

REGIONE DEL VENETO



ULSS7
PEDEMONTANA

Via dei Lotti, n. 40
36061 Bassano del Grappa (VI)
Codice fiscale e partita IVA 00913430245

N. 2185 DEL 28/11/2025

DELIBERAZIONE
del

DIRETTORE GENERALE

Nominato con D.P.G.R. n. 13 del 26/02/2024

Coadiuvato dai sigg.:

DIRETTORE AMMINISTRATIVO dott.ssa MICHELA CONTE

DIRETTORE SANITARIO dr. ANTONIO DI CAPRIO

DIRETTORE DEI SERVIZI SOCIO – SANITARI dott. EDDI FREZZA

OGGETTO: TRASFERIMENTO DA PATRIMONIO INDISPONIBILE A PATRIMONIO DISPONIBILE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO CENTRO SOCIO-SANITARIO “MONSIGNOR EGIDIO NEGRIN” SITO A BASSANO DEL GRAPPA (VI) IN VIA CERERIA N. 14/B E APPROVAZIONE PERIZIA DI STIMA.

IL DIRETTORE GENERALE
DELL’AZIENDA ULSS 7 PEDEMONTANA
dott. Carlo Bramezza

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs n. 82/2005, del T.U. n. 445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è conservato digitalmente negli archivi informatici dell’Azienda.

Proponente: UOC SERVIZI TECNICI E PATRIMONIALI
Anno Proposta: 2025 Numero Proposta: 2224/25

Il Direttore dell'U.O.C. Servizi Tecnici e Patrimoniali, nonché Responsabile del procedimento, attesta che la presente proposta di deliberazione è stata regolarmente istruita nel rispetto della vigente normativa nazionale, regionale e regolamentare: f.to Daniele Panizzo

Il Direttore dell'Unità Operativa Complessa Servizi Tecnici e Patrimoniali riferisce quanto segue.

Premesso che:

- l'Azienda ULSS 7 Pedemontana, nell'ambito delle strutture che ne costituiscono il patrimonio immobiliare, annovera il complesso degli immobili costituenti il Centro Socio Sanitario "Mons. E. Negrin" di Bassano del Grappa (VI) in via Cereria n. 14/B;
- con delibera n. 617 del 05/04/2024 è stato approvato il progetto esecutivo, stralcio 1, per la costruzione della nuova Casa della Comunità di Bassano del Grappa nell'ambito dei progetti PNRR Missione 6. Attualmente i lavori sono in corso con previsione di essere ultimati entro i primi mesi del 2026;
- una volta terminati i lavori e attivata la nuova struttura, sarà possibile il trasferimento dei servizi ora ubicati nel complesso Socio Sanitario "Monsignor Negrin";
- nell'ottica di una migliore valorizzazione del patrimonio immobiliare, l'Azienda Sanitaria ha manifestato l'intenzione di procedere all'alienazione del predetto complesso immobiliare tenuto conto della disciplina prevista all'interno dell'Allegato A della DGRV n. 339 del 24/03/2016, una volta trasferiti i servizi ivi presenti nella nuova Casa della Comunità di Bassano del Grappa (VI);
- con Deliberazione del Direttore Generale dell'Azienda ULSS 7 Pedemontana n. 846 del 02/05/2025 è stato affidato ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. b) del D. Lgs. n. 36/2023, l'esecuzione del servizio di studio e verifica della conformità catastale degli immobili costituenti il Centro Socio Sanitario "Mons. E. Negrin" di Bassano del Grappa (VI), in oggetto, al Geom. Bernardi Domenico di Tezze sul Brenta (VI);
- con deliberazione del Direttore Generale nr. 1292 del 07/07/2025 è stata approvata la variante suppletiva n. 1 del servizio di studio e verifica della conformità catastale sopracitato, relativa alla produzione della documentazione necessaria per la verifica di conformità urbanistica, nell'ambito del contratto in essere con il Geom. Bernardi;
- in data 29/10/2025, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. b) del D.lgs 36/2023, è stato affidato il servizio di redazione di una perizia estimativa del complesso alla ditta "Il salotto Immobiliare di Lisa Borriero" di Bassano del Grappa;
- con nota pec del 21/11/2025 (ns. protocollo nr. 109255 del 20/11/2025) la ditta "Il salotto Immobiliare di Lisa Borriero" di Bassano del Grappa (VI), ha inviato una perizia di stima del complesso Socio Sanitario Monsignor Negrin, dalla quale si desume, quale più probabile prezzo di mercato, l'importo di € 3.350.000,00;

Per quanto sopra evidenziato, il Direttore dell'Unità Operativa Complessa Servizi Tecnici e Patrimoniali propone, pertanto di:

- formalizzare, ai sensi dell'art. 822 del codice civile e dell'art. 20 comma 3 della L.R. 14/9/1994 n. 55, il trasferimento al patrimonio disponibile dell'Azienda ULSS 7 Pedemontana, in quanto non più strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali aziendali una volta trasferiti i servizi, il seguente immobile facente parte del complesso edilizio Centro Socio Sanitario "Monsignor Negrin" sito in via Careria 14/B a Bassano del Grappa (VI) e catastalmente individuato come segue:
 - Foglio nr. 4 – Mappale nr. 244 – Subalterno nr. 2 – cat. B/2 – Rendita: € 45.847,97;
 - Foglio nr. 4 – Mappale nr. 1155* – Superficie mq 50 – Rd € 0,39 – Ra € 0,21; (* il Mappale risulta ancora intestato ad "Ospedale Generale Provinciale di Bassano del Grappa");

