

distaccamento dello stesso e uno zoccolo di circa 90 cm in battuto di cemento a protezione dall'acqua e nella parte più alta numerose macchie di umidità di risalita, nella restante facciata libera a nord è evidente la medesima situazione. Nel complesso si notano fenomeni di dissesto (fessure, deformazioni, fuoripiombo) che richiedono interventi strutturali.

L'ingresso all'appartamento avviene tramite il vano scala del civ. 416 ed è composto da ingresso, cucina-soggiorno, camera matrimoniale, bagno.

L'altezza media del piano è di mt. 1,91 ed i livelli di finitura e conservazione possono essere descritti come segue:

1 vano scala : è eseguito in pietra tenera di Vicenza per quanto concerne gli scalini delle ultime due rampa, mentre le rimanenti sono in pietra trani; l'accesso principale e i pianerottoli sono in battuto di terrazzo alla veneziana. Presenta una scala dotata di passamano in legno ancorato al muro portante (foto 2 - 3), le pareti sono dipinte con una pittura lavabile di colore bianco in cattivo stato di conservazione.

2 ingresso appartamento : pavimento rivestito in piastrelle di ceramica 30x30 cm, pareti finite con pittura lavabile.

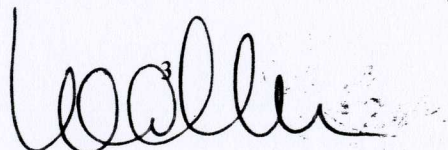
3 Soggiorno - cucina : (foto 4) pavimento rivestito in piastrelle di ceramica 30x15 cm, pareti finite con pittura lavabile tranne la parte attrezzata rivestita in piastrelle ceramiche 20x10 cm.

4 Camera matrimoniale : (foto 5) pavimento rivestito in piastrelle di ceramica 30x15 cm, pareti finite con pittura lavabile.

6 Bagno: (foto 6) pavimentazione rivestita in piastrelle 20x20, pareti finite con pittura lavabile. Il servizio è dotato dei seguenti sanitari: tazza wc e lavabo; i medesimi sono di vecchia fattura compresi l'impianto e le tubazioni di smistamento dei flussi liquidi.

Serramenti finestra : sono realizzati in profilati di PVC anodizzato non a norma, apribili a due ante a battente, completi di controtelai e vetri semidoppi ; gli oscuri sono in legno tradizionali del contesto veneziano.

Serramenti di porte interne : a struttura alveolare, in legno di forma rettangolare, con specchiature tamburate dello spessore di mm 6/7 a



pannelli di legno, con modanature di riporto; porta d'ingresso in legno essenza ciliegio scuro in discreto stato di conservazione.

Impianti :

1 impianto elettrico : sottotraccia e a canaline esterne, completo di apparecchi di comando ed utilizzazione in plastica chiara corrente normale; non vi è citofono a parete e pulsantiera di comando apertura portone vano scala; l'impianto non è rispondente alle vigenti disposizioni in materia accertata da certificato di conformità ed è inutilizzabile.

2 Idraulico sanitario : apparecchi di erogazione in pessimo stato di conservazione.

3 riscaldamento e produzione acqua calda : non vi è la presenza di tale impianto.

4 telefonico : l'unità immobiliare non è dotata di impianto telefonico.

5 fognario : non a norma con smaltimento a perdere.

Intonaci e copertura :

1. gli intonaci interni sono al civile tinteggiati a base lavabile di colore chiaro, i soffitti sono al latte di calce, il tutto in cattivo stato di finitura superficiale.
2. la copertura dell'unità immobiliare è a spiovente e non isolata , e non presenta un buono stato di conservazione.

3.2 Ubicazione

L'immobile in oggetto è situato nel contesto urbano di Cannaregio in zona residenziale ben servita in modo ottimale da strutture di tipo collettivo pubbliche (scuole, servizi etc.) e private (commerciali). I negozi di prima necessità (alimentari, edicola, caffetteria) sono distribuiti nel raggio massimo di 50/100 mt.

I servizi di trasporto pubblico utilizzano l'asse del Canale di Cannaregio dove transitano alcune linee principali con direzione P.le Roma - Murano - Lido.



3.3 L'unità oggetto di stima – superfici

Di norma è stabilito che un immobile venga individuato attraverso la "superficie commerciale" che rappresenta un valore virtuale ottenuto attraverso una correzione appropriata dei valori reali ottenuti dal rilievo diretto delle superfici dei vani e dei vari elementi che compongono l'unità immobiliare. Tali superfici reali (coperte e scoperte), attraverso il coefficiente di incidenza, entreranno in modo diverso a costituire la consistenza commerciale dell'unità immobiliare. Le superfici sono state determinate attraverso rilievo diretto:

In totale sono stati rilevati: mq 34,80 (vedi elaborato grafico allegato) relativi all'appartamento. A questi bisogna aggiungere le parti comuni condominiali.

4. Caratteristiche oggettive dell'edificio

4.1 Tipologia – servizi e beni comuni – le zone circostanti

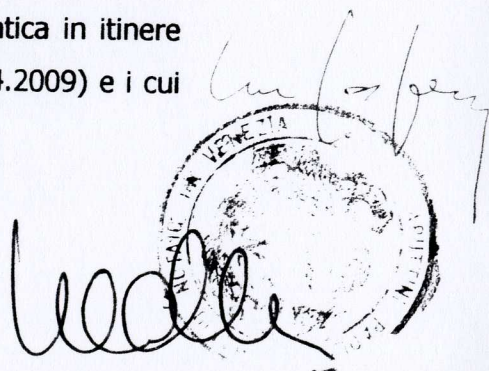
Trattasi di edificio riconducibile al tipo preottocentesco a fronte monocellulare, con scala a rampa unica addossata ad un muro portante cieco laterale ed affacci liberi sul fronte e sul retro; l'edificio risulta inserito in un contesto urbano densamente edificato ed organizzato su buoni livelli di accessibilità.

4.2 Prospetti – viste

L'unità immobiliare in questione gode di un affaccio su una corte interna privata e su calle Riello ed è a sufficienza luminoso e soleggiato.

5. Regolarità urbanistiche - edilizie

A seguito di alcune difformità riscontrate, l'unità edilizia è oggetto di permesso di costruire in Sanatoria redatto dallo studio dell'arch. Emilio Trame, allo stato attuale in corso di legittimazione con pratica in itinere c/o il Comune di Venezia (prot. prot. 2009.0184045 del 29.04.2009) e i cui oneri saranno ad esclusivo carico dell'attuale proprietà.



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Luca Segalin'. Below the signature is a circular stamp. The stamp contains the text 'BROKER HOUSE S.r.l.' around the perimeter and 'VENEZIA' at the bottom. The center of the stamp is mostly illegible due to the ink bleed-through and the signature overlapping it.

