



Notaio Emanuela Carrucciu

Sede di Padova

Piazza Insurrezione, 10/B - CAP 35139

Tel. 049650210 - Fax 0498364033

Ufficio Secondario di Grisignano di Zocco

via G. Mazzini, 34 - CAP 36040

Tel. 0444614825

Email: ecarrucciu@notariato.it

Spett.le **AZIENDA ULSS N. 3**

SERENISSIMA

Via Don F. Tosatto 147

VENEZIA - MESTRE

In relazione all'incarico conferito relativamente alla fase propedeutica alla vendita del bene immobile di proprietà dell'Azienda ULSS N. 3 SERENISSIMA, ivi indicato come **LOTTO 10**, la sottoscritta Dott.ssa Emanuela Carrucciu, Notaio in Padova, dimette la seguente

RELAZIONE IPOCATATALE

Trattasi di sei unità immobiliari ad uso abitativo, tutte con accesso dalla corte comune e dalla scala condominiale, facenti parte del **fabbricato condominiale sito in Comune di Venezia - Sestiere San Marco**, con accesso dalla Calle del Sabbion 5201, eretto su parte dell'area identificata al **Catasto Terreni** dello stesso Comune, Sezione **Venezia**, Foglio **15**, con la particella **1014** di are 01.20 ente urbano.

Le unità immobiliari sono costituite da:

a) un appartamento occupante l'intero piano terzo costituito da camera, due stanze, guardaroba, due disimpegni (di cui uno anche ingresso), cucina, bagno e antibagno.

Detta unità immobiliare, a seguito di variazione per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni n. 112827.1/2022 in data 23 agosto 2022 Prat. n. VE0112827 in atti dal 24 agosto 2022, è attualmente così identificata al **Catasto dei Fabbricati** :

Comune di **VENEZIA**, Foglio **15**, particella:

- **1014 sub 4**, Sestiere San Marco n. 5201, p. 3, zona cens. 1, Cat. A/3, cl. 4, vani 5,5, sup. cat. totale mq. 91, Rendita Euro 862,38.

Confini: prospetto su scoperto (a nord-ovest), negli altri lati o con altri appartamenti, o con l'esterno (chiostri) o con il vano scale;

b) un appartamento occupante l'intero piano quarto costituito da bagno con antibagno, cucina, ingresso, disimpegno/guardaroba, stanza e camera.

Detta unità immobiliare, a seguito di variazione per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni n. 112827.1/2022 in data 23 agosto 2022 Prat. n. VE0112827 in atti dal 24 agosto 2022, è attualmente così identificata al **Catasto dei Fabbricati** :

Comune di **VENEZIA**, Foglio **15**, particella:

- **1014 sub 5**, Sestiere San Marco n. 5201, p. 4, zona cens. 1, Cat. A/3, cl. 4, vani 4, sup. cat. totale mq. 68, Rendita Euro 627,19.

Confini: prospetto su scoperto (a nord-ovest), negli altri lati o con altri appartamenti, o con l'esterno (chiostri) o con il vano scale;

c) un appartamento occupante l'intero piano quinto costituito da bagno, cucina, disimpegno/ingresso, stanza, disimpegno/guardaroba, camera, vano scale in proprietà che portano al piano sesto dove si trova una terrazza, un ripostiglio e due locali ad uso soffitta.

Detta unità immobiliare, a seguito di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni n. 120746.1/2022 in data 20 settembre 2022 Prat. n. VE0120746 in atti dal 22 settembre

2022, è attualmente così identificata al **Catasto dei Fabbricati** :

Comune di **VENEZIA**, Foglio **15** , particella:

- **1014 sub 6**, Sestiere San Marco n. 5201, p. 5-6, zona cens. 1, Cat. A/3, cl. 4, vani 5,5, sup. cat. totale mq. 108, Rendita Euro 862,38.

Confini - piano quinto : prospetto su scoperto (a nord-ovest), negli altri lati o con altri appartamenti, o con l'esterno (chiostri) o con il vano scale; - piano sesto : prospetto su scoperto (a nord-ovest), negli altri lati o con l'esterno (chiostri) o con il vano scale;

d) un appartamento occupante l'intero piano secondo e due magazzini al piano primo.

