



**LOTTO n. 03**

**Venezia – San Marco, 532**

**Prezzo base dell'asta: Euro 357'000,00.=**

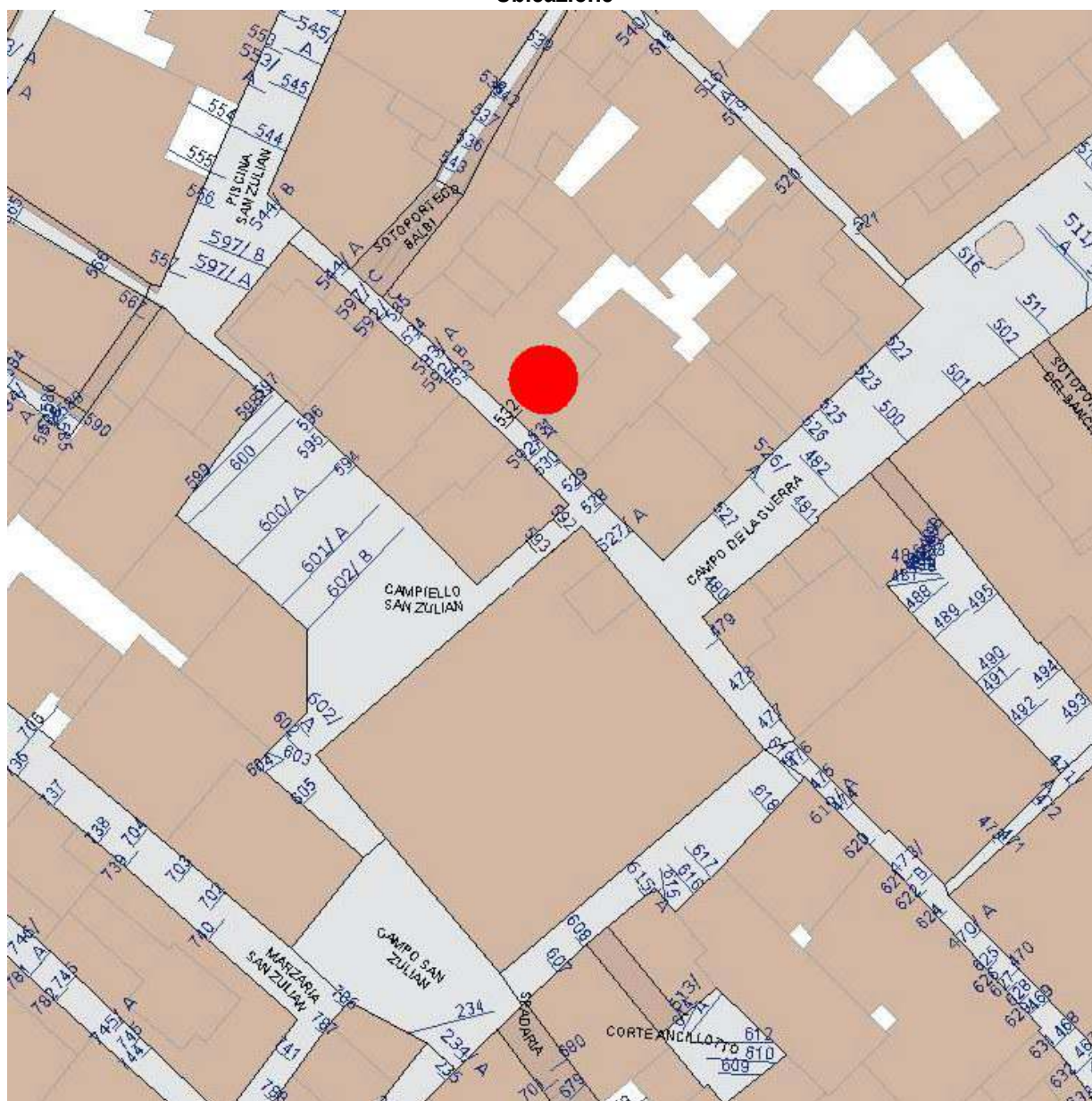
**Unità Abitativa**

**Foglio: 15**

**Particella: 1158**

**Subalterno: 07**

**Ubicazione**



(tratto dal SIT del Comune di Venezia)




**DATI CATASTALI**

Comune: **Venezia (L736)**  
 Foglio: **15**  
 Particella: **1158**  
 Subalterno: **07**  
 Piano: **4**  
 Categoria: **A/4**  
 Classe: **5**  
 Consistenza Vani: **5**  
 Rendita catastale: **€ 614,33**

Superficie catastale: **mq 132 di cui mq 2 aree scoperte**

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
quarto	<b>Abitazione</b>	<b>117,00</b>	<b>1,00</b>	<b>117,00</b>
	<b>Sottotetto</b>	<b>26,00</b>	<b>0,50</b>	<b>13,00</b>
	<b>Terrazza</b>	<b>8,00</b>	<b>0,30</b>	<b>2,00</b>
<b>Superficie totale ragguagliata</b>				<b>132,00</b>

**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, è inserito nel condominio "Strazzariol", oggi silente, con un valore delle tabelle generali di proprietà pari a 43,82 millesimi.

