

**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

*Luca Segalin*

*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 .

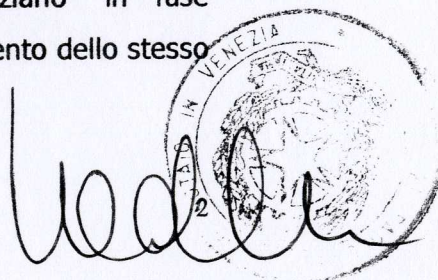
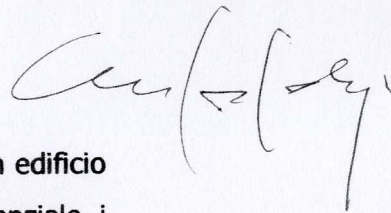
### **2. oggetto della stima – dati e consistenza catastali**

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

### **3. Dati generali**

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

L'unità immobiliare oggetto della stima è situata al piano terzo 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 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. 2,60 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.

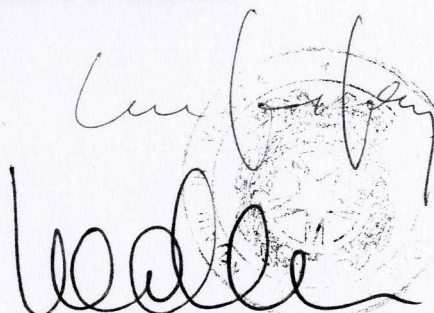
2 **ingresso appartamento** : (foto 4) pavimento rivestito in piastrelle di ceramica 30x15 cm, pareti finite con pittura lavabile e parapetto delle scale di accesso private in legno essenza ciliegio scuro.

3 **Soggiorno** : (foto 5) pavimento rivestito in piastrelle di ceramica 30x15 cm, pareti finite con pittura lavabile.

4 **Cucina** : (foto 6) pavimento e pareti attrezzate rivestiti in piastrelle 20x20 di ceramica fino ad un'altezza di mt. 1.50; abitabile per il pranzo e illuminata tramite lucernario.

5 **Camera matrimoniale** : (foto 7) pavimento rivestito in piastrelle di ceramica 30x15 cm, pareti rivestite in perlinato legno essenza noce nazionale.

6 **Bagno**: (foto 8) pavimentazione e pareti rivestiti in piastrelle 20x20 ad un'altezza di 178 cm. 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.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Luca Segalin', is written over a circular official stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem. Below the signature, there are several large, stylized, handwritten characters that look like 'wade'.

