

COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA

PROVINCIA DI VICENZA

PERIZIA DI STIMA

DI UN'UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE E ANNESSA SUPERFICIE SCOPERTA

SITE IN VIALE VICENZA

N.C.E.U. VICENZA COMUNE CENSUARIO DI BASSANO DEL GRAPPA

FG.23 M.N. 262sub8

FG.23 M.N. 262sub9

FG.23 M.N. 263

FG.23 M.N. 1030

FG.23 M.N. 1031

FG.23 M.N. 1034

FG.23 M.N. 1036

FG.23 M.N. 1038

FG. 23 M.N. 1306



PER CONTO [REDACTED]



In comune di Bassano del Grappa, viale Vicenza n. 17/B, presso l'immobile censito al N.C.E.U. di
Vicenza Comune Censuario di Bassano del Grappa al Foglio 23

M.N. 262 sub 9 A/3 cl.3 vani 6 RC 759.19

M.N. 262 sub 8 F/4

M.N. 263 SEMIN.ARBOR classe 1 sup. 2 are 22 ca – R.D. 2.16

M.N. 1030 SEMIN.ARBOR classe 4 sup. 10 ca – R.D. 0.05

M.N. 1031 SEMIN.ARBOR classe 4 sup. 60 ca – R.D. 0.31

M.N. 1034 SEMIN.ARBOR classe 1 sup. 10 ca – R.D. 0.10

M.N. 1036 SEMIN.ARBOR sup. 1are 10 ca

M.N. 1038 SEMIN.ARBOR sup. 20 ca

M.N. 1306 SEMIN.ARBOR classe 4 sup. 9 are 77 ca – R.D. 0.10

di proprietà [REDACTED], nat [REDACTED], io sottoscritto
arch. Carlo Ziliotto, nato a Bassano del Grappa il 25.04.1948, con studio a Bassano del Grappa in via Chiuppani
n. 4, iscritto all'Ordine degli Architetti Paesaggisti Pianificatori Conservatori della provincia di Vicenza al n.
118, dopo aver assunto l'incarico da parte [REDACTED], di stimare l'immobile appena
individuato, avendo raccolto da fonti plurime le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico affidatomi,
ho redatto la presente perizia di stima sintetica commerciale del medesimo.

RELAZIONE DI STIMA

Descrizione sommaria dell'immobile

Unità immobiliare residenziale

Si tratta di un'unità residenziale che occupa parzialmente il piano terra, il piano primo e il piano secondo
sottotetto di un edificio a più abitazioni.

Al piano terra è situato il vano caldaia, la superficie del quale in proprietà [REDACTED] e
oggetto di stima è pari a mq. 3.86, Foglio 23 M.N. 262 sub 8 F/4, mentre la restante superficie è di altra
proprietà. Tale locale, di altezza interna ridotta, presenta finiture adeguate alla destinazione d'uso e
ammalorate nel tempo con unica apertura, vano porta di accesso, chiusa da un battente metallico.

Al piano primo, accessibile dall'esterno unicamente tramite una scala, esterna all'edificio e con semplice struttura metallica e pedate lapidee, si trovano i vani abitabili dell'alloggio.

Questi sono costituiti da un ingresso, una cucina e un soggiorno, quale parte giorno, con altezza interna pari a m. 2,55, e da una camera matrimoniale, una cameretta ed un bagno, quale parte notte, con altezze varie tra m. 2,30 e m. 2,40. La superficie totale di tali vani è pari a mq. 148,00.

Le finiture di tali vani sono da considerare appena all'interno della media di immobili simili per tipologia ed età: al piano primo pavimenti in laminato, tranne il bagno con pavimento e rivestimento in piastrelle ceramiche, serramenti esterni in legno sostituiti recentemente, ma non certo attuali nelle prestazioni, serramenti interni in legno tamburato, impianti tecnologici funzionanti ma vetusti, anche se a norma al momento della loro realizzazione. L'impianto di riscaldamento presenta una caldaia a gas e radiatori metallici.

Al piano secondo, sottotetto, sono presenti quattro vani, due a nord con altezza media di m. 1.80, pavimentati in tavole di legno, pareti intonacate e soffitto in travi e perline, e due vani a sud con un'altezza media di m. 0.85 e, quindi, praticabili solo in parte. Tali ultimi vani presentano le strutture, verticali, orizzontali e di copertura, a vista, prive di finitura.

I vani a nord sono illuminati da piccole finestre, con serramenti in legno, e da tre piccole finestre da tetto.

Il vano a sud est è illuminato da un abbaino, quello a sud ovest è privo di aperture.

I vani del piano secondo, date le altezze interne, non risultano vani abitabili.

L'immobile in oggetto è caratterizzato da strutture verticali in pietra e mattoni, da strutture orizzontali e di copertura in legno e da pareti divisorie interne in laterizio.

Tutti gli elementi fin qui descritti necessitano di interventi manutentivi.

I dati dimensionali, al lordo delle murature perimetrali, dell'unità abitativa sono:

piano terra: mq. 3,86

piano primo: mq. 148,00

piano secondo con altezza media m. 1.80: mq. 51,00

piano secondo con altezza media m. 0,80: mq. 44,00



Superficie scoperta

Tale ampia superficie risulta piana per un limitato tratto lungo viale Vicenza, per il resto presenta un andamento inclinato a salire fino al limite nord dell'edificio, fin qui descritto, con pendenze a tratti dolci e a tratti più accentuate.

Attualmente il terreno è inerbito e con alcune essenze arboree.

