



**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](mailto: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 1**, 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 Cannaregio 1868, con ingresso indipendente sul lato ovest da Calle dell'Aseo, costituita da:

- appartamento al piano secondo, con affaccio sui lati sud, est ed ovest del fabbricato, composto da più vani ed accessori, con giro scale al piano primo e ripostiglio di pertinenza al piano terra (nel sottoscala).

L'unità fa parte del fabbricato condominiale sito in **Comune di Venezia**, tra Calle de le Pignate e Calle dell'Aseo, con accesso indipendente sul lato ovest da Calle dell'Aseo (in Catasto Sestiere Cannaregio n. 1868), eretto sull'area identificata al **Catasto Terreni** dello stesso Comune, Sezione **Venezia**, Foglio **12**, con le particelle **854** di are 1.80, (correlato a **855** di are 0.90, **856** di are 0.10, **857** di are 0.10 e **858** di are 0.70) tutti enti urbani.

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

Comune di **VENEZIA**, Foglio **12**, particella:

- **854 sub. 4**, Sestiere Cannaregio n. 1868, p. T-1-2, zona cens. 1, cat. A/3, cl. 4, vani 5,5, sup. cat. totale mq. 106, Rendita Euro 862,38.

Ai fini catastali, si precisa che la particella 854 sub. 4, proviene per variazione territoriale del Foglio VE/12 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 attuale risulta corretta.

4) che con provvedimento in data **10.3.2016 n. 5109 Rep. del Segretariato Regionale MIBACT per il Veneto**, il lotto in oggetto è stato dichiarato di **interesse culturale** in quanto "Unità immobiliare parte di Palazzetto Rinascimentale" ai sensi dell'art. 10 comma 1 e 12 del D.Lgs. n. 42/2004 e pertanto sottoposto a tutte le disposizioni di tutela previste nel suddetto Testo Unico.

Tale vincolo risulta **trascritto a Venezia in data 25.7.2016 ai n.ri 23842/16090**, 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. 2630 del 7 marzo 2016" ha precisato che tale immobile ricade in "Area soggetta a rischio archeologico;

5) Si precisa altresì che, con provvedimento in data **28.4.2016 n. 7561 Rep. Segretariato Regionale MIBACT per il Veneto**, è stata emessa **l'autorizzazione ad alienare il suddetto bene ai sensi dell'art. 55 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 con particolare riferimento agli elementi decorativi originali. Non saranno consentite suddivisioni o frammentazioni degli spazi interni che non rispettino ovvero non recuperino adeguatamente l'originaria articolazione.

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 dalle previste destinazioni d'uso direzionale residenziale. La Commissione regionale, sulla scorta della proposta istruttoria del Soprintendente Belle Arti e Paesaggio prot 5253/2016, esclude la destinazione ricettiva in quanto *comporterebbe la frammentazione degli spazi e un impatto notevole per le conseguenti installazioni tecnologiche ed impiantistiche*".

Tale autorizzazione risulta trascritta a Venezia in data 20.12.2016 ai n.ri 40538/27068 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 e, per un errore nella compilazione della nota sempre nel quadro D viene indicato che si tratta di "autorizzazione al conferimento della proprietà dell'immobile alla FONDAZIONE TEATRO LA FENICE DI VENEZIA" ma di ciò non vi è menzione nel provvedimento autorizzativo ed è pertanto inefficace.

Trattandosi di bene soggetto al vincolo ex D.Lgs 42/2004, l'atto di trasferimento della proprietà dovrà essere oggetto di 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 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 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 21 settembre 2022 (aggiornamento dell'unica depositata in Catasto in data 1 ottobre 1980);
- la commerciabilità del bene ex L 47/85 e DPR 380/2001 (punto 11 della perizia);
- l'assenza di pratiche edilizie presso gli archivi del Comune di Venezia;
- la necessità per il futuro acquirente del bene di procedere alla sanatoria delle difformità riscontrate nell'immobile.

L'unità risulta priva di agibilità.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto in data 7 maggio 2017 dal Per. Ind. Barnaba Pitteri della Provincia di Venezia con scadenza 7 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

Dottorssa Emanuela Carrucciu Notaio