Dette unità immobiliari sono attualmente così identificate al **Catasto dei Fabbricati** :

Comune di **VENEZIA**, Foglio **15** , particelle:

- **1014 sub 12**, Sestiere San Marco n. 5201, p. 2, zona cens. 1, Cat. A/3, cl. 4, vani 4,5, sup. cat. totale mq. 84, Rendita Euro 705,58;

- **1014 sub 10**, Sestiere San Marco n. 5201, p. 1, zona cens. 1, Cat. C/2, cl. 8, mq. 6, sup. cat. totale mq. 8, Rendita Euro 30,68;

- **1014 sub 11**, Sestiere San Marco n. 5201, p. 1, zona cens. 1, Cat. C/2, cl. 8, mq. 5, sup. cat. totale mq. 6, Rendita Euro 25,56.

Confini - del sub 12: prospetto su scoperto (a nord-ovest), negli altri lati o con altri appartamenti, o con l'esterno (chiostri) o con il vano scale; - del sub 10: parti comuni (a nord), chiostrina (ad ovest ed est); - del sub 11: parti comuni (ad est), altre unità (ad ovest) muri perimetrali (a nord).

Con la comproprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 C.C. con la precisazione che:

- il sub 9, Sestiere San Marco 5201, p. T, costituisce b.c.n.c. ai subb. 2, 4, 5, 6, 8, 10, 11 e 12;

- il sub 13, Sestiere San Marco 5201, p. T-1-2-3-4-5, costituisce b.c.n.c. ai subb. 4, 5, 6, 8, 10, 11 e 12 (vano scala).

Ai fini catastali, si precisa che:

- le unità immobiliari di cui ai subb. 12, 10 e 11 derivano dalla particella 1014 sub 3 giusta variazione per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni n. 112827.1/2022 in data 23 agosto 2022 Prat. n. VE0112827 in atti dal 24 agosto 2022;

- la particella 1014 sub 3, come anche le particelle 1014 subb. 4, 5 e 6, provengono per variazione territoriale del Foglio VE/15 del Comune di Venezia Sezione Venezia, giusta variazione territoriale del 25 giugno 2015 in atti dal 5 gennaio 2016, proveniente dal Comune di Venezia Sezione Venezia L736Q; trasferito al Comune di Venezia L736. (n. 42/2016).

La sottoscritta Notaio Emanuela Carrucciu, iscritta al Collegio Notarile di Padova, con sede in Padova, dopo aver esaminato i documenti e consultati i Registri Catastali e quelli dei Registri Immobiliari di Venezia,

dichiara

relativamente al lotto in oggetto

1) che con delibera della Giunta della Regione Veneto, n. 2086 in data 19 aprile 1995, adottata per dare esecuzione al disposto del D.Lgs. 502/1992, sono stati trasferiti dal Comune di Venezia (cod. fisc. 00339370272) alla "UNITA' LOCALE SOCIO SANITARIA N. 11 VENEZIA" (cod. fisc. 00927330279) beni immobili che facevano parte del patrimonio del Comune e della Provincia alla data di entrata in vigore del Decreto stesso;

tale delibera è stata trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 14 aprile 1995 ai n.ri 19677/13966 con successiva nota in rettifica in data 13 ottobre 2009 ai n.ri 34992/21050, e contiene indicazione del bene in oggetto;

2) che con delibera della Giunta della Regione Veneto, n. 6368 in data 23 dicembre 1996, in attuazione della L.R. 56/1994, è stata disposta l'unificazione dell'"UNITA' LOCALE SOCIO SANITARIA N. 11 VENEZIA" e della "UNITA' LOCALE SOCIO SANITARIA N. 12 - TERRAFERMA VENEZIANA" a far data dal 31 dicembre 1996 mediante incorporazione della ULSS 11 nella ULSS 12, di seguito denominata "UNITA' LOCALE SOCIO SANITARIA N. 12 - VENEZIA-NA".

Si è data pubblicità dei beni di proprietà della "UNITA' LOCALE SOCIO SANITARIA N. 11 VENEZIA" da considerarsi di proprietà della "UNITA' LOCALE SOCIO SANITARIA N. 12 - VENEZIANA", tale delibera è stata trascritta a Venezia in data 5 luglio 2004 ai n.ri 26138/16434 con successiva nota in rettifica in data 13 ottobre 2009 ai n.ri 34993/21051 ed in data 10 dicembre 2010 ai n.ri 40542/24597 e contiene indicazione del bene in oggetto;

3) che con Legge della Regione Veneto, n. 19 in data 25 ottobre 2016, relativa alla individuazione dei nuovi ambiti territoriali delle Aziende ULSS, in forza dell'art. 14 "ULSS 12 modifica la denominazione in AZIENDA ULSS N. 3 SERENISSIMA ed incorpora le ULSS soppresse n. 13 (MIRANO) e n. 14 (CHIOGGIA);
tale nuova denominazione non risulta oggetto di trascrizione presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Venezia.