Dall'esame della documentazione reperita, tramite accesso agli atti, si può escludere ogni possibilità di realizzare in tale superficie un'autorimessa interrata, dato che in passato, ed in momenti diversi, furono presente due domande di permesso di costruire di una simile autorimessa, ma ebbero entrambe esito negativo.

Situazione urbanistica

L'edificio in questione fu realizzato antecedentemente al 1967, e fu oggetto di domanda di Condono edilizio N. 0708078901 presentata in data 30/09/1986, prot. N. 14096/86, di cui AUTORIZZAZIONE/CONCESSIONE IN SANATORIA N. 14069/86 del 31/01/1995, tesa a regolarizzare interventi edilizi realizzati, post 1967, in data precedente al 30/09/1986.

Il Piano degli Interventi vigente classifica l'edificio in esame all'interno del perimetro del Centro Storico, in area qualificata quale Bellezza Panoramica ai sensi del D.M. 11/03/1958 e con Dichiarazione del 10/09 1927.

L'edificio è qualificato con Categoria di valore 2, artt. 25,26 e titolo IV delle N.T.O. vigenti.

Lo scoperto è qualificato con Categoria di valore 3, art. 51 delle N.T.O. vigenti.

La descrizione dell'immobile, appena espressa, mette in risalto la presenza sulla falda sud della copertura, della parte di edificio in esame, di tre finestre da tetto e di un abbaino.

Dall'esame della pratica di Condono Edilizio, appena indicata, l'abbaino non è presente nelle tavole grafiche ma è riconoscibile nelle riprese fotografiche allegate alla medesima, le tre finestre da tetto non sono presenti ne' nelle tavole grafiche ne' nelle riprese fotografiche.



Per sanare tale stato di fatto è necessario formulare Domanda di Compatibilità Ambientale presso la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Verona, Rovigo e Vicenza e, una volta ottenuto riscontro positivo, formulare domanda di Permesso di Costruire in sanatoria presso il Comune di Bassano del Grappa.

Pur se l'esito di tali pratiche, dopo averne verificate le caratteristiche presso i competenti uffici comunali, è da ritenersi, con ottime probabilità, favorevole, la presenza di tali irregolarità urbanistiche, al netto dei costi tecnici per l'istruzione delle pratiche e le relative spese per diritti di segreteria e sanzioni pecuniarie, comporta, allo stato attuale, un decremento del valore commerciale dell'immobile in esame.

Stima del valore commerciale dell'immobile

Visto l'immobile come sopra descritto, esaminati i dati espressi dall'Osservatorio del Borsino Immobiliare del Comune di Bassano del Grappa per la zona in esame, esaminate recenti compravendite di beni analoghi per uso e dimensioni, fatte le debite aggiunte e detrazioni da apportare in relazione alla posizione, alla viabilità, all'esposizione, all'interferenza stretta con altre proprietà, alla presenza di spazi comuni e servitù, al grado di finitura e di conservazione, si esprime il seguente valore:

unità immobiliare residenziale

piano terra : mq. 3,86 x 0,40 = mq. 1,54

piano primo: mq. 148,00 x 1,00 = mq. 148,00

piano secondo con h. media m. 1,80 : mq. 51,00 x 0,45 = mq. 22,95

piano secondo con h. media m. 0,80 : mq. 44,00 x 0,15 = mq. 6,60

totale mq. 179,09 x € 810,00/mq. = € 145.062,90

superficie scoperta

superficie mq. 1.449,00 x € 10,30/mq. = € 14.924,70

valore totale : € 159.987,60



SI ARROTONDA LA CIFRA DI STIMA IN € 160.000,00 (euro centossessantamila, 00)

Alla successiva richiesta di prefigurare, sulla base di quanto fino ad ora argomentato, un probabile esito dell'eventuale vendita coatta del bene in questione, formulo la seguente ipotesi:

“ tenendo presente che [REDACTED] compete il diritto di abitazione pari al 35% del valore dell'immobile, pari quindi a € 56.000,00, il più probabile valore di primo esperimento d'asta sarà di € 104.000,00.

Dalla liquidazione forzosa della “prima casa”, allorquando venisse proposto un valore di stima endoesecutivo pari alla somma come sopra indicata in € 104.000,00, il valore di realizzo ipotizzabile, quantificando i costi medi di esecuzione immobiliare e l'abbattimento conseguente al rischio, statisticamente molto probabile, che il primo esperimento d'asta vada deserto, potrebbe non essere superiore ad € 68.000,00 - € 73.000,00. Questo per effetto dei costi medi di esecuzione immobiliare, quantificabili in circa € 10.000,00, e della possibilità del Tribunale di abbattere il prezzo d'asta fino alla misura del 25% della base d'asta precedente.”

Bassano del Grappa 8 agosto 2022

Architetto Carlo Ziliotto

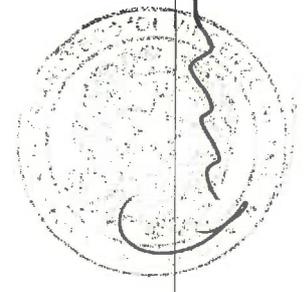
Si allegano:

- Estratto Piano degli Interventi
- Copia Autorizzazione/Concessione in sanatoria
- Schede catastali
- Riprese fotografiche





Comune di Bassano del Grappa
 Ufficio Urbanistica
 Udrine degli Arcani
 Pianificatori, Paesaggisti
 Cooperatori Provincia di Vices
CARLO ZILLOTTO
 n°116



Handwritten signature

