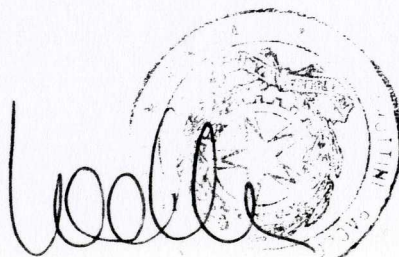


## **PERIZIA ESTIMATIVA DELL'UNITA' IMMOBILIARE SITA IN VENEZIA CANNAREGIO N. 4650**

### **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

*Luca Segalin*

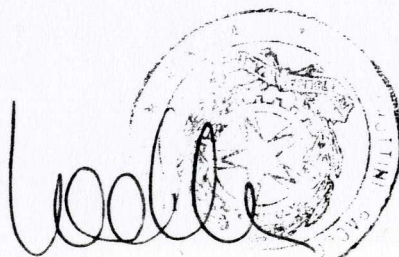


## **PERIZIA ESTIMATIVA DELL'UNITA' IMMOBILIARE SITA IN VENEZIA CANNAREGIO N. 4650**

### **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

*Luca Segalin*

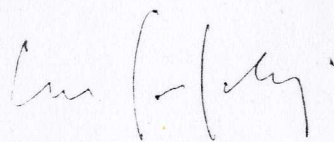


### **1. premessa**

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**

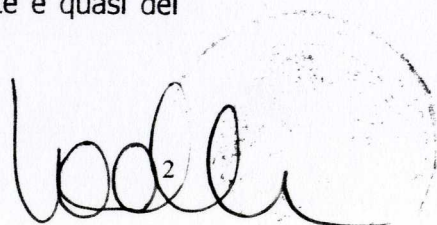
Costituisce oggetto della presente relazione di stima l'unità immobiliare destinata a residenza, facente parte dell'edificio situato in Venezia Cannaregio n°4650, piani terra, primo, secondo, terzo e Identificato al N.C.E.U. Comune Venezia, Fg. 12 mappali 2884 sub 1. Cat. A/4, Cl. 2.



### **3. Dati generali**

#### **3.1 Consistenza e descrizione delle unità oggetto di stima**

L'unità immobiliare oggetto della stima è un edificio composto da 4 piani fuori terra: il piano terra è a destinazione di servizio con magazzini di pertinenza della proprietà, i successivi 3 piani sono occupati da 2 appartamenti comunicanti tra loro distribuiti su 1 vano scala. L'edificio (foto 1), esternamente, lungo la facciata principale su Calle della Posta presenta un rivestimento in "intonachino veneziano" in fase degradante e quasi del



tutto distaccato dalla parete; la sottostante muratura in mattoni necessita in alcune parti un rabbrecciamento tramite cucì - scuci, nella restante facciata libera a est è evidente la medesima situazione.

L'ingresso all'edificio avviene al piano terra tramite il civ. 4650 ed è composto da ingresso sul vano scale e n. 2 magazzini e disimpegno.

L'altezza media del piano è di mt. 2,915 ed i livelli di finitura e conservazione possono essere descritti come segue:

**1 vano scala :** (vale per la totalità dell'immobile) è eseguito, compresi i pianerottoli, in granito tranne che l'ultime due rampe rivestite in legno; l'accesso principale è in battuto di terrazzo alla veneziana in uno stato di conservazione non ottimale . Presenta una scala dotata di passamano in legno ancorato alle scale stesse (foto 2 - 3), le pareti sono rivestite con pannelli di faesite.

**2 magazzini :** (foto 4 - 5 - 6) quello accessibile dal vano scale presenta un pavimento in battuto di cemento e pareti non tinteggiate e intonacate ma lasciate con mattoni a vista; mentre il deposito accessibile dalla corte esterna, sempre di pertinenza dell'immobile, ha un disimpegno da cui si accede al vano magazzino. I pavimenti sono in battuto di cemento per il disimpegno mentre il vano magazzino in piastrelle in cotto 30x30 cm. Le pareti sono intonacate e in degradato stato conservativo.

**3 ingresso appartamento piano primo :** (foto 7) pavimento rivestito in terrazzo alla veneziana di buona fattura, pareti finite con pittura lavabile.

**4 cucina - cucinino :** (foto 8) pavimento rivestito in piastrelle di ceramica 20x20 cm, pareti finite con pittura lavabile.

**5 Bagno:** (foto 9) pavimentazione rivestita in piastrelle 30x30, pareti rivestite con piastrelle della medesima fattura ad un' altezza di 150 cm. Il servizio è dotato dei seguenti sanitari: tazza wc, bidet, lavabo e vasca da bagno; gli stessi sono di nuova fattura compresi l'impianto e le tubazioni di smistamento dei flussi liquidi.

**6 Wc :** (foto 10) pavimentazione e pareti rivestiti in piastrelle 20x20 a tutt' altezza. Il servizio è dotato dei seguenti sanitari: tazza wc, doccia

*Luca Segalin*  
