

GEOMETRA RUDI CAROLO

Spett.le Signor



OGGETTO: Stima a vista della consistenza immobiliare di proprietà sita a Bassano del Grappa in via Monte Spinoncia, 48

Spett.le Signor

con la presente perizia il sottoscritto tecnico incaricato Carolo geom. Rudi, con studio in Dueville iscritto all'Albo di Geometri della Provincia di Vicenza al n° 1721, 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 Monte Spinoncia n. 48, individuate all'Agenzia del Territorio di Vicenza al foglio 7°:

Catasto Fabbricati:

- m.n° 300 sub 1 _ cat. C/6 classe 3^a consistenza 19 mq, piano Terra, via Monte Spinoncia, Rendita Catastale Euro 71,63
- m.n° 300 sub 2 _ cat. A/7 classe 2^a consistenza 10 vani, piano S1, T e 1°, via Monte Spinoncia Rendita Catastale Euro 1.368,61

Catasto Fabbricati:

- m.n° 300 _ Ente urbano consistenza 42 mq
- m.n° 302 _ Ente urbano consistenza 43 mq
- m.n° 301 _ Ente urbano consistenza 42 mq
- m.n° 151 _ Ente urbano consistenza 182 mq
- m.n° 299 _ Ente urbano consistenza 27 mq

Lo stesso è intestato a:

- nato a Valdagno(VI) il 14/07/1930, Cod.Fiscale _ Abitazione 1/1
- nato a Valdagno(VI) il 14/07/1930, Cod.Fiscale _ Proprieta' ½
- nata a Valdagno(VI) il 01/09/1959, Cod.Fiscale _ Proprieta' ¼
- nato a Valdagno(VI) il 14/07/1930, Cod.Fiscale _ Proprieta' 1/8



GEOMETRA RUDI CAROLO

- [REDACTED] nato a Valdagno(VI) il 22/02/1962, Cod.Fiscale [REDACTED] _
Proprieta' 1/8

Trattasi di porzione di bifamiliare ad uso abitazione che si erige a nord del territorio comunale di Bassano del Grappa al limiti territoriali con il Comune di Pove del Grappa in un buon contesto tipico della zona con prevalenza di edifici unifamiliari, la proprietà è completamente recintata e l'accesso alla proprietà avviene direttamente da via Monte Spinoncia.

La sua edificazione è avvenuta nei primi anni '80, si compone di un piano interrato dove vi sono locali accessori e due piani fuori terra, al piano terra vi è l'autorimessa di pertinenza, lo stesso ricade urbanisticamente in Z.T.O. R/99, l'edificato è su una parallela interna della S.S.47 della Valsugana. Esternamente lo stesso si presenta in mediocre stato d'uso come l'area a verde che lo contorna che non è ben tenuta.

Non si è potuto accedere al suo interno per una più completa visione del suo stato d'uso e dello stato degli impianti tecnici che lo compongono.

Non si è proceduto con un accesso atti presso il comune di Bassano del Grappa, per valutare la regolarità dell'unità.

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.

Visionando le planimetrie catastali lo stesso internamente, sui tre piani su cui si sviluppa, si compone come segue:

Dall'area esterna si accede all'interno dell'abitazione dove vi è l'ingresso con la scala di accesso al piano primo, dallo stesso si accede al soggiorno e alla cucina a sinistra, mentre a destra si entra in un disbrigo dove vi è l'arrivo della scala che arriva dal piano interrato, il wc del piano terra e l'autorimessa di pertinenza affiancata ad altro edificio di altra proprietà, altezza indicata della parte abitativa di 2,70 ml e 2,50 ml dell'autorimessa.

Scendendo dalla scala si accede al piano interrato dove da un disbrigo si accede alla taverna, alla centrale termica e ad un ripostiglio-lavanderia, da quest'ultimo si accede alla cantina, altezza indicata del piano di 2,65 ml.

