


UNITÀ IMMOBILIARE VENEZIA – SESTIERE DORSODURO 432

| | |
|------------------------------|---------------------------------------|
| Lotto n° | 2 |
| Indirizzo | Sestiere Dorsoduro 432, 30123 Venezia |
| Prezzo base dell'asta | 211.000,00 € |

| DATI IMMOBILE | |
|---------------------------|----------------|
| Piani | Terzo – Quarto |
| Foglio | 14 |
| Particella mappale | 2201 |
| Subalterno | 15 |



UBICAZIONE

L'unità in oggetto è un appartamento all'interno di un fabbricato posizionato all'angolo tra il Ramo Drio agli Incurabili, la Calle del Navaro ed il Ramo Primo agli Incurabili. In particolare l'accesso è dal Ramo Drio agli Incurabili, al civ. 432 laddove è presente il portone di ingresso che conduce al vano scala condominiale.

La zona centrale, defilata rispetto alle direttrici dei principali flussi turistici cittadini, ed è caratterizzata dalla presenza di numerosi insediamenti residenziali, con poche attività commerciali.

Lo stabile é posto nelle immediate vicinanze dell'imbarco del vaporetto denominato "Santo Spirito" ed è altresì comodamente raggiungibile a piedi (circa 30 minuti) da Piazzale Roma e relativa stazione ferroviaria di Santa Lucia.

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto al piano terzo di un fabbricato di quattro piani fuori terra, con soffitta/sottotetto (piano quarto), ad uso esclusivo, non abitabile e accessibile dal piano terzo tramite scala dedicata.

L'androne condominiale da accesso al piano terra a locali destinati a magazzini; ad un appartamento al piano primo e a quello in esame al piano terzo.

Nel lato nord-est l'appartamento confina con Calle incurabili e a sud con altre unità residenziali; i restanti tre lati hanno affaccio esterno mentre la soffitta/sottotetto ha invece solo due lati (est e ovest) che affacciano direttamente sull'esterno in copertura.

In merito al fenomeno dell'acqua alta l'immobile in esame è interessato nel caso di maree con quota da 132 cm.

TITOLO DI PROVENIENZA

Il titolo di provenienza è esplicitato nella relazione ipocatastale relativa all'immobile in oggetto.

DATI CATASTALI

| | |
|-----------------------------|--------------------------------|
| Comune | Comune di Venezia |
| Provincia | Città Metropolitana di Venezia |
| Foglio | 14 |
| Particella | 2201 |
| Subalterno | 15 |
| Categoria | A/3 |
| Classe | 3 |
| Consistenza Vani | 3 |
| Superficie catastale | 64 m ² |
| Rendita catastale | 409,03 € |

CONSISTENZA

La consistenza è calcolata da rilievo sul posto e con metodologia dell'osservatorio della banca dati del borsino immobiliare dell'agenzia delle entrate il cui principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23/03/1998, n. 138, Allegato C che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

| Piano | Tipologia | Superficie reale mq | Coefficiente di congruaggio | Superficie mq DPR 138/98 |
|--------------------------|------------------|----------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| TERZO | Appartamento | 51,32 | 1,00 | 51,32 |
| QUARTO-SOTTOTETTO | Soffitta | 22,06 | 0,50 | 11,03 |
| Superficie totale | | 73,38 | | 62,35 |

CARATTERISTICHE TECNICHE

Descrizione generale immobile

L'unità immobiliare, come detto, consta di un appartamento al piano terzo e di un sottotetto, accessibile non abitabile, destinato a magazzino al piano quarto.

L'appartamento è costituito da disimpegno, in corrispondenza del vano scala, cucina, bagno e unico ambiente destinato a stanza da letto. Il disimpegno, la cucina ed il bagno hanno finestre che si affacciano sul Ramo Primo agli Incurabili; la stanza da letto invece ha affaccio sulla Calle del Navaro. Il disimpegno, collegato al vano scala di accesso, consente l'ingresso al vano sottotetto, mediante scala interna in legno. Il sottotetto è un unico ambiente, dotato di lucernario, la cui altezza interna è contenuta tra ml. 1,75 al centro e ml. 0,75 ai lati. È da precisare che la porta di ingresso all'appartamento è posta nel pianerottolo sottostante al piano terzo.

