



LOTTO n. 04

Venezia – Cannaregio, 3258

Prezzo base dell'asta: Euro 163'200,00.=

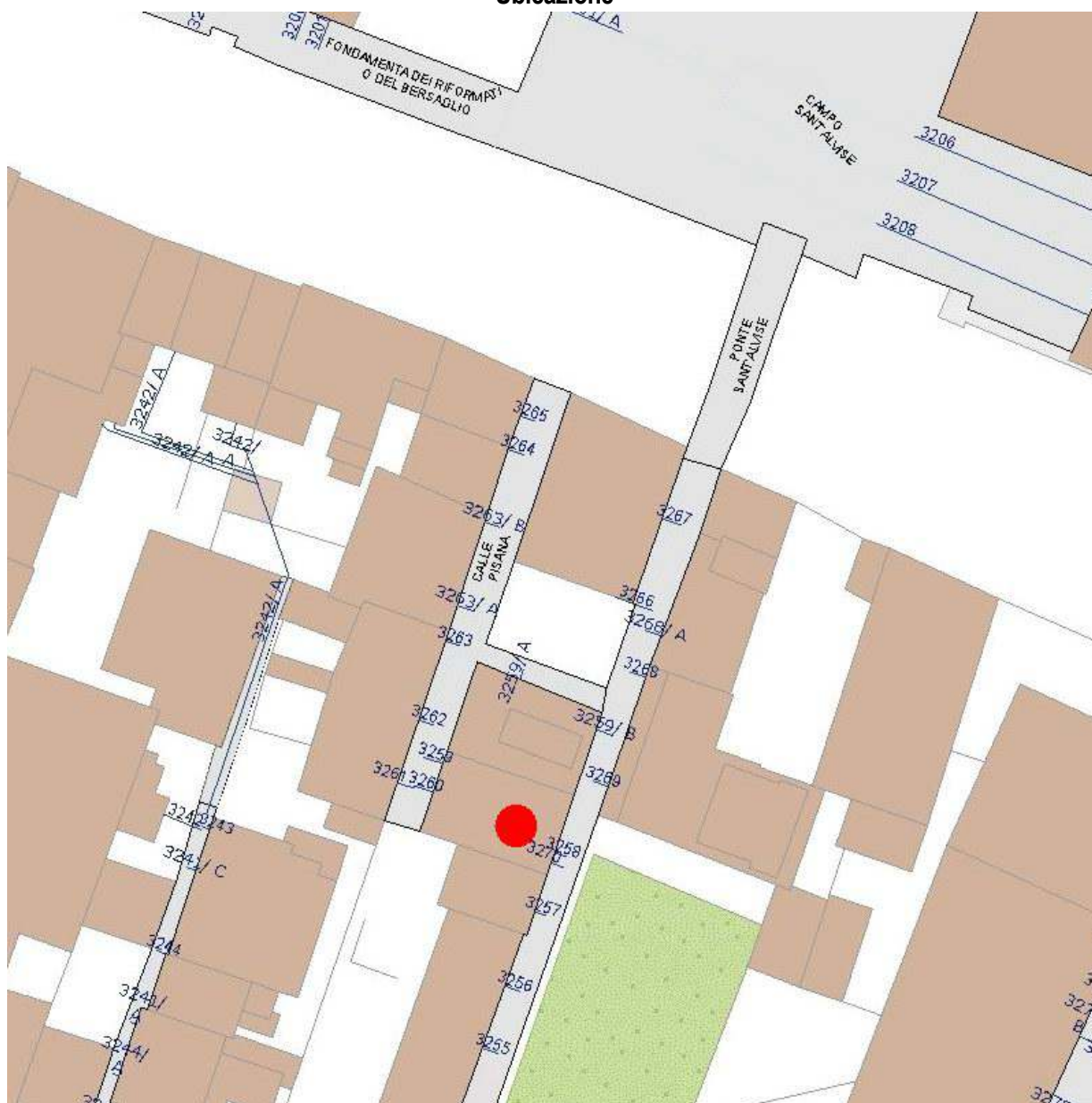
Unità Abitativa

Foglio: 12

Particella: 286

Subalterno: 01

Ubicazione

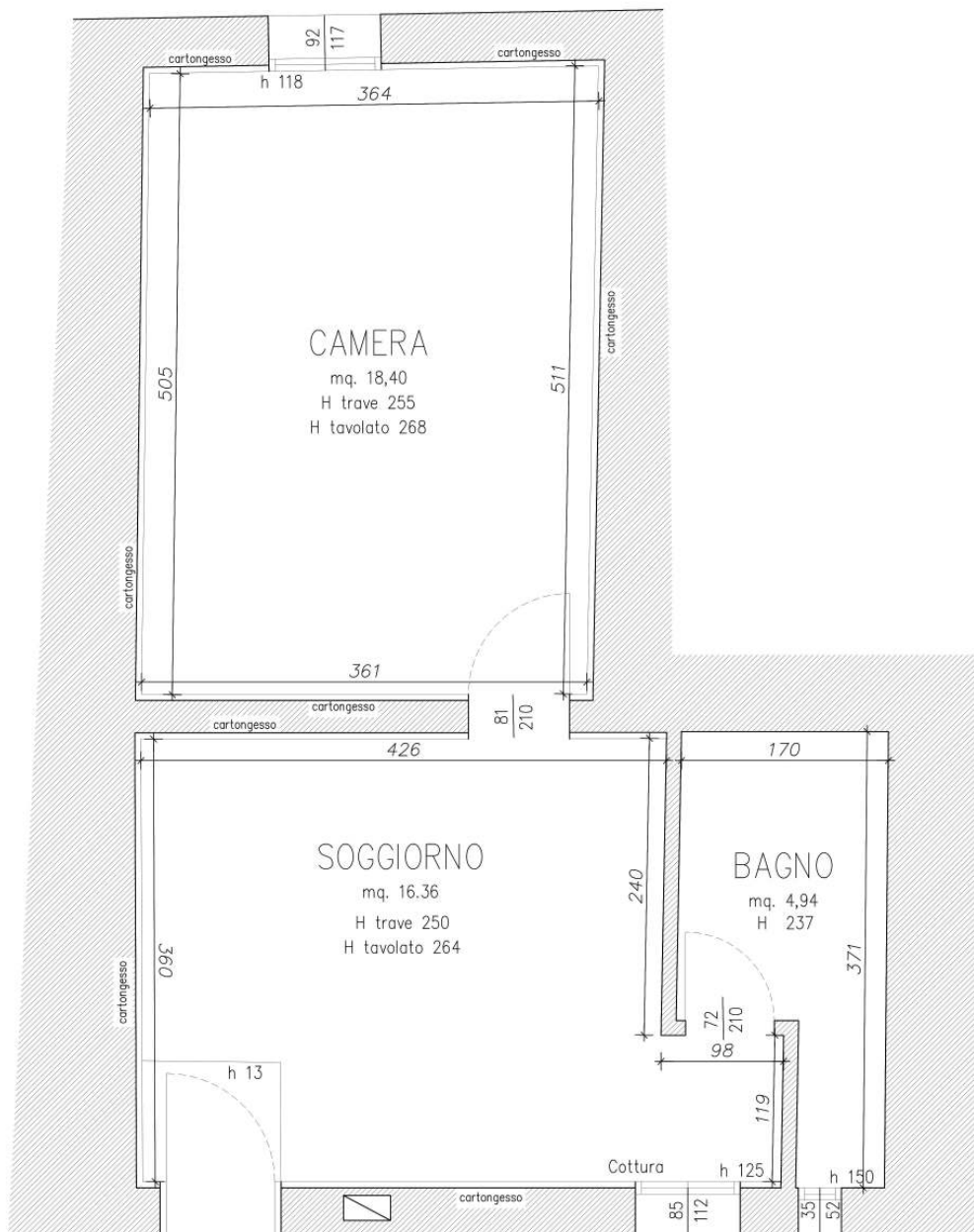


(tratto dal SIT del Comune di Venezia)



Rilievo (estratto)

Calle Pisana



Calle del Capitello

civ. 3258



DATI CATASTALI

Comune: **Venezia (L736)**
 Foglio: **12**
 Particella: **286**
 Subalterno: **01**
 Piano: **T**
 Categoria: **A/5**
 Classe: **3**
 Consistenza Vani: **2,5**
 Rendita catastale: **€ 158,29**

Superficie catastale: **mq 53**

È stata considerata la superficie lorda commerciale determinata graficamente sulla base della planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate. La superficie rilevata, riportata nella tabella sotto riportata, è stata calcolata al lordo delle murature perimetrali ed al 50% di quelle in comunione, secondo quanto previsto dal D.P.R. 138/98.