Tra i beni indicati nei suddetti trasferimenti ex Lege di proprietà è compreso il lotto in oggetto, che pertanto è di proprietà di

- **AZIENDA ULSS 3 SERENISSIMA** con sede in Venezia, codice fiscale 02798850273;
L'intestazione catastale è corretta.

4) Tutte le unità in oggetto **non** presentano interesse culturale ai sensi del D.Lgs 42/2004 come risulta dall'attestazione rilasciata dalla competente Soprintendenza Regionale in data 3 luglio 2020 (Prot. n. 0004399).

Vi è nel fabbricato una vera da pozzo tra i beni sottoposti a protezione ex art. 11 comma 1 lett A) D.lgs 42/2004.

5) che, **dal 16 aprile 1997** (periodo di informatizzazione dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Venezia Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare), a tutto il **14 maggio 2025** non esistono sui beni in oggetto altre trascrizioni pregiudizievoli; gli stessi beni sono liberi da iscrizioni ipotecarie, privilegi di qualsiasi natura.

Per la verifica di eventuali servitù trascritte a favore o contro il bene in oggetto, non risulta nulla dal 16 aprile 1997.

Relativamente al Lotto in oggetto:

a) per quanto riguarda le particelle 1014 subb. 4, 5 e 6 in data 27 settembre 2022 il tecnico incaricato da ULSS3 ha attestato:

- la conformità catastale ex D.L.78/2010 per tutte le unità.

La planimetria attuale dei subb 4 e 5 è stata depositata in data 23 agosto 2022 Prot. n. VE0112827.

La planimetria attuale del sub 6 è stata depositata in data 20 settembre 2022 Prot. n. VE0120746;

- la commerciabilità delle unità ex L 47/85 e DPR 380/2001 (pagina 7 della perizia relativamente ai subb 4 e 5) e (pagina 9 della perizia relativamente al sub 6)

- la necessità per il futuro acquirente delle unità di procedere alla presentazione di istanze in sanatoria non perfettamente quantificabili/preventivabili;
- necessità di verifica tubazioni amianto nelle parti comuni e nei camini;
- necessità di sostituire grondaie in pvc;
- verifica /rifacimento autorizzazioni allo scarico
- l'assenza di pratiche edilizie presso gli archivi del Comune di Venezia per tutte le unità.

Le unità risultano prive di agibilità.

Gli Attestati di Prestazione Energetica sono stati redatti dal Per. Ind. Barnaba Pitteri della Provincia di Venezia in data 7 maggio 2017 quanto al sub 4 e in data 16 marzo 2017 con quanto al sub 5 e dall'Arch. Pier Antonio Toffolo della Provincia di Treviso in data 18 agosto 2022 quanto al sub 6.

b) per quanto riguarda le particelle 1014 subb. 12, 10 e 11 (già sub 3) in data 27 settembre 2022 il tecnico incaricato da ULSS3 ha attestato:

- la conformità catastale ex D.L.78/2010 per tutte le unità.

La planimetria attuale delle unità è stata depositata in data 23 agosto 2022 Prot. n. VE0112827.

- la commerciabilità delle unità ex L 47/85 e DPR 380/2001 (pagina 5 della perizia);
- la necessità per il futuro acquirente delle unità di procedere alla presentazione di istanze in sanatoria;
- le unità risultano prive di agibilità.

Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 7 maggio 2017 dal Per. Ind. Barnaba Pitteri per il sub 3.

Per l'autorizzazione all'alienazione di quanto in oggetto da parte della Regione Veneto si rimanda al disciplinare dell'asta che indicherà anche gli eventuali vincoli imposti dall'amministrazione regionale.

Il trasferimento è soggetto ad imposta di Registro ai sensi del DPR 131/1986.

La sottoscritta dichiara di assumere, come con la presente si assume, piena responsabilità professionale di quanto innanzi affermato.

Padova, lì 30 settembre 2025

Dottoressa Emanuela Carrucciu Notaio