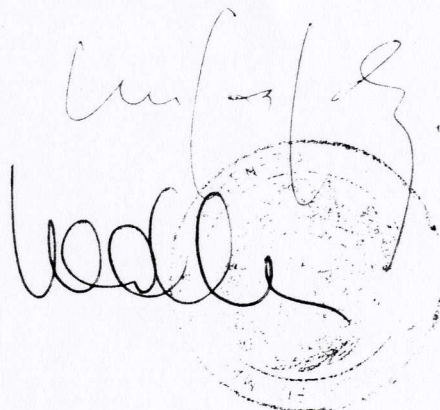


**PERIZIA ESTIMATIVA DELL'UNITA' IMMOBILIARE
SITA IN VENEZIA CANNAREGIO N. 416**

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' URBANISTICO- EDILIZIE
6. VALUTAZIONE
7. CONCLUSIONI
8. ALLEGATI

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The signature is cursive and appears to read 'Luca Segalin'. The stamp is circular and contains some illegible text, likely a professional seal or registration mark.

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 .

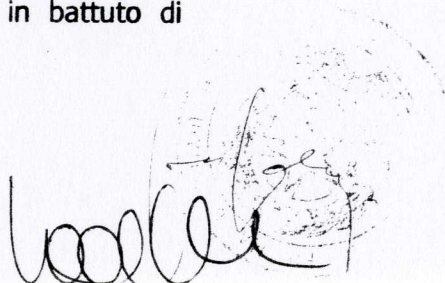
2. oggetto della stima – dati e consistenza catastali

Costituisce oggetto della presente relazione di stima l'unità immobiliare destinata a residenza, facente parte dell'edificio situato in Venezia Cannaregio n°416, piano 2°, Identificato al N.C.E.U. Comune Venezia, Fg. 12 mappali 1802 - 12529 sub 1. Cat. A/2, Cl. 1, Vani 3.

3. Dati generali

3.1 Consistenza e descrizione delle unità oggetto di stima

L'unità immobiliare oggetto della stima è situata al piano secondo in un edificio composto da 4 piani fuori terra: il piano terra è a destinazione residenziale, i successivi 3 piani sono occupati da 3 appartamenti distribuiti su 1 vano scala. L'edificio (foto 1), esternamente, lungo la facciata principale su Calle Riello presenta un rivestimento in "intonachino veneziano" in fase degradante in cui si evincono nella parte bassa il distacco 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.

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.

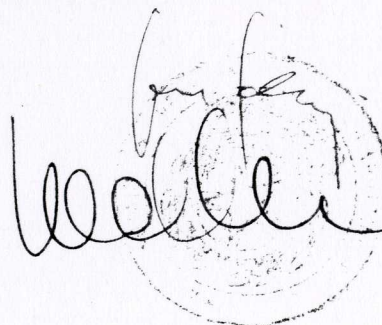
3 Soggiorno - cucina : (foto 4) pavimento rivestito in piastrelle di ceramica 30x15 cm, pareti finite con pittura lavabile tranne la parte attrezzata rivestita in piastrelle ceramiche 20x10 cm.

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.

7 Magazzino (foto 7) pavimentazione rivestita in piastrelle 30x30, pareti rivestite in parte con pittura lavabile e in parte con perlinato in legno, accesso dal vano scale condominiale.

8 Cucina piano terra (foto 8) pavimentazione rivestita in piastrelle 30x30, pareti rivestite in parte con pittura lavabile e in parte con perlinato in legno, accesso dal vano scale condominiale.

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The signature is cursive and appears to read 'Luca Segalin'. The stamp is a circular seal with some illegible text inside, likely an official stamp of the broker or the company.