Piano	Tipologia	Superficie mq	Coefficiente di Conguaglio	Superficie mq DPR 138/98
Terra	Abitazione	53,00	1,00	53,00
Superficie totale ragguagliata				53,00

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

L'unità in oggetto si trova al civico 3258 del sestiere di Cannaregio a Venezia, con ingresso singolo definito "a porta sola" in calle del Capitello. La zona è da considerarsi periferica e con destinazione prevalentemente residenziale. L'immobile si trova a circa 70 metri a piedi dalla chiesa di Sant'Alvise.

L'ingresso all'immobile è soggetto indicativamente alle acque alte superiori a 1,15 metri sul livello del medio mare, si tenga conto che per accedere all'interno vi è un gradino di circa 15 cm di altezza e altro interno di circa 13 cm.

L'unità immobiliare è classificata secondo la Variante al PRG per la Città Antica come tipo A1 - Preottocentesche originarie a fronte monocellulare con elemento distributivo aggiunto. La destinazione d'uso attuale è residenziale ed è quindi compatibile con le prescrizioni di cui alle NTA.

CARATTERISTICHE TECNICHE

Descrizione generale immobile

Trattasi di immobile posizionato al piano terra rialzato di un fabbricato di tre piani fuori terra destinato a uso residenziale. L'immobile si sviluppa su un unico livello, l'ingresso è posizionato su calle del Capitello (lato est), al lato ovest da su calle Pisana, mentre il lato nord e sud confinano con proprietà di terzi. La struttura portante è in muratura, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. L'immobile è costituito da un ingresso/zona cottura/pranzo, una camera e un bagno.

Le dotazioni interne sono le seguenti:

Sanitari nel bagno: water, bidet, doccia;

Serramenti esterni: in legno con vetro-camera e oscuri in legno, porta d'ingresso blindata;

Serramenti interni: in legno;

Pavimenti interni: piastrelle in ceramica su tutta la superficie dell'immobile;

Pareti interne: pareti di rivestimento in cartongesso intonacate e tinteggiate, rivestimento in piastrelle di ceramica nel bagno;

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate;

Impianto elettrico: l'impianto attuale non può essere considerato a norma di legge;

Impianto riscaldamento: esistente sia per la produzione di acqua caldaia sanitaria e riscaldamento degli ambienti;



Condizioni generali manutentive e conservative:

L'immobile necessita di ristrutturazione.

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'attestazione di prestazione energetica (APE) redatta dal perito Barnaba Pitteri in data 01 marzo 2017 identifica l'immobile in classe "G".

CARATTERISTICHE AMMINISTRATIVE

Conformità catastale

È in corso di deposito la pratica catastale a cura dell'architetto Alberto Silvestri .

Vincolo di interesse culturale

Con nota del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo – Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Veneto, protocollo ULSS3 numero 65427 del 24 aprile 2019, ha comunicato l'insussistenza di interesse culturale dell'immobile.

Conformità edilizia

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio di quest'Azienda risulta della documentazione inerente al periodo di gestione dell'Ater di Venezia degli immobili disponibili di quest'Azienda (all'epoca Azienda ULSS 12 Veneziana), questo immobile è stato oggetto di convenzione lavori con l'inquilino dell'epoca (anno 2001), che hanno interessato la sistemazione interna e la trasformazione della latrina in bagno, non risultano però specifiche richieste di autorizzazioni/licenze/concessioni a riguardo, pertanto l'unico riferimento in nostro possesso è la planimetria catastale del 1939, nella quale si riscontra come difformità la presenza di un foro finestra presente nel bagno.

L'immobile in oggetto è 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”.

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