Le utenze sono disattivate.

## **UBICAZIONE**

L'unità in oggetto si trova al civico 532 del sestiere di San Marco a Venezia, con ingresso comune in calle de lo Strazzariol rivolto lato sud-ovest. La zona è di particolare pregio con destinazione residenziale e commerciale. Dista meno di 300 metri a piedi dalla piazza San Marco.

L'ingresso all'immobile è soggetto indicativamente alle acque alte superiori a 1,30 metri sul livello del medio mare.

L'unità immobiliare è classificata secondo la Variante al PRG per la Città Antica come tipo D – Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a blocco. 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 posizionato al piano quarto di un fabbricato di cinque piani fuori terra destinato a uso residenziale e ricettivo, che si sviluppa su un unico livello, con ingresso da una scala interna comune, al lato nord-ovest confina con altra proprietà, il lato sud-ovest con calle de lo Strazzariol, il lato sud-est con campo de la Guerra e il lato nord-est con vista su tetti. La struttura portante è in muratura con copertura a falde rivestita in laterizio, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. L'immobile è costituito da un ingresso, cucina, sala da pranzo, disimpegno, due camere, un bagno, due locali sottotetto e una terrazza.

Gli spazi sono stati ricavati e distribuiti come di seguito indicato:

- bagno sottotetto (un lucernaio fornisce aerazione e luce);
- soggiorno tinello da cui si accede alla terrazza;
- stanza da letto prospiciente la calle;
- ulteriore stanza da letto posta all'angolo tra la calle ed il Campo della Guerra;



- stanza sottotetto destinata a deposito (per la presenza delle travi a vista spioventi, l'altezza interna è limitata da ml. 2,70 a ml. 1,00);

- terrazza esterna su Calle San Zulian.

I pavimenti sono in marmette, linoleum, parquet di legno, piastrelle di ceramica in bagno.

Gli infissi e gli scuri ormai datati sono in legno.

Le porte sono del tipo tamburato in legno (quelle della cucina, con specchiature in vetro).

Le pareti sono intonacate e dipinte al civile o rivestite di piastrelle di ceramica (nel bagno).

L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento autonomo (in corridoio e stanza tinello sono state installate due stufe a gas metano).

L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia.

L'impianto idrico necessita di revisione.

Tutti gli impianti necessitano di adeguamento funzionale e normativo.

#### *Condizioni generali manutentive e conservative:*

L'immobile necessita di ristrutturazione. In particolare appare opportuno e necessario intervenire con lavori edilizi che riguardino il vano scala condominiale che attualmente versa in condizioni manutentive e conservative pessime (nel contempo risulta invece sia iniziato e non ancora concluso l'intervento di rifacimento dell'impianto elettrico nel vano scala, con evidenti cavi lasciati a vista). Le pedate ed alzate della scala sono in alcuni punti sconnesse e pericolanti; gli intonaci delle pareti laterali e dei soffitti sono in parte distaccati e lesionati; sono evidenti delle ampie e numerose fessurazioni al soffitto del pianerottolo di arrivo al quarto piano, antistante l'ingresso all'appartamento.

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 rovinare, 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*

La classificazione è in corso di aggiornamento, al momento l'immobile è 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 "MIBACT-SR-VEN DIR-UFF 0013411 17/10/2016 Cl. 34.07.01/3" del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo – Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Veneto, ha comunicato l'insussistenza di interesse culturale dell'immobile.

### *Conformità edilizia*

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio di quest'Azienda non risulta documentazione inerente a questo immobile riguardante autorizzazioni/licenze/concessioni a modifiche interne ed esterne, pertanto l'unico riferimento in nostro possesso è la planimetria catastale del 1988 come riferimento, nella quale si riscontra come difformità la presenza di un foro finestra nel tetto del bagno e un foro finestra nel tetto della soffitta.

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".

Dell'immobile in oggetto l'unico documento planimetrico in nostro possesso è il presunto aggiornamento catastale del 1988, salvo esista la planimetria del 1939 definita di "impianto" (non in nostro possesso), si riscontra comunque che negli anni 1987=1988 l'allora inquilino ha effettuato una serie di interventi all'interno dell'immobile, ma che stando alle descrizioni delle lavorazioni effettuate, non dovrebbero aver modificato il distributivo interno.

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