La struttura portante dell'edificio è in muratura con copertura a falde rivestita in laterizio, le pareti esterne sono principalmente intonacate e tinteggiate, alcune sono in parte di mattoni faccia-vista lo stato manutentivo esterno è appena sufficiente.

L'altezza interna dei locali, misurata sopra trave si attesta per il disimpegno a 222 cm, per la cucina a 235 cm, per la stanza dai 228 cm ai 238-241 cm con valore minore corrispondente al centro stanza per effetto di un importante cedimento del solaio, in bagno è presente uno scalino che riduce l'altezza interna a 210 cm, infine il locale soffitta/sottotetto, accessibile ma non abitabile, ha altezza variabile da 74 a 175 cm nel colmo, da segnalare un'ulteriore parte chiusa ai lati, accessibile rimuovendo dei pannelli in legno amovibili.

Condizioni generali manutentive e conservative

L'unità immobiliare necessita di interventi radicali di messa a norma edilizia e impiantistica (a titolo indicativo e non esaustivo: adeguamenti dei manufatti entro contro-pareti, contro-soffitti, opere sottotraccia e sottopavimento, tubazioni e canne fumarie, risanamenti di infiltrazioni di umidità nei muri e nei solai portanti, restauro di travi e tavolame tarlati, teste di travi rovinate, crepe, messa a norma di impianti e quant'altro possa costituire onere aggiuntivo).

L'appartamento in esame si presenta in condizioni molto degradate, nello specifico si rilevano: intonaci ammalorati nelle pareti, finiture molto economiche, i serramenti siano

essi interni che esterni abbisognano di interventi di manutenzione straordinaria. Infine, le condizioni della scala condominiale risultano pessime.

Molto preoccupante e degna di nota è la situazione statica della travatura del soffitto nella stanza a nord (abbassamento di circa 13cm) dove è posta una putrella a sostegno del solaio; allo stesso modo la pavimentazione presenta avvallamenti, chiaramente percepibili, tali da non escludere la necessità di rinforzo dei solai esistenti.

Finiture interne

Dai rilievi effettuati si possono identificare i seguenti componenti edilizi:

Serramenti esterni: in legno con vetro camera e scuri in legno, alcuni fori sono provvisti di zanzariera, il serramento in bagno è privo di scuro, nella soffitta/sottotetto il lucernario presente è del tipo “velux” in legno.

Serramenti interni: in legno alcuni con specchiatura in vetro.

Scala interna: struttura in legno e finitura materiale lapideo per la scala di accesso all'appartamento, struttura in legno con finitura a vista per la scala di accesso alla soffitta/sottotetto;

Pavimenti interni: terrazzo veneziano, piastrelle di ceramica in bagno, caldana in cemento liscio in soffitta/sottotetto.

Pareti interne: in genere tinteggiate, con rivestimento in piastrelle di ceramica in parte del bagno e parte del locale pranzo in corrispondenza dell'angolo cottura.

Soffitti: tinteggiati in bagno e nel vano scale, travato con fondelli tinteggiati nel resto dei locali ed in parte della soffitta/sottotetto.

Impianti

Dai rilievi effettuati si possono identificare i seguenti impianti che necessitano di adeguamento a norma di legge:

Impianto elettrico: si presenta con terzo filo di messa a terra (non sicura la presenza di palina), salva vita, impianto telefonico, televisivo e citofonico, alcuni cavi sotto-traccia, solo alcuni “scoperti” fuori traccia quindi per questa ragione (essendo sicuramente interventi successivi all'installazione) l'impianto non può essere considerato a norma di legge.



Impianto di riscaldamento: presenta caldaia interna a gas non a camera stagna mancante di un adeguato foro di areazione, termostato ambiente e termosifoni a parete (anche in soffitta/sottotetto accessibile non abitabile).

Gli altri impianti presenti si possono considerare non servibili.

Materiali presenti

I locali risultano vuoti.

Prestazione energetica

L'immobile è stato classificato in classe "G", in base all'attestazione redatta dal Perito Industriale Barnaba Pitteri in data 22/05/2017.

CARATTERISTICHE AMMINISTRATIVE

Conformità catastale

I dati catastali derivanti dalla variazione del 05/09/2022, redatta dal geom. Golfetti Michele, in atti dalla medesima data con pratica n. VE0115323 unitamente alla planimetria sono rispondenti allo stato di fatto, e in particolare non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo della presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi dell'normativa vigente.