Al piano primo vi è il reparto notte dell'abitazione dove vi è una camera padronale con guardaroba e bagno, una camera, un bagno e una stanza a disposizione, altezza del piano di 2,70 ad esclusione della locale indicato con stanza posto al di sopra dell'autorimessa che ha copertura in andamento con altezza minima di 2,25 ml e massima di 3,45 ml.

Serramenti esterni in legno da sistemare, balconi ad anta in legno dogati e basculante del garage in metallo con rivestimento in legno esterno.

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:

GEOMETRA RUDI CAROLO

CALCOLO DEL VALORE DELLA PROPRIETA'

Abitazione				coeff.		valore		Quota possesso			
Piano interrato	mq	85,14	x	0,70	x	1.060	x	1	=	Euro	63.173,88
Piano terra	mq	62,34	x	1,00	x	1.060	x	1	=	Euro	66.080,40
Autorimessa	mq	22,80	x	0,60	x	1.060	x	1	=	Euro	14.500,80
Piano primo	mq	85,14	x	1,00	x	1.060	x	1	=	Euro	90.248,40
Terrazzo	mq	3,66	x	0,25	x	1.060	x	1	=	Euro	969,90
Scoperto	mq	251,00	x	0,10	x	1.060	x	1	=	Euro	26.606,00
										Euro	261.579,38

Diconsi Euro duecentosessantaunomilacinquecentosettantanove/38

Si arrotonda a 260.000,00 Euro (Euro duecentosessantamila/00)

Ora si andrà a valutare il canone di affitto attuale dell'unità in oggetto, da verifica della zona si è ritrovato un valore al mq di euro 4,20 riferito alla tipologia rapportato al suo stato, pertanto si ha che:

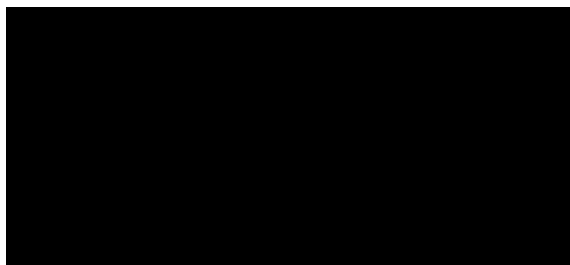
CALCOLO DEL VALORE DELLA PROPRIETA'

Abitazione				coeff.		euro/mq		Quota possesso			
Piano interrato	mq	85,14	x	0,70	x	4,20	x	1	=	Euro	250,31
Piano terra	mq	62,34	x	1,00	x	4,20	x	1	=	Euro	261,83
Autorimessa	mq	22,80	x	0,60	x	4,20	x	1	=	Euro	57,46
Piano primo	mq	85,14	x	1,00	x	4,20	x	1	=	Euro	357,59
Terrazzo	mq	3,66	x	0,25	x	4,20	x	1	=	Euro	3,84
Scoperto	mq	251,00	x	0,10	x	4,20	x	1	=	Euro	105,42
										Euro	1.036,45

Si arrotonda a 1.000,00 Euro (Euro mille/00)

Distinti Saluti,

Dueville, 05/06/2025



Allegati:

- 1. Documentazione fotografica
- 2. Estratti catastali
- 3. Estratti dal Piano Urbanistico
- 4. Visura catastale
- 5. Planimetrie



Vista fronte strada



Vista fronte strada



Vista fronte strada



Estratto Wegis
Comune di Bassano del Grappa
Foglio 7° m.n° 300, 301, 302, 299 e 151
Scala 1:2000



Estratto TAV. Zonizzazione del vigente Piano degli Interventi del Comune di Bassano del Grappa



Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 20/09/2023

Data: 20/09/2023 Ora: 8.55.48 pag: 1 Segue
Visura n.: T19102/2023

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di VICENZA
Soggetto individuato	[REDACTED]

1. Immobili siti nel Comune di BASSANO DEL GRAPPA (Codice A703Q) Sezione . Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
1		7	300	1			C/6	3	19m²	Totale: 23 m²	Euro 71,63	VIA MONTE SPINONCIA Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
2		7	300	2			A/7	2	10,0 vani	Totale: 213 m² Totale escluse aree scoperte** : 212 m²	Euro 1.368,61	VIA MONTE SPINONCIA Piano S1 - T - 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Totale: vani 10 m² 19 Rendita: Euro 1.440,24

