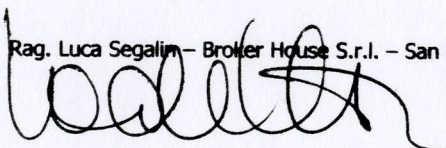
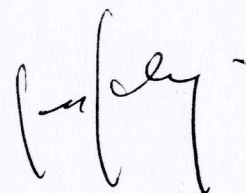


**PERIZIA ESTIMATIVA DELL'UNITA' IMMOBILIARE
SITA IN VENEZIA SAN POLO N. 1796**

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 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 .

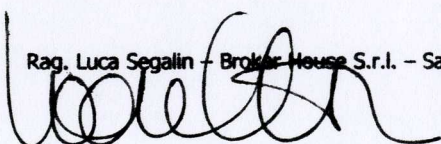
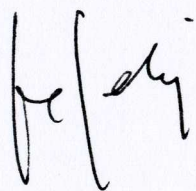
2. oggetto della stima - dati e consistenza catastali

Costituisce oggetto della presente relazione di stima l'unità immobiliare destinata a residenza, facente parte dell'edificio situato in Venezia San Polo n° 1796, piani terra, primo,terzo e sottotetto. Identificato al N.C.E.U. Comune Venezia, Fg. 13 mappale 10 sub. Cat. A/4, Cl. 3, Vani 8.

3. Dati generali

Consistenza e descrizione delle unità oggetto di stima

L'unità immobiliare oggetto della stima fa parte di un complesso di case a schiera originariamente autonoma, le strutture sono di tipo tradizionale (murature in mattoni pieni e solai con travature lignee). E' un edificio composto da 3 piani fuori terra: i piani terra e primo sono a destinazione di servizio con unico vano scala di pertinenza delle proprietà, i successivi 2 piani sono occupati da appartamenti indipendenti. L'edificio (foto 1), esternamente, lungo la facciata principale su calle del Campanile presenta



l'intonaco quasi completamente distaccato, si localizza in pochi punti, ed è evidente la composizione strutturale in mattoni in discreto stato di conservazione, nella restante facciata libera sul lato opposto (foto 2) è evidente una situazione in cui l'intonaco è presente ed è percepibile l'umidità di risalita che ne determina deterioramento.

L'accesso all'edificio avviene al piano terra tramite il civ. 1796 da calle del Campanile ed è composto unicamente da ingresso sul vano scale da cui si accede agli appartamenti.

L'altezza media del piano è di mt. 2,40 ed i livelli di finitura e conservazione possono essere descritti come segue:

1 **vano scala** : (foto 3) i gradini sono eseguiti in pietra tenera , i pianerottoli che fungono anche da corridoio, in terrazzo alla veneziana (foto 4). Presenta una scala dotata di passamano in ferro battuto; le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile in cattivo stato di finitura e necessita di interventi strutturali.

2 **Ingresso appartamento** : (foto 5) avviene tramite una rampa di scale eseguita in pietra tenera da cui si accede al corridoio principale con pavimento in terrazzo alla veneziana, pareti finite con pittura lavabile in degradato stato di conservazione.

3 **Stanza 1** : (foto 6) pavimento in battuto di terrazzo alla veneziana, pareti finite con pittura lavabile in degradato stato di conservazione.

4 **Stanza 2** : (foto 7) pavimento in battuto di terrazzo alla veneziana, pareti finite con pittura lavabile in degradato stato di conservazione.

5 **Stanza 3** : (foto 8) pavimento in battuto di terrazzo alla veneziana, pareti finite con pittura lavabile in degradato stato di conservazione; illuminata tramite lucernario è comunicante tramite porta con la cucina.

6 **cucina**: (foto 9) pavimento in battuto di terrazzo alla veneziana, pareti finite con pittura lavabile in precario stato manutentivo e nella parte attrezzata con piastrelle di ceramica 20x20 per un'altezza di 180 cm. La cucina si trova ad un livello inferiore rispetto il resto dell'appartamento e comunica con un magazzino posto al piano ammezzato.