Per quanto sopra, l'immobile è conforme catastalmente.

Conformità edilizia

Agli atti del Comune di Venezia non risultano pratiche edilizie per l'immobile in oggetto.

L'immobile in oggetto è quindi privo del certificato di agibilità, 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”*.

Per l'immobile in oggetto, il primo documento presente presso il catasto è la planimetria del 01/01/1939 alla quale viene fatto riferimento per la verifica di conformità edilizia.

Agli atti della Soprintendenza sono state rilevate le seguenti pratiche:

- Autorizzazione per il restauro e il risanamento conservativo n° 3346 del 4 marzo 1992 (presentata il 22 gennaio 1992);
- Accertamento paesaggistico a seguito del contenzioso relativo alle modifiche interne e dell'abbaino in copertura, mediante la richiesta di compatibilità paesaggistica di cui al prot. 05179 del 07/04/2020 risoltosi con la comunicazione della Soprintendenza di



cui al prot. C1.34.43.01/168/2020 nella quale sono state definite le seguenti precisazioni:

- le modifiche interne al piano terzo e quarto e le demolizioni di tramezze sono avvenute senza perdita di materia d'interesse storico-artistico, è stata comunque richiesta e pagata una sanzione,
- la demolizione dell'abbaino, (comprovato anche da documentazione fotografica in occasione dei lavori 1973-1974) con la realizzazione di un lucernario in falda ha arrecato danno al bene tutelato, è stato quindi imposto l'obbligo di ripristino dell'abbaino in quanto tale elemento tradizionale è caratteristico di quella copertura avente come segno distintivo la sequenza di abbaini.

Con la SCIA in sanatoria prot. REP PRO_VE/VE SUPRO/0418129 del 31/08/2022 per sanatoria di modifiche interne, l'ULSS 3 ha tentato di sistemare le difformità presenti ma invano, lo stesso tecnico, arch. Elena Simion, che aveva presentato la pratica di sanatoria, ha precisato in data 14/09/2022 le seguenti considerazioni: *"...Tuttavia, a causa delle modifiche normative dell'ultimo periodo, l'intervento, limitatamente alle modifiche al distributivo interno al 3 piano, non risulta più conforme a quanto prescritto dall'art. 37.5 del R.E. in quanto risulta oggi carente di una stanza ad uso soggiorno di 14 mq e la camera non rispetta i rapporti aeroilluminanti minimi prescritti dall'art. 37.6 del RE. Le modifiche al distributivo risultano quindi in contrasto con quanto descritto e la conformazione dell'unità edilizia non viene accettata tramite SCIA in sanatoria. Con l'intenzione di portare l'immobile allo stato legittimato sarà dunque necessario presentare Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi del D.PR. 380/2001 e ss.mm. con opere di adeguamento necessarie a conformare l'unità edilizia previa acquisizione dei relativi atti presupposti, tra i quali istanza presso la Soprintendenza di Venezia per il ripristino della parete divisoria. Per quanto riguarda il ripristino dell'abbaino e l'eventuale ricostruzione dell'altana occorrerà ad oggi presentare pratiche separate e non contestuali".*

Rispetto a quanto precisato in precedenza e facendo seguito ai rilievi eseguiti in sito, si possono indicare le seguenti difformità edilizie:

- l'unica stanza a nord, direttamente comunicante con il bagno, risulta completamente difforme dallo stato legittimato, oltre che discordante dal regolamento edilizio, si tratta quindi di ripristinare lo stato legittimato, riportato nella planimetria d'impianto catastale, mediante apposita pratica edilizia e relative opere di adeguamento previa attivazione dell'autorizzazione della Soprintendenza;
- l'altezza del piano ora tra i 228 cm ed i 241 cm non è legittima in quanto i locali prima avevano altezza di cm 205 probabilmente per la presenza di un contro-



soffitto (secondo l'attuale orientamento del comune se migliorativa può essere mantenuta);

- il bagno non ha l'altezza minima di 240 cm ma bensì di 210 cm, va quindi ripristinata rimuovendo parte del contro-soffitto e se necessario del pavimento fino a portarsi all'altezza di 240 cm o in alternativa richiedere deroga al comune in forza dell'altezza preesistente di 205 cm del piano indicando la nuova altezza come migliorativa;
- non è stato rappresentato il locale soffitta/sottotetto accessibile e non abitabile nella planimetria catastale di impianto, è però indicata la scala di accesso ad esso facendo intendere l'esistenza dello stesso (quindi si ritiene legittimo);
- l'altezza del locale pranzo con angolo cottura è aumentata dai 205 cm legittimi agli attuali 235 cm pertanto da sanare (secondo l'attuale orientamento del comune se migliorativa può essere mantenuta);
- manca la rappresentazione della canna fumaria a nord-est.