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		
2			
3			
4			
5			
DATI DERIVANTI DA	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di [REDACTED] del 15/12/2020 Sede VICENZA (VI) Registrazione Volume 88888 n. 553123 registrato in data 10/12/2021 - Trascrizione n. 9727.1/2021 Reparto PI di BASSANO DEL GRAPPA in atti dal 28/12/2021		

Totale Generale: vani 10 m² 19 Rendita: Euro 1.440,24

Unità immobiliari n. 2



Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 20/09/2023

Data: 20/09/2023 Ora: 8.55.48 pag: 2 Fine
Visura n.: T19102/2023

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Data presentazione: 20/04/1984 - Data: 20/09/2023 - n. T26394 - Richiedente: [REDACTED]

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1976, N. 452)

Mod. B (Nuovo Catasto)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BASSANO DEL GRAPPA Via MONTE SPINONCIA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA Scheda N.° 2/1

PIANTA PIANO TERRA
H. M. 2,50

Comune di Bassano del Grappa
Provincia di Venezia
Sezione U
Foglio 7
Mappali 154 299 300 301 302
Estratto di mappa
Scala 1:2000

ORIENTAMENTO
NORD
SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N.° 456

20 APR 1984

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 20/04/1984 - Data: 20/09/2023 - n. T26394 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X377) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/09/2023 - Comune di BASSANO DEL GRAPPA(A705Q) - < Foglio 7 - Particella 300 - Subalterno 1 >
VIA MONTE SPINONCIA Piano T

Planimetria m.n° 300 sub 1

GEOMETRA RUDI CAROLO

Data presentazione: 20/04/1984 - Data: 20/09/2023 - n. T26395 - Richiedente: CRLRDU67D04L157L

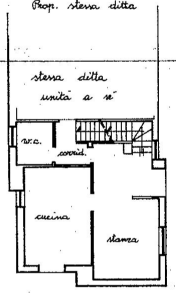
 **MINISTERO DELLE FINANZE**
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1979, N. 452)

Mod. B (Nuovo Catasto)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BASSANO DEL GRAPPA Via MONTE SPINONCIA

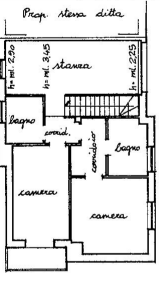
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA Scheda N.° 2/2

Prop. stessa ditta



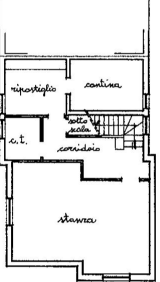
PIANTA PIANO TERRA
H = ML. 2,70

Prop. stessa ditta



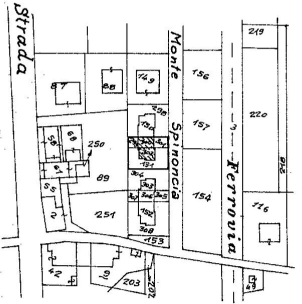
PIANTA PIANO PRIMO
H = ML. 2,70

Prop. stessa ditta



PIANTA PIANO INTERRATO
H = ML. 2,65

Strada

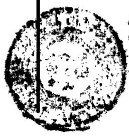


Comune di Bassano del Grappa
Provincia di Vicenza
Sezione U
Foglio 70
Mappali 154 299 300 301 302
Estratto di mappa
Scala 1:2000

ORIENTAMENTO
NORD

SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N.°	457	 20 APR 1984
-------------------	-----	---

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 20/04/1984 - Data: 20/09/2023 - n. T26395 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X377) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/09/2023 - Comune di BASSANO DEL GRAPPA(A705Q) - < Foglio 7 - Particella 300 - Subalterno 2 >
VIA MONTE SPINONCIA Piano S1 - T - 1

Planimetria m.n° 300 sub 2