

# GEOMETRA RUDI CAROLO

[REDACTED]

**OGGETTO: Stima del valore di immobile sito a Bassano del Grappa (VI) in via L. Chini n° 20**

Spett.le [REDACTED]

con la presente perizia il sottoscritto tecnico incaricato Carlo geom. Rudi, con studio in [REDACTED] iscritto all'Albo di Geometri della Provincia di Vicenza al n° [REDACTED] le fornisce il più provabile valore di mercato dell'immobile sito a Bassano del Grappa (VI) in via L. Chini n° 20.

Le unità immobiliari sono site in Comune di Bassano del Grappa (VI), individuate all'Agenzia del Territorio di Vicenza come segue:

Catasto Terreni foglio 4°:

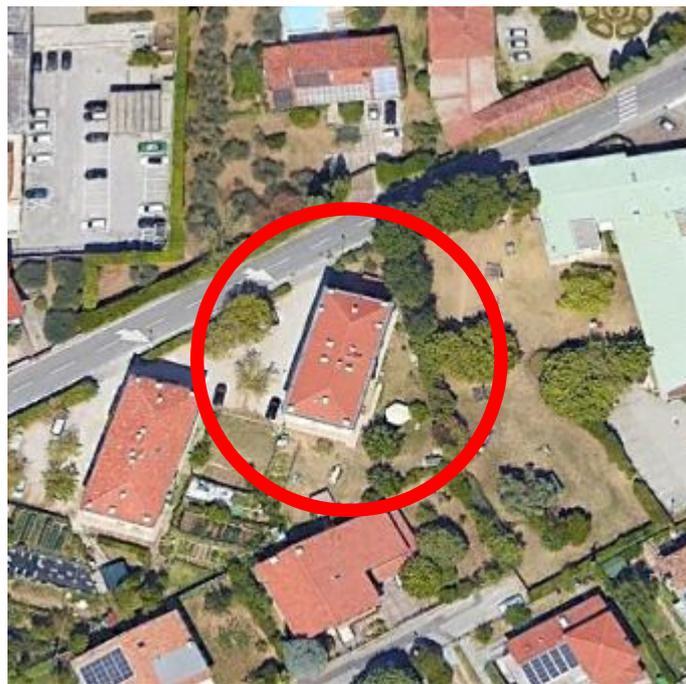
- m.n° 616 \_ ente urbano di mq 403
- m.n° 996 \_ ente urbano di mq 50
- m.n° 997 \_ ente urbano di mq 20

Catasto Fabbricati foglio 4°:

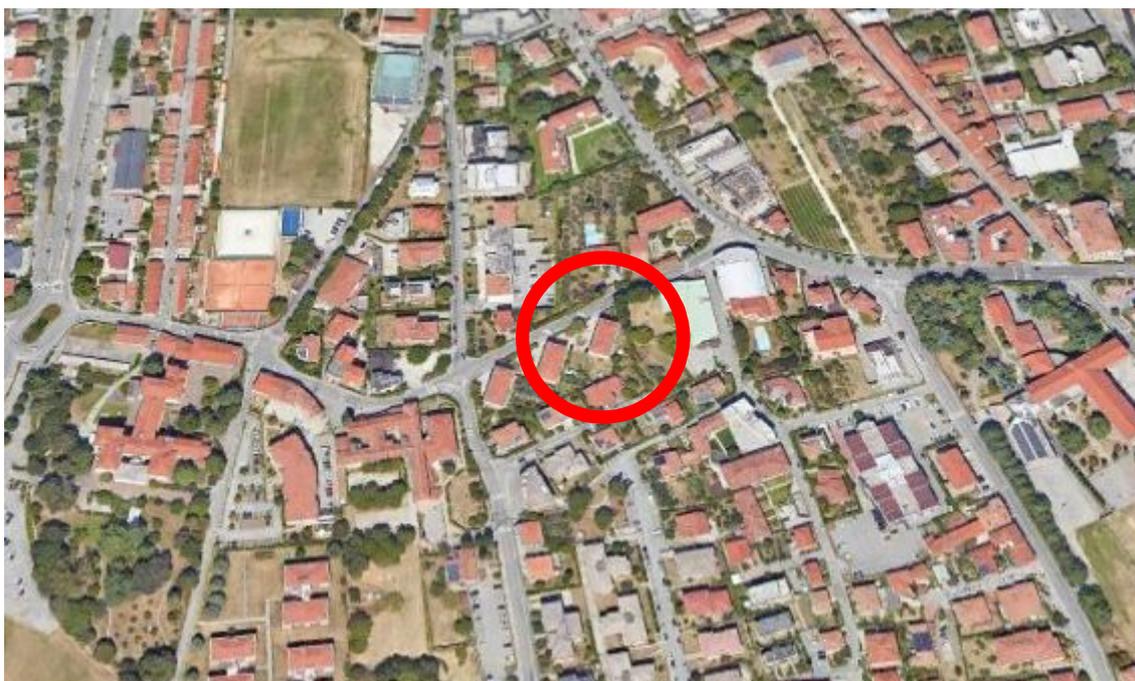
- m.n° 616 sub 4 \_ cat. A/4 classe 8^ consistenza 5 vani, Rendita Catastale Euro 348,61