Per tutte le difformità riscontrate dovranno essere avviate le pratiche di adeguamento tra cui la sanatoria edilizia, la richiesta di compatibilità paesaggistica per le modifiche prospettiche, la richiesta di autorizzazione alla Soprintendenza per le modifiche interne, oltre ad eventuali ulteriori pratiche edilizie collegate ad interventi di manutenzione straordinaria.

Si segnala la necessità della verifica statica del solaio di copertura della stanza a nord e della copertura del sottotetto, con eventuali adeguamenti statici di alcuni elementi strutturali, il tutto previa autorizzazione agli enti preposti.

In merito agli scarichi fognari, non sono presenti autorizzazioni allo scarico, si tratta quindi di procedere alla verifica della rete esistente con una nuova richiesta di autorizzazione allo scarico e probabili lavori edili di adeguamento.

Infine, come individuato nella comunicazione della Soprintendenza di cui al prot. C1.34.43.01/168/2020, dovrà essere ripristinato l'abbaino in sostituzione dell'attuale lucernario.

Per quanto detto sopra, l'immobile NON è conforme dal punto di vista edilizio.

Conformità urbanistica

L'immobile in oggetto è ricompreso in zona omogenea A dal vigente strumento urbanistico generale - *Variante per la Città Antica* - approvata con modifiche d'ufficio art. 45 Legge Regionale 27/06/85, n. 61 e successiva Deliberazione della Giunta Regionale del 09/11/1999, n. 3987 che individua l'unità edilizia precisamente come:



"Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a blocco (tipo "D" - scheda 7)."

Si riporta di seguito la scheda specifica dell'unità edilizia:

SCHEDA 7

Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a blocco (tipo D).

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a blocco (tipo D) si intende l'unità edilizia che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo preottocentesco di seguito schematicamente codificato:

Tipo a blocco caratterizzato da:

- a) fronte principale di edificazione pari a più moduli o cellule (cinque o più), cui si aggiungono le cellule contenenti le scale;
- b) profondità di edificazione pari ad almeno a due cellule;
- c) altezza di edificazione di quattro o più piani;
- d) affacci generalmente liberi sui quattro lati;
- e) composizione del prospetto frontale caratterizzata da più porte di ingresso, in corrispondenza di alcuni dei numerosi allineamenti verticali di finestre;
- f) composizione dei prospetti laterali caratterizzata da più allineamenti verticali di finestre alcuni dei quali corrispondenti alle cellule contenenti le scale;
- g) collegamenti verticali caratterizzati dalla presenza di più blocchi (spesso simmetrici) di scale, distribuenti ai vari piani unità immobiliari organizzate in linea;
- e) modello di aggregazione: a blocco isolato.

Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche

- (1) Mantenimento o ripristino del volume edificato e del preesistente numero dei piani.
- (2) Mantenimento o ripristino dei blocchi di scale nelle cellule per ciò specializzate.
- (3) Mantenimento o ripristino dell'organizzazione distributiva dell'unità edilizia e di quella interna di ogni piano, con facoltà di accorpare più unità immobiliari esistenti allo stesso piano, ed altresì di suddividere ogni esistente unità immobiliare in due o più unità immobiliari esclusivamente ove ognuna di queste ultime sia servita autonomamente dalle scale.



(4) Possibilità di specializzare una cellula non frontale di ogni unità immobiliare per gli elementi di servizio, ove già non sia per ciò specializzata.

(5) Possibilità di suddividere la superficie delle cellule, di preferenza quelle non frontali, con tramezzature, per la realizzazione di servizi o di stanze.

