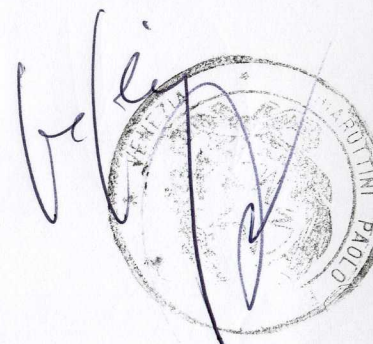


PERIZIA ESTIMATIVA DELL'UNITA' IMMOBILIARE SITA IN SPINEA (VE) VIA CAPITANO N. 19

SOMMARIO

1. PREMESSA
2. OGGETTO DELLA STIMA – DATI E CONSISTENZA CATASTALE
3. DATI GENERALI
 - 3.1 consistenza e descrizione delle unità oggetto di stima
 - 3.2 ubicazione
 - 3.3 l'unità oggetto di stima – superfici
4. CARATTERISTICHE OGGETTIVE DELL'EDIFICIO
 - 4.1 tipologia – servizi e beni comuni – le zone circostanti
 - 4.2 prospetti e viste
5. REGOLARITA' URBANISTICHE – EDILIZIE
6. VALUTAZIONE
7. CONCLUSIONI
8. ALLEGATI



1. premessa

Con la presente, Il sottoscritto rag. Luca Segalin consulente immobiliare in Venezia iscritto al ruolo degli agenti immobiliari al n. 1007 presso la C.C.I.A.A. di Venezia , ed al ruolo dei consulenti tecnici del Tribunale di Venezia al n. 319/95, in qualità di Presidente e Consigliere Delegato della Broker House S.r.l., società di consulenza immobiliare in conformità all'incarico per consulenza tecnica conferito dall' I.R.E. – Istituzioni di Ricovero e di Educazione con sede in Venezia Giudecca,27 con delibera n. 67V del 10 luglio 2007, dopo aver effettuato un sopralluogo in data 12.12.07, dell'immobile in oggetto allo scopo di verificarne lo stato e la consistenza, formula la seguente relazione di stima finalizzata alla determinazione del più probabile valore corrente dell'unità immobiliare appresso descritta. Per i rilievi a tutte le unità ci si è avvalsi delle prestazioni professionali dell'arch. Emilio Trame con studio in Venezia Mestre Via L. Bissolati, 6 .

2. oggetto della stima – dati e consistenza catastali

Costituisce oggetto della presente relazione di stima l'unità immobiliare destinata a residenza, facente parte dell'edificio situato in Spinea prov. di Venezia via Capitano n°19, piano terra e piano primo. Identificato al N.C.E.U. Comune Spinea, Fg. 8 mappale 30 sub 3. Cat. A/3, Cl. 1, Vani 7.

3. Dati generali

3.1 Consistenza e descrizione delle unità oggetto di stima

L'unità immobiliare oggetto della stima, sottoposto a verifica di interesse art. 12 D. lgs 42/04, fa parte di un complesso di case in linea ed è composto da due piani fuori terra. L'edificio (foto 1 - 2) è contiguo rispetto agli altri fabbricati circostanti e non staticamente autonomo, esternamente è ad intonaco cementizio, per la maggior parte in degradato stato di conservazione. Staticamente è composto da murature trasversali in mattoni



pieni, e da murature longitudinali, sempre in mattoni pieni, che portano la sola copertura e risultano pertanto svincolate e soggette a spinte verticali. Le unità abitative non sono rigidamente suddivise in modo verticale, ovvero qualche stanza risulta sovrastante locali di altre unità.

L'immobile è composto da ingresso - soggiorno, cucina, disimpegno, bagno al piano terra, camera matrimoniale, due camere doppie, wc al piano primo e deposito autonomo situato nel giardino di pertinenza.

L'altezza netta del piano terra è di mt. 2,35, mentre quella media del piano primo è di mt. 2,29; i livelli di finitura e conservazione possono essere descritti come segue:

1 **vano scala** : (foto 3), è eseguito in pietra ma rivestito completamente con legno sia pianerottoli che scalini, presenta una scala dotata di passamani in legno ancorati ai muri delimitanti la rampa stessa, le pareti sono ridipinte con una pittura lavabile di colore chiaro in discreto stato di conservazione.

2 **Ingresso - soggiorno** : (foto 4) pavimento in piastrelle ceramicate 30x30 cm, pareti finite con pittura lavabile.

3 **Ripostiglio** : (foto 5) posto nel sottoscala, con pavimento in battuto di cemento, pareti finite con pittura lavabile, e finestrina di forma ovale che dà sul cortile adiacente via Capitano.

4 **Cucina** : (foto 6) pavimento in piastrelle ceramicate 30x30 cm, pareti finite con pittura lavabile.

5 **Bagno** : (foto 7) pavimentazione rivestita in piastrelle 10x20 cm e pareti rivestite in piastrelle 30x30 fino ad un' altezza di 150 cm. Il servizio è dotato dei seguenti sanitari: tazza wc, bidè, piatto doccia e lavabo; i medesimi sono di usurata fattura compreso l'impianto e le tubazioni di smistamento dei flussi liquidi.

6 **Disimpegno** : (foto 8) pavimento in piastrelle ceramicate 30x30 cm, pareti finite con pittura lavabile, e porta di accesso al cortile esterno di proprietà

7 **Camera matrimoniale** : (foto 9) pavimento in parquet in legno posato a listelli, pareti finite con pittura lavabile.



