

GEOMETRA RUDI CAROLO

Spett.li Signori
[REDACTED]

OGGETTO: Stima a vista della consistenza immobiliare di proprietà sita a Bassano del Grappa in via Passarin, 23

Spett.li [REDACTED]

con la presente perizia il sottoscritto tecnico incaricato Carolo geom. Rudi, con studio in [REDACTED] iscritto all'Albo di [REDACTED], le fornisce il più provabile valore di mercato degli immobili appresso indicati.

Le unità immobiliari sono site in Comune di Bassano del Grappa in via Passarin n. 23, individuate all'Agenzia del Territorio di Vicenza al foglio 10°

Catasto terreni:

- m.n° 519 _ Ente urbano consistenza 458 mq

Catasto Fabbricati:

- m.n° 519 sub 10 _ cat. A/2 classe 2^a consistenza 7,0 vani, Piano S1-T-1 Via Passarin, 23 Totale 162 mq. Totale escluse aree scoperte 158mq; Rendita Catastale Euro 721,04
- m.n° 519 sub 7 _ cat. A/10 classe 1^a consistenza 5 vani, piano T, via Monte Passarin,23 Totale mq:117 Rendita Catastale Euro 1.265,32
- m.n° 519 sub 8 _ cat. C/6 classe 2^a consistenza 26 mq., piano T, via Monte Passarin,23 Totale mq:30 Rendita Catastale Euro 83,25

Intestazione degli immobili:

[REDACTED] nata a [REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED] proprietà 1/1

Trattasi di edificio che si compone di tre unità immobiliari, di un appartamento che si sviluppa al piano interrato, terra e primo, di una autorimessa staccata posizionata nell'angolo sud-est del lotto di proprietà e di un ufficio che si sviluppa al piano terra, l'area esterna è comune a tutte le unità.

L'immobile si erige a sud del territorio comunale di Bassano del Grappa ai limiti territoriali con il Comune di Rosà in quartiere Firenze prossimo all'ospedale, al palazzetto dello sport e alla piscina comunale in un buon contesto tipico della zona con prevalenza di edifici residenziali unifamiliari e plurifamiliari, la proprietà è completamente recintata e l'accesso alla proprietà avviene direttamente da via Passarin con un pedonale che va a sud nella sottostante area edificata.



GEOMETRA RUDI CAROLO

La sua edificazione è avvenuta nei primi anni '60, lo stesso ricade urbanisticamente in Z.T.O. R/1013. Confini a nord via Passarin, a est m.n° 327, a sud m.n° 1463 e a ovest m.n° 269 e 270.

Esternamente lo stesso si presenta in mediocre stato d'uso come l'area a verde piantumata che lo contorna che non è ben tenuta.

Si è proceduto con un accesso atti presso il comune di Bassano del Grappa, per recuperare le pratiche edilizie e ricostruire la storia dell'unità, rilevando le seguenti pratiche:

Autorizzazione edilizia del 14/10/1963, prot.n°10561 del 06/09/1963

Abitabilità parziale del 18/11/1964

Condono edilizio 2644/87, U.T./01724/87

Concessione edilizia n°12440 del 22/12/1987

Variante a Conc. ed. n°12440/87 del 02/05/1988

Cambio dest. Uso - Variante del 02/03/1987 (12/05/1987 annullamento)

Conc. Edilizia n. 520 del 1988 è in variante alla conc. ed. 12440 del 22/12/1987

Abitabilità negozio del 26/04/1988

Autorizzazione modifica recinzione n°1437 del 28/04/1988

Concessione edilizia n°10004/94 del 11/07/1994 ristrutturazione autorimessa esterna

DIA del 27/10/1995

Fine lavori 01/07/1996

Attività libera 2014/23409 per realizzazione pergolato del 16/05/2014

Abitabilità n°1890/1999 del 28/04/1999

I conteggi della consistenza della stessa sono stati effettuati in base alle planimetrie catastali regolarmente scaricate dalla banca dati catastale dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio.

All'appartamento si accede dall'area esterna comune direttamente nel vano scale che collega i tre piani, al piano seminterrato vi è una grande stanza ricavata al posto della vecchia autorimessa dismessa al momento in cui si è costruita quella nuova esterna nel 1994, una lavanderia e una cantina, tutte le caratteristiche e le rifiniture sono originarie dalla edificazione a parte quelle del ripostiglio che sono del 1994, altezze interne pari a 2.20 ml come indicato in planimetria catastale.

Esternamente vi è l'autorimessa edificata nel 1994 realizzata sulla base di una pre esistenza condonata, la stessa è in buono stato con caratteristiche tipiche di altri edifici simili costruiti in quel periodo.

Salendo dalla scala interna in marmo si arriva al piano primo dove si sviluppa l'appartamento che si compone di ingresso-corridoio, cucina, salotto di grandi dimensioni, tre camere e un bagno, esternamente vi è il poggiatesta che è sui lati nord-est al di fuori del soggiorno e con uscita anche dal corridoio di disbrigo, serramenti in legno con vetro camera e doppio infisso in alluminio, pavimenti in palladiana per il corridoio e la cameretta, marmette per la cucina, legno per le camere e il salotto e piastrelle in ceramica per il bagno, porte interne il legno, impianti da verificare, altezza indicata nella planimetria catastale di 2,70 ml.

Come detto al piano terra si sviluppa l'ufficio che ha accesso direttamente dall'esterno posto sul fronte lato nord fronte strada, si entra nell'ingresso-corridoio che suddivide l'unità, quattro stanze e un bagno,

GEOMETRA RUDI CAROLO

serramenti in legno con vetro camera e doppio infisso in alluminio solo sul lato nord, pavimenti in palladiana, marmette e piastrelle in ceramica come i rivestimenti del bagno, porte interne il legno, impianti da verificare, altezza indicata nella planimetria catastale di 2,70 ml.

Il valore complessivo dei beni sopradescritti viene determinato in seguito a verifica sui pubblici libri del Censo tenuto conto della qualità e consistenza degli stessi, della loro ubicazione, del loro stato d'uso, dello stato delle parti comuni del complesso, dalla loro manutenzione e dall'alienazione d'altri immobili simili che si trovano nella stessa località, ed è pari a:

CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE								
			coeff.			valore		
Abitazione m.n° 519								
Piano interrato	mq	37,72	x	0,50	x	750,00	€uro	14.145,00
Piano interrato	mq	87,65	x	0,70	x	750,00	€uro	46.016,25
Piano terra	mq	8,60	x	1,00	x	750,00	€uro	6.450,00
Piano primo	mq	127,16	x	1,00	x	750,00	€uro	95.370,00
Poggiolo piano primo	mq	14,27	x	0,30	x	750,00	€uro	3.210,75
							€uro	165.192,00
Ufficio m.n° 519								
Ufficio piano terra	mq	118,55	x	1,00	x	650,00	€uro	77.057,50
Autorimessa m.n° 519								
Autorimessa piano terra	mq	29,96	x	0,50	x	900,00	€uro	13.482,00
Area scoperta m.n° 519								
Scoperto	mq	300,89	x	0,10	x	750,00	€uro	22.566,75
Compressivamente							€uro	278.298,25

Diconsi Euro duecentosettantaottomiladuecentonovantaotto/25

Si arrotonda a 278.000,00 €uro

(€uro duecentosettantaottomila/00)

Distinti Saluti,

Dueville, 27/11/2025



Allegati:

- 1. Documentazione fotografica
- 2. Estratto catastale e di Piano Urbanistico vigente
- 3. Visure catastali
- 4. Elaborato planimetrico
- 5. Planimetrie