(6) Possibilità di inserimento di ulteriori collegamenti verticali, installati quali arredi fissi in adiacenza ai fronti interni, ove esistenti, ovvero a quelli laterali, ove liberi, purché possibile nell'integrale rispetto di ogni prescrizione afferente sia l'unità edilizia che l'unità di spazio scoperto che verrebbero interessate, qualora sia assolutamente indispensabile per l'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista.

(7) Mantenimento o ripristino del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ove esistente, secondo il modello di partitura riconoscibile; possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto al fine di ricondurle a tale modello di partitura; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva della unità edilizia, con la partitura originaria e con quelle degli altri prospetti.

(8) Possibilità di realizzare abbaini di falda, ad una o due falde, sia sul fronte che sul retro che lateralmente, essendo tale possibilità subordinata alle dimensioni, alla struttura ed alla forma delle coperture, nonché alla partitura dei prospetti sottostanti, dovendo in ogni caso essere coerente con tali aspetti, nonché con la partitura degli eventuali abbaini preesistenti.

Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

(1) A tutti i piani: abitazioni; abitazioni collettive.

(2) Al piano terra: artigianato; esercizi commerciali al minuto; pubblici esercizi; uffici privati; attrezzature associative.

(3) A tutti i piani, a condizione che almeno uno di questi abbia superficie utile abitabile superiore a 200mq, ed a condizione che le eventuali abitazioni presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato: strutture ricettive alberghiere; strutture ricettive extralberghiere adibite ad uso ricettivo esclusivo.

GRAVAMI E VINCOLI

Interesse culturale, archeologico, monumentale

Con nota “MIBACT-SR-VEN DIR-UFF 0014172 del 04/11/2016 CL. 34.07.01/3” del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Veneto, è stata comunicata la sussistenza di interesse culturale dell’immobile in esame.

Al fine di poter procedere con l’alienazione dell’immobile la Soprintendenza ai BB.AA. ed AA. di Venezia ha emesso il provvedimento del 23/02/2017 con il quale ai sensi dell’art. 56 del D.lgs. 42 del 2004 autorizza la proprietà alla vendita.

Si segnalano inoltre i seguenti vincoli:

- D.lgs. 42/2004 art.157 (Beni Paesaggistici - Notevole interesse pubblico);
- D.lgs. 42/2004 art.157 (Aree a rischio archeologico Laguna di Venezia);
- D.lgs. 42/2004 art.157 (Aree a rischio archeologico);
- Vincolo sismico DGR n. 244 del 09/03/2021.

Vincoli edilizi e urbanistici

Gli aspetti edilizi ed urbanistici sono collegati ai contenuti della scheda specifica dell’unità edilizia classificata “tipo D” – *Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a blocco – di seguito riportata:*

SCHEDA 7

Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a blocco (tipo D).

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a blocco (tipo D) si intende l’unità edilizia che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo preottocentesco di seguito schematicamente codificato:



Tipo a blocco caratterizzato da:

- a) fronte principale di edificazione pari a più moduli o cellule (cinque o più), cui si aggiungono le cellule contenenti le scale;
- b) profondità di edificazione pari ad almeno a due cellule;
- c) altezza di edificazione di quattro o più piani;
- d) affacci generalmente liberi sui quattro lati;
- e) composizione del prospetto frontale caratterizzata da più porte di ingresso, in corrispondenza di alcuni dei numerosi allineamenti verticali di finestre;
- f) composizione dei prospetti laterali caratterizzata da più allineamenti verticali di finestre alcuni dei quali corrispondenti alle cellule contenenti le scale;
- g) collegamenti verticali caratterizzati dalla presenza di più blocchi (spesso simmetrici) di scale, distribuenti ai vari piani unità immobiliari organizzate in linea;
- e) modello di aggregazione: a blocco isolato.

Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche

- (1) Mantenimento o ripristino del volume edificato e del preesistente numero dei piani.
- (2) Mantenimento o ripristino dei blocchi di scale nelle cellule per ciò specializzate.
- (3) Mantenimento o ripristino dell'organizzazione distributiva dell'unità edilizia e di quella interna di ogni piano, con facoltà di accorpare più unità immobiliari esistenti allo stesso piano, ed altresì di suddividere ogni esistente unità immobiliari in due o più unità immobiliari esclusivamente ove ognuna di queste ultime sia servita autonomamente dalle scale.
- (4) Possibilità di specializzare una cellula non frontale di ogni unità immobiliare per gli elementi di servizio, ove già non sia per ciò specializzata.
- (5) Possibilità di suddividere la superficie delle cellule, di preferenza quelle non frontali, con tramezzature, per la realizzazione di servizi o di stanze.
- (6) Possibilità di inserimento di ulteriori collegamenti verticali, installati quali arredi fissi in adiacenza ai fronti interni, ove esistenti, ovvero a quelli laterali, ove liberi, purché possibile nell'integrale rispetto di ogni prescrizione afferente sia l'unità edilizia che l'unità di spazio scoperto che verrebbero interessate, qualora sia assolutamente indispensabile per l'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista.
- (7) Mantenimento o ripristino del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ove esistente, secondo il modello di partitura riconoscibile; possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto al fine di ricondurle a tale modello di partitura; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva della unità edilizia, con la partitura originaria e con quelle degli altri prospetti.



(8) Possibilità di realizzare abbaini di falda, ad una o due falde, sia sul fronte che sul retro che lateralmente, essendo tale possibilità subordinata alle dimensioni, alla struttura ed alla forma delle coperture, nonché alla partitura dei prospetti sottostanti, dovendo in ogni caso essere coerente con tali aspetti, nonché con la partitura degli eventuali abbaini preesistenti.

Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

(1) A tutti i piani: abitazioni; abitazioni collettive.

(2) Al piano terra: artigianato; esercizi commerciali al minuto; pubblici esercizi; uffici privati; attrezzature associative.

(3) A tutti i piani, a condizione che almeno uno di questi abbia superficie utile abitabile superiore a 200mq, ed a condizione che le eventuali abitazioni presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato: strutture ricettive alberghiere; strutture ricettive extralberghiere adibite ad uso ricettivo esclusivo.

Vincoli speciali alla compravendita e altri vincoli e gravami (Servitù, ipoteche, fermi amministrativi, sequestri, pignoramenti, fallimenti, ...)

Per i vincoli speciali alla compravendita e per gli altri vincoli e gravami si rimanda alla relazione ipocatastale relativa al lotto in oggetto, ed al disciplinare di gara.

CONDOMINIO

Il lotto è inserito in un complesso immobiliare articolato in più settori con accessi indipendenti o parzialmente indipendenti.

Ingresso e scala di accesso al lotto in esame, sono comuni con un altro appartamento di proprietà ULSS 3 ed attualmente occupato al piano primo.

Nella proiezione verticale del lotto insistono anche altre unità immobiliari al piano terra, piano primo, secondo e sottotetto con accesso indipendente.

Il restante edificio, a forma di parallelepipedo, si dilunga verso sud e annovera altre proprietà con relativi accessi singoli e comuni. L'intero fabbricato è da ritenersi un condominio di fatto che attualmente non risulta essere stato formalizzato.

ULSS3 Serenissima è comproprietaria con altro condòmino di quota parte di una fossa settica certificata a servizio della propria unità immobiliare al primo piano (non al terzo/quarto). Nell'unità immobiliare è in essere una servitù di passaggio per gli scarichi passanti dalla soprastante unità.

Non risultano costi rendicontati per l'ultimo esercizio delle spese ordinarie o sospesi ascrivibili alla gestione delle parti comuni.



PLANIMETRIE CATASTALI DI IMPIANTO

Data presentazione: 01/01/1939 - Data: 13/09/2010 - n. VE0145289 - Richiedente CAMMARATA

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI E CATASTALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
1° DECRETO LEGGE 15 APRILE 1939 N° 1631

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 10048040
 Comune **VENEZIA** Ditta **OSPEDALI CIVILI RIUNITI DI VENEZIA**
 Via **DORSODURO RAMO DIETRO INCURABILI** n° 432 * Seguire cognome nome paternità del capo primo intestatario

0535/0/1939
 AQG/VE/14/2201
 sub **4**

PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R.D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 632)
 COMUNE
 di **VENEZIA**
 Talloncino di riscontro
 DELLA
 SCHEDA NUMERO
10048040
AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riprodurlo in la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentarsi al verbale dell'istruttoria, del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 632.