Gli stessi sono intestati a:

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
\_ Proprieta' 10/15
- [REDACTED]  
[REDACTED]  
\_ Proprieta' 1/15
- [REDACTED]  
[REDACTED] \_ Proprieta' 1/15
- [REDACTED]  
[REDACTED] \_ Proprieta' 1/15 in regime di separazione dei beni
- [REDACTED]  
[REDACTED] \_ Proprieta' 1/15
- [REDACTED]  
[REDACTED] \_ Proprieta' 1/15



[REDACTED]



Inquadramento generale del fabbricato

### **Descrizione e valutazione**

Trattasi di edificio plurifamiliare edificato nel 1950 che si compone di 6 appartamenti, lo stesso fa parte di un nucleo di tre edifici edificati come edilizia popolare, lo stesso è ricompreso tra edifici residenziali edificati in varie epoche nell' allora prima periferia del centro storico della città, i tre edifici hanno un'area comune esterna lungo la pubblica via identificata con il m.n° 613.

Lo stesso ricade in Z.T.O. R/727 del vigente Piano degli Interventi Comunale.

L'unità in oggetto si sviluppa al piano primo e si compone di ingresso, pranzo-soggiorno, cucinino, veranda, disbrigo, bagno e due camere, al piano seminterrato vi è la cantina esclusiva con altezza interna di 2,22 ml diverso da quanto indicato nella planimetria catastale di 2,20 ml.

L'altezza interna è di 3,00 ml anziché 3,03 ml come indicato in planimetria, pavimenti in Palladiana, in porcellana per il bagno come i rivestimenti, porte interne tamburate, serramenti in pvc con vetrocamera e doppio infisso in alluminio e tapparelle in pvc.

Tutte le rifiniture e caratteristiche dell'unità sono di tipo ordinario tipico degli edifici edificati in quel periodo, lo stato di manutenzione è normale e gli impianti sono da verificare.

Tetto dell'immobile in buono stato da una visione esterna ma comunque da verificare.

