



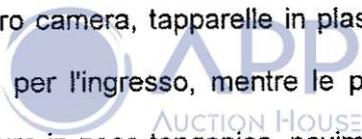
PERIZIA DI STIMA SOMMARIA

Io sottoscritto Geom. Valentino Cavallaro con studio i
via () iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di
(), rimetto la seguente stima del più probabile valore di
mercato relativa ad asse ereditario consolidato per decesso del sig.
per beni immobili siti in Limena (PD), via L. Camerini n°7A.

Descrizione catastale: le unità oggetto di stima, in proprietà esclusiva del
sig. (), sono allibrate al N.C.E.U.
del Comune di Limena (PD), Fg. 10, Part. 223, Sub. 5, cat. A/2, classe
2°, vani 4, R.C. € 340,86 (appartamento) piano terra graffata al sub. 15
cortile esclusivo; stesso Comune, Foglio, Particella, Sub.10, cat. C/6,
classe 1, m² 17, R.C. € 26,34 (garage) piano primo sottostrada; il tutto
corrispondente al N.C.T. del Comune di Limena (PD), foglio 10, particella
223, Ente Urbano, Ha 0.10.18. **Descrizione urbanistica:** l'immobile ricade
nella zona C1.1 residenziale edificata esterna ai centri urbani del Piano
degli Interventi del Comune di Limena (PD), regolamentata dagli art. 12
e 16 delle Norme Tecniche Operativa del medesimo Comune; è stato
eretto in forza di Concessione Edilizia n°16 rilasciata il 28 febbraio 1995,
successive varianti Concessione Edilizia n°58 del 21 settembre 1995 e
Denuncia Inizio Attività n°7/1996, Prot. 2318 del 28 febbraio 1996; il
fabbricato è stato dichiarato agibile con rilascio di autorizzazione per
l'abitabilità di cui il Reg. U.T. P.E. n°2993/36-95, Doc. A434-3 del 2 aprile
1996; successivamente per l'appartamento in oggetto è stata presentata
istanza di Denuncia Inizio Attività n°140/2007, Prot. 10222 del 31 ottobre
2007 per installazione di pensilina.



Descrizione delle caratteristiche delle unità immobiliari: trattasi di un'appartamento al piano terra con cortile esclusivo e relativa pertinenza a garage al piano interrato di un condominio residenziale, composto da 6 appartamenti e 6 garage, ubicato in frazione Taggì di Sotto del Comune di Limena (PD), periferica rispetto al centro città, in contesto agricolo, con scarsa presenza di servizi ed attività commerciali. L'appartamento di forma regolare ha un'altezza utile di m 2,70 ed è composto da soggiorno con angolo cottura, due camere di cui una matrimoniale ed una singola, disimpegno, bagno, w.c. non finestrato e poggiolo; gli intonaci interni sono a civile con tinteggiatura a tempera, serramenti esterni in legno verniciato color noce con vetro camera, tapparelle in plastica e zanzariere per tutti i fori; porta blindata per l'ingresso, mentre le porte interne sono in legno tamburato con finitura in noce tanganica, pavimentazione in mattonelle per soggiorno-angolo cottura, disimpegno bagno e w.c., in parquet tradizionale in quadrotte a mosaico per le camere, rivestimenti verticali delle pareti sempre in mattonelle per l'angolo cottura, il bagno ed il w.c.. L'unità è dotata di impianto idro-sanitario per il bagno, il w.c. e l'angolo cottura e di impianto elettrico; il riscaldamento così come la produzione dell'acqua calda sanitaria avviene per mezzo di generatore autonomo posto all'esterno dell'unità accessibile dal poggiolo, i terminali di riscaldamento sono in ghisa; la climatizzazione estiva avviene per mezzo di condizionatore in pompa di calore aria-aria del tipo monosplit con unità interna posizionata nel disimpegno. Le condizioni generali dell'appartamento sono mediocri sia nella manutenzione che nella conservazione constatato che tutte le finiture dei vari locali risultano per





tipologia e qualità appartenenti al decennio antecedente all'epoca di costruzione; allo stato attuale sono da sostituire i serramenti in quanto non garantiscono un'ottimale comfort abitativo ed economico vista l'elevata trasmittanza termica, il parquet è da ripristinare previa levigatura dello stesso e successiva applicazione di vernice di protezione, le pareti interne richiedono una ridipintura. L'impianto elettrico di tutto l'appartamento dovrà essere verificato ed eventualmente adeguato in ottemperanza alla vigente normativa. Il garage presenta un'altezza utile pari a m 2,40, la pavimentazione risulta in mattonelle, intonaci interni a civile tinteggiati, portone di accesso basculante in metallo; completa la dotazione del garage l'impianto elettrico.

Consistenza e valutazione: per la determinazione delle superfici si procederà con il criterio commerciale, considerando la piena proprietà dei muri perimetrali, in asse quelli divisorii con altre proprietà o parti comuni, considerando il 25% della superficie del poggiolo, il 10% di quella del cortile esclusivo ed il 50% di quella del garage.

Per quanto concerne la valutazione, si ritiene di adottare il criterio di attribuzione di un valore di medio mercato al momento attuale, per immobili consimili, con la medesima destinazione ed ubicazione, in analoghe condizioni di manutenzione e caratteristiche di finitura; nonché, considerando l'attuale andamento del mercato immobiliare, la manutenzione ed ammodernamenti da apportare, si stima il valore unitario dell'appartamento in oggetto in €/m²

Calcolo consistenza:

Appartamento	m ² 67,79
--------------	----------------------





Poggiolo	$m^2 9,15 \times 0,25 = m^2 2,29$
Cortile	$m^2 26,15 \times 0,10 = m^2 2,62$
Garage	$m^2 19,04 \times 0,50 = m^2 9,52$
Totale	$m^2 82,22$

Determinazione valore:

Albignasego li 5 luglio 2023

Il tecnico



(Geom. Valentino Cavallaro)



7306/23/VG



TRIBUNALE DI PADOVA

L'anno 2023 addì 5 del mese di LUGLIO avanti al

sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il perito Geom.

VALENTINO CAVALLARO nato a _____ e residente ad _____

il quale chiede di

asseverare con giuramento la suesposta perizia.

Il comparso viene ammonito a sensi di legge circa l'importanza del giuramento che deve prestare e, stando in piedi, pronuncia la seguente formula: "giuro di avere bene e fedelmente proceduto all'espletamento dell'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Perito

Valentino Cavallaro



Il Cancelliere

De Amato

