'immobile risulta libero da trascrizioni pregiudizievoli, da iscrizioni ipotecarie, da privilegi di qualsiasi natura risultanti dai registri immobiliari, da vincoli regolarmente risultanti da pubblici registri, fatta eccezione per quanto diversamente espressamente indicato.

Le trascrizioni sono continuative nel ventennio in base ai documenti risultanti da pubblici registri.

Non si rileva passaggio di proprietà per donazione né l'esistenza di trascrizioni di opposizione alla donazione, nel ventennio da oggi.

Non risultano trascritte domande giudiziali, sentenze e/o istanze di alcun tipo volte a limitare l'efficacia degli atti di acquisto trascritti.

L'immobile è attualmente libero da contratti attivi a carattere locativo o similare.

Il fabbricato, nel quale insiste l'immobile, non è costituito in condominio.

Le utenze sono disattivate.



UBICAZIONE

Trattasi di immobile al quale si accede dal civico 1961 del Sestiere di Castello. Il fabbricato è posizionato, l'ingresso avviene direttamente da Corte Coltrera, il fabbricato si affaccia su Via Garibaldi, in zona caratterizzata da numerose attività commerciali e da traffico pedonale intenso. Dista pochi minuti dalla fermata del vaporetto (Giardini), a pochi passi da supermercato e giardini pubblici.

L'ingresso all'immobile è soggetto indicativamente alle acque alte superiori a 1,37 metri sul livello del medio mare.

L'unità immobiliare è classificata secondo la Variante al PRG per la Città Antica come tipo C – Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originarie a fronte tricellulare. La destinazione d'uso attuale è residenziale ed è quindi compatibile con le prescrizioni di cui alla scheda 6 delle NTA.

CARATTERISTICHE TECNICHE

Descrizione generale immobile

Trattasi di immobile con destinazione d'uso residenziale. L'ingresso al piano terra in Corte Seconda Coltrera da accesso ad un atrio e ad un vano scala comune condiviso con un'altra unità immobiliare che si sviluppa al piano ammezzato di proprietà di terzi. L'appartamento si articola ai piani secondo nobile accessibile tramite scala condivisa, terzo e sottotetto tramite scala interna. Il piano primo di altra proprietà ha accesso da un altro civico e da un'altra scala che si sviluppa nello stesso vano di quella che conduce al piano secondo nobile.

L'appartamento è costituito da: al piano terzo, uno studio, due camere e camera guardaroba fronte corte Coltrera, disimpegno, due bagni, cucina – pranzo, soggiorno e salone centrale queste ultime tre fronte Via Garibaldi. Le altezze degli ambienti sono di circa ml. 3,80. Al piano quarto servito da una scala interna, gli ambienti sono destinati a: quattro stanze, ripostiglio, bagno, terrazza. E' presente un sottotetto a vista. Gli ambienti sono destinati a: soggiorno – studio. I pavimenti sono in parquet in rovere escluso bagni con piastrelle in ceramica e ardesia; parte della pavimentazione è stata rimossa per rimettere in luce la pavimentazione preesistente; gli infissi con vetrocamera; le porte in legno compensato marino; gli scuri in legno; le pareti ed i soffitti intonacati al civile; le pareti rivestite da cartongesso per consentire la canalizzazione degli impianti; il salone e due stanze abbellite con travi in legno a vista; l'impianto elettrico entro traccia; l'impianto di riscaldamento autonomo con due caldaie a gas metano separate e funzionamento abbinato, per rendere autonomi i piani terzo e quarto; l'impianto di refrigerazione sia per il terzo che per il quarto piano; appartamento fornito di due porte blindate.

Condizioni generali manutentive e conservative:

L'appartamento è stato completamente ristrutturato nel 2001 ma è stato necessario rimuovere alcuni elementi nel 2022 secondo indicazioni da parte della Soprintendenza. Le finiture interne e gli impianti allo stato attuale sono pertanto da completare a seguito di interventi demolitori finalizzati al succitato intervento. La Soprintendenza ha prescritto che il prossimo intervento sull'unità immobiliare dovrà



necessariamente comprendere il completamento delle finiture ora allo stato grezzo o da restaurare; saranno quindi necessarie le opere di restauro del terrazzo alla veneziana del piano nobile, il nuovo intonaco sulle pareti dei saloni al piano nobile, la sistemazione degli impianti, la pulitura di alcuni solai lignei venuti alla luce in seguito alla demolizione di alcuni soffitti, l'integrazione della pavimentazione in legno in corrispondenza delle tramezze demolite.

Si tenga inoltre presente che anche in ragione di presenza di contropareti, controsoffitto, opere sottotraccia e sottopavimento, tubazioni e canne fumarie non è stato possibile accertare la presenza di eventuali difetti quali ad esempio presenza di umidità e relative muffe, travi e tavolame tarlati, teste travi rovinata, crepe o infiltrazioni d'umidità nei muri e nei solai portanti, impianti non a norma e quant'altro che possa costituire onere, pertanto non si escludono a priori eventuali costi relativi ad interventi di ripristino, messa a norma e consolidamento degli stessi che rimangono a carico dell'acquirente.

Materiali presenti

Qualora non decidesse di riutilizzarli, l'acquirente avrà l'onere dello smaltimento di alcuni materiali ed elementi edilizi visionabili.

Prestazione energetica

L'immobile è stato classificato in classe "F", in base all'attestazione redatta in data 01 Maggio 2017.

CARATTERISTICHE AMMINISTRATIVE

Conformità catastale

È in corso di deposito la pratica catastale a cura dell'architetto Francesca Campagnoli.

Vincolo di interesse culturale

Con nota "MIBACT-SABAP—VE-LAG_2081_34.07.25-11/02/2020" del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo – Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Veneto (protocollo ULSS 101663 del 06 luglio 2020), ha comunicato la sussistenza di interesse culturale dell'immobile e con nota rep.12 del 16/02/2023 ha autorizzato l'alienazione.

Risulta in fase di rilascio la "Dichiarazione di Assenza del Danno" che legittima lo stato attuale del bene.

Conformità edilizia

All'esito e parallelamente alla summenzionata pratica con la Soprintendenza, l'acquirente avrà l'onere di presentare:

- Provveditorato acque: necessaria integrazione alla pratica del 2009 per il rilascio dell'autorizzazione allo scarico (presenza fossa settica autorizzata e realizzata).
- Comune - Edilizia: necessaria presentazione di "Permesso di Costruire in Sanatoria" per sanare lo stato attuale (difficoltà già giudicate ammissibili).



- Comune - Uff. Ambiente - Paesaggistiche: "Accertamento di Compatibilità Paesaggistica" per sanare difformità esterne (già ottenuto parere positivo da parte della Soprintendenza).

A carico dell'acquirente ricade l'onere conseguente al parere degli enti deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi eventuali adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti.

I beni in oggetto sono quindi commerciabili in quanto le difformità edilizie realizzate successivamente al 1/9/1967, non rientrano nelle seguenti ipotesi:

- Costruzione e/o ristrutturazione c.d. "pesante" (art. 10, c.1, lett. "C" D.P.R. 380/2001) non eseguita in assenza di titolo edilizio
- Costruzione e/o ristrutturazione c.d. "pesante" (art. 10, c.1, lett. "C" D.P.R. 380/2001) non eseguita in totale difformità dal titolo edilizio
- Lavori di ristrutturazione edilizia c.d. "pesante" disciplinati dal D.P.R. 380/2001, art. 10 comma 1 lettera "C"



Documentazione fotografica





