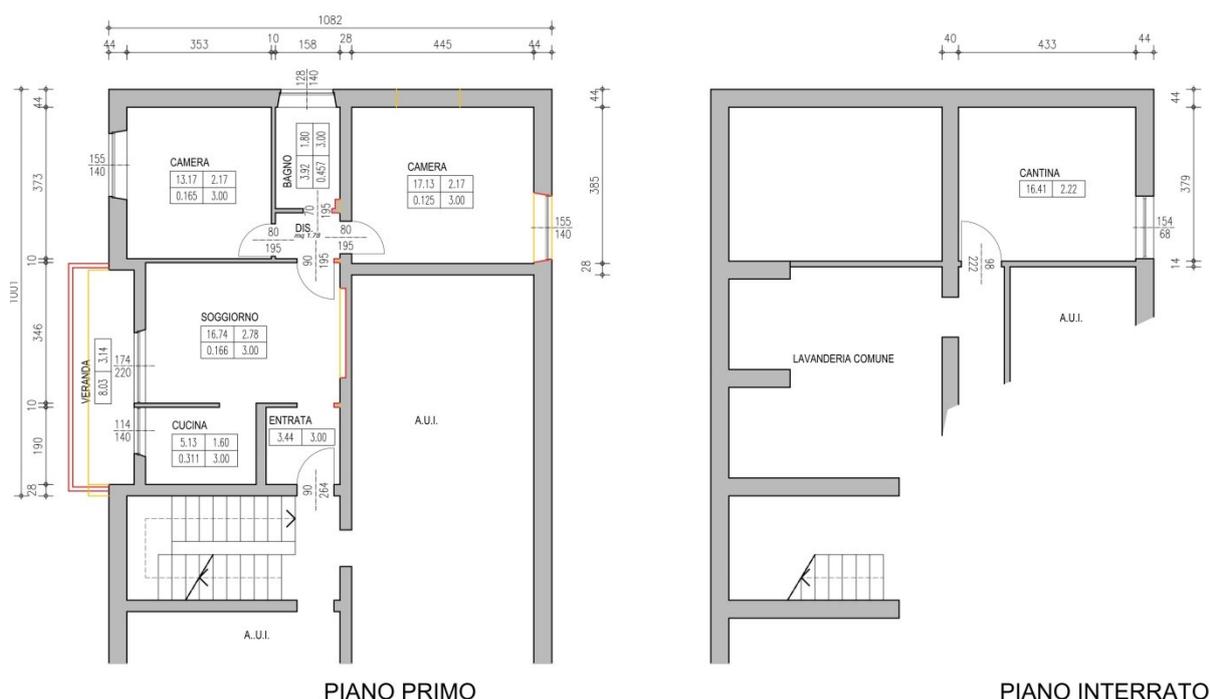
L' area scoperta è a giardino e non è delimitata rispetto alle altre proprietà, alla stessa si accede dal marciapiede comune che costeggia la palazzina.

Non si è effettuato accesso atti per verificare la sua regolarità urbanistica pertanto si è solo fatto una verifica catastale con la verifica sul posto della planimetria catastale regolarmente scaricata dalla banca dati catastale.

Si è ricevuto dalla proprietà copia del condono edilizio di cui alla Legge 47/85 del 28/02/1985 n° 4904/86 in cui si rileva la sanatoria della veranda ma non una correzione dello stato di fatto

## GEOMETRA RUDI CAROLO

dell'appartamento che viene riportato in modo errato come indicato successivamente. Visionando le stesse si è verificato lo stato dei luoghi rispetto a quanto dichiarato nel 1986 nella compilazione delle stesse successiva alla redazione del condono edilizio, riscontrando errori di rappresentazione in particolare per nicchie interne, pilastri, veranda e finestra della camera che non è sul lato nord ma in quello est, si allega pianta del rilievo con variazioni indicate in giallo e rosso rispetto a quanto indicato in planimetria catastale.



Si preventiva un costo di 700 euro per la redazione della nuova planimetria catastale.

Il valore complessivo del bene sopradescritto viene determinato in seguito a verifica sui pubblici libri del Censo tenuto conto della qualità e consistenza, della vetustà, della sua ubicazione, del suo stato d'uso, dello stato degli impianti, dalla loro manutenzione e dall'alienazione d'altri immobili simili che si trovano nella stessa località, dallo stesso sono detratte le spese di aggiornamento catastale, ed è pari a:

<b>CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b>								
<b>Appartamento</b>								
				<b>coeff.</b>		<b>valore</b>		
Cantina	mq	21,37	x	0,50	x	750,00	€uro	8.013,75
Abitazione	mq	76,96	x	1,00	x	750,00	€uro	57.720,00
Veranda	mq	8,76	x	0,50	x	750,00	€uro	3.285,00
Scoperto	mq	70,00	x	0,10	x	750,00	€uro	5.250,00
							€uro	74.268,75
Aggiornamento catastale							€uro	700,00
Valore finale							€uro	73.568,75
Quota proprietà	€uro	73.568,75	x	1	:	15	€uro	4.904,58

# GEOMETRA RUDI CAROLO

**Il valore della quota di proprietà della [REDACTED] è pari a  
Euro 4.904,58**

Distinti Saluti,  
Dueville, 17/09/2024

per lo Studio  
[REDACTED]



## Allegati:

- 1. Estratto catastale e di Piano
- 2. Visure catastali
- 3. Planimetria catastale
- 4. Documentazione fotografica
- 5. Relazione catastale