- Foglio nr. 10 – Mappale nr. 217 – Superficie mq 2212 – Rd € 17,14 – Ra € 9,14;
 - Foglio nr. 10 – Mappale nr. 218 – Superficie mq 589 – Rd € 3,04 – Ra € 1,83;
- approvare la perizia di stima, relativa al complesso edilizio Centro Socio Sanitario “Monsignor Negrin” sito in via Cereria 14/B a Bassano del Grappa (VI), costituito dai mappali come sopra individuati, che allegata al presente provvedimento ne costituisce parte integrante e sostanziale;
- trasmettere alla Regione Veneto, ai sensi dell’art. 5 del D. Lgs. n. 229/1999, l’istanza per l’autorizzazione all’alienazione del complesso edilizio denominato Centro Socio Sanitario “Monsignor Negrin” sito in via Cereria 14/B a Bassano del Grappa (VI) per il valore periziato di € 3.350.000,00;

IL DIRETTORE GENERALE

Vista la relazione e la proposta del Responsabile del procedimento.

Dato atto che il responsabile dell’UO competente ha attestato l’avvenuta regolare istruttoria della pratica, in ordine alla compatibilità con la vigente legislazione statale, regionale e regolamentare;

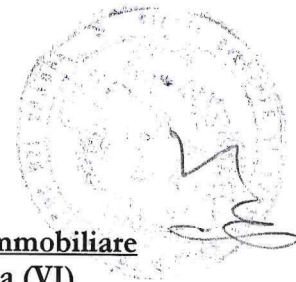
Acquisito il parere favorevole dei Direttori Amministrativo, Sanitario e dei Servizi Socio-Sanitari per quanto di rispettiva competenza;

DELIBERA

1. di formalizzare, ai sensi dell’art. 822 del codice civile e dell’art. 20 comma 3 della L.R. 14/9/1994 n. 55, il trasferimento al patrimonio disponibile dell’Azienda ULSS 7 Pedemontana, in quanto non più strumentale all’esercizio delle funzioni istituzionali aziendali una volta trasferiti i servizi, il seguente immobile facente parte del complesso edilizio Centro Socio Sanitario “Monsignor Negrin” sito in via Careria 14/B a Bassano del Grappa (VI) e catastalmente individuato come segue:
 - Foglio nr. 4 – Mappale nr. 244 – Subalterno nr. 2 – cat. B/2 – Rendita: € 45.847,97;
 - Foglio nr. 4 – Mappale nr. 1155* – Superficie mq 50 – Rd € 0,39 – Ra € 0,21; (* il Mappale risulta ancora intestato ad “Ospedale Generale Provinciale di Bassano del Grappa”);
 - Foglio nr. 10 – Mappale nr. 217 – Superficie mq 2212 – Rd € 17,14 – Ra € 9,14;
 - Foglio nr. 10 – Mappale nr. 218 – Superficie mq 589 – Rd € 3,04 – Ra € 1,83;
2. di approvare la perizia di stima, che allegata al presente provvedimento ne costituisce parte integrante e sostanziale, relativa al complesso Centro Socio Sanitario “Monsignor Negrin” sito in via Cereria 14/B a Bassano del Grappa (VI) catastalmente individuato come sopra;
3. di trasmettere alla Regione Veneto, ai sensi dell’art. 5 del D. Lgs. n. 229/1999, l’istanza per l’autorizzazione all’alienazione per il valore periziato di € 3.350.000,00= del complesso edilizio denominato Centro Socio Sanitario “Monsignor Negrin” sito in via Cereria 14/B;
4. di incaricare l’UO proponente di pubblicare la presente deliberazione nella sezione Amministrazione Trasparente, ai sensi delle disposizioni di cui al D. Lgs. n. 33 del 14 marzo 2013 e della L. 190/12;
5. di dare atto che la presente deliberazione viene pubblicata all’albo del sito istituzionale dell’Azienda per 10 gg. continuativi, inviata contestualmente al Collegio Sindacale e diventa esecutiva il giorno stesso della sua pubblicazione, come da norma regolamentare approvata con deliberazione n. 1386 del 27/07/2022.



SPETTABILE
AZIENDA ULSS 7 PEDEMONTANA
SERVIZIO ECONIMICO FINANZIARIO
Via del Lotti, 40
36061 Bassano del Grappa (VI)



Oggetto: Determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare denominato "Centro Socio Sanitario Mons. E. Negrin" – Bassano del Grappa (VI)

1. Premessa

In esecuzione dell'incarico conferito dall'Azienda ULSS n. 7 Pedemontana, con lettera commerciale Rep. n. 72/2025 (CIG B8DA5D1438) è stato affidato alla ditta Il Salotto Immobiliare di Lisa Borriero, con sede in Bassano del Grappa (VI), Via G.B. Verci n. 13/A, il servizio di redazione di una perizia estimativa avente ad oggetto il Centro Socio Sanitario "Monsignor Egidio Negrin", sito in Bassano del Grappa (VI), Via Cereria n. 14/B, di proprietà della medesima Azienda ULSS 7 Pedemontana.

Per l'espletamento dell'incarico, la sottoscritta Lisa Borriero, titolare della ditta Il Salotto Immobiliare, si avvale della collaborazione