PIANO 3°

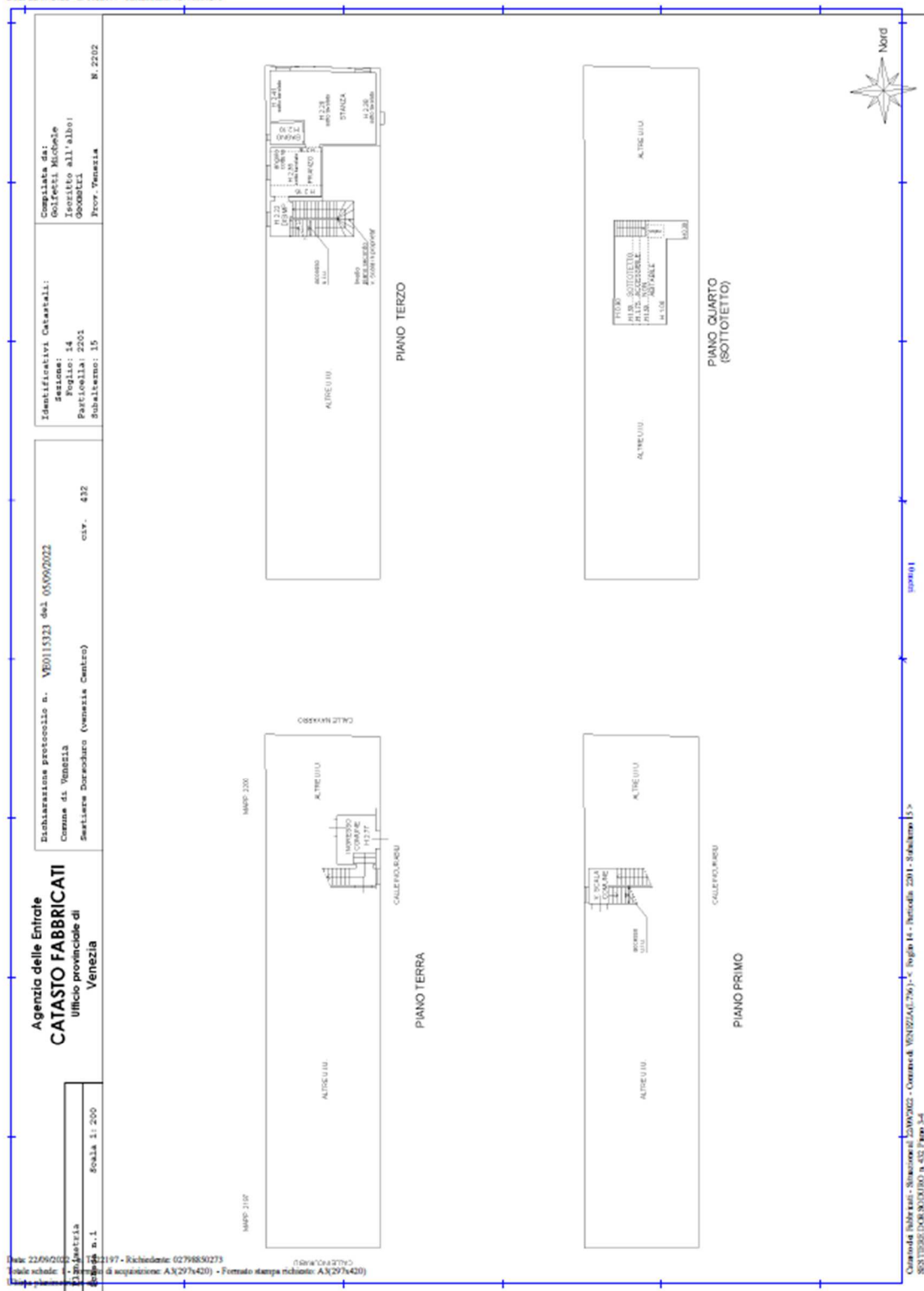
ORIENTAMENTO

SCALA di 1:100

Compilato da:
Ing. Giorgio Marich
(Aut. n. 107 e regione del Veneto)
 Iscritto all'Albo degli Ingegneri
 della Provincia di *Venezia*
 Data *20-12-1939* Firma *Ing. Marich*

Data presentazione: 01/01/1939 - Data: 13/09/2010 - n. VE0145289 - Richiedente CAMMARATA
 Tot. schede **55** Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1
 Ultima Planimetria in atti

Date: 22/06/2002 - n. T322197 - Richiedente: 02796850273





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA







