



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 2**, la sottoscritta Dott.ssa Emanuela Carrucciu, Notaio in Padova, dimette la seguente

RELAZIONE IPOCATATALE

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo sita in comune di Venezia - Sestiere Dorsoduro 432.1, con accesso da Calle Drio agli Incurabili sul lato nord-est del fabbricato, costituita da:

- appartamento al piano terzo, sul lato nord del fabbricato, con affaccio sui lati nord, est ed ovest del fabbricato, composto da due vani ed accessori, con locale sottotetto accessibile non abitabile al piano quarto con affaccio all'esterno in copertura sui lati est ed ovest.

L'unità fa parte del fabbricato condominiale sito in **Comune di Venezia**, tra Calle Navarro e Calle Incurabili, con accesso da Calle Incurabili nel lato nord-est del fabbricato (in Catasto Sestiere Dorsoduro n. 432), eretto sull'area identificata al **Catasto Terreni** dello stesso Comune, Sezione **Venezia**, Foglio **14**, con la particella **2201** di are 2.32, ente urbano.

Detta unità immobiliare, è attualmente così identificata al **Catasto dei Fabbricati** :

Comune di **VENEZIA**, Foglio **14**, particella:

- **2201 sub. 15**, Sestiere Dorsoduro n. 432, p. 3-4, zona cens. 1, cat. A/3, cl. 3, vani 3, sup. cat. totale mq. 64, Rendita Euro 409,03.

Ai fini catastali, si precisa che:

* la particella 2201 sub. 15, deriva dalla particella 2201 sub. 4, giusta variazione del 5.9.2022, Pratica n. VE0115323 per recupero di situazione pregressa (n. 115323.1/2022);

* la particella 2201 sub. 4 proviene per variazione territoriale del Foglio VE/14 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, adot-

tata 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" 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 attuale risulta corretta.

4) che con provvedimento in data **2.11.2016 n. 14172 Rep. del Segretariato Regionale MIBACT per il Veneto**, il lotto in oggetto è stato dichiarato di **interesse culturale** ai sensi dell'art. 10 comma 1 e 12 del D.Lgs. n. 42/2004 in quanto "Il grande edificio di impianto rettangolare su quattro livelli e soffitta, caratterizza con la sua conformazione allungata questa parte del tessuto urbano più interno di Dorsoduro" e pertanto sottoposto a tutte le disposizioni di tutela previste nel suddetto Testo Unico.

Tale vincolo risulta **trascritto a Venezia in data 19.3.2018 ai n.ri 8880/6215**, a favore del "Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo" e con la precisazione che la Soprintendenza Archeologia del Veneto con nota prot. 4391 del 26 ottobre 2016" ha precisato che tale immobile ricade in "Area soggetta a rischio archeologico;

5) si precisa che, con provvedimento in data **16.02.2017 n. 2006 Rep. Segretariato Regionale MIBACT per il Veneto**, è stata emessa **l'autorizzazione ad alienare il suddetto bene ai sensi dell'art. 56 D.Lgs. 42/2004** alle condizioni indicate e precisamente:

* lett a) co 3 art 56: " la conservazione del bene dovrà essere assicurata mediante idonei provvedimenti restaurativi e manutentivi. Non saranno consentite suddivisioni o frammentazioni degli spazi interni che non rispettino ovvero non recuperino adeguatamente l'originaria articolazione. L'inserimento degli impianti tecnologici e di adeguamento strutturale

dovrà assicurare l'integrità del bene, limitando al massimo demolizioni o roture.

Ai sensi dell'art. 20 co 1 D.Lgs 42/2004, dovrà essere comunicato preventivamente alla Soprintendenza competente ogni eventuale mutamento di destinazione, ai fini di accertarne la compatibilità con il presente provvedimento e con il carattere storico o artistico dell'immobile, escludendo ogni pregiudizio alla sua conservazione."

* lett b) co 3 art 56: " le modalità di fruizione pubblica saranno quelle consentite dal previsto mantenimento dell'attuale destinazioni d'uso residenziale.

Tale autorizzazione risulta trascritta a Venezia in data 19.03.2018 ai n.ri 8881/6216 a favore del "Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo" e con la precisazione che nel quadro D) della nota vengono indicati i limiti e le condizioni di fruizione e modifica del bene.

Trattandosi di bene soggetto al vincolo ex D.Lgs 42/2004, l'atto di trasferimento della proprietà dovrà essere oggetto d i denuncia alla Soprintendenza ex art 59 D.Lgs 42/2004.

6) 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 **29 settembre 2025** non esistono sui beni in oggetto trascrizioni pregiudizievoli, essi beni sono liberi da iscrizioni ipotecarie, privilegi di qualsiasi natura, compresi i privilegi agrari, da ogni altro onere e peso e da servitù passive.

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 in data 27 settembre 2022 il tecnico incaricato da ULSS3 ha attestato:

- la conformità catastale ex D.L.78/2010. La planimetria attuale è stata depositata in data 9 settembre 2022 (aggiornamento dell'unica planimetria catastale - d'impianto - depositata in Catasto in data 1 gennaio 1939);

- la commerciabilità del bene ex L 47/85 e DPR 380/2001 (punto 11 della perizia);

- la necessità per il futuro acquirente del bene di procedere alla sanatoria delle plurime difformità riscontrate nell'immobile a mezzo di Permesso di costruire in sanatoria. In particolare nella perizia si evidenzia che sarà necessario tra l'altro il ripristino dell'abbaino come da Nota della Soprintendenza del 2020 e l'adeguamento statico di plurimi elementi strutturali;

- l'assenza di pratiche edilizie presso gli archivi del Comune di Venezia;

L'unità risulta priva di agibilità.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto in data 22 maggio 2017 dal Per. Ind. Barnaba Pitteri della Provincia di Venezia con scadenza 22 maggio 2027.

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

Dottorressa Emanuela Carrucciu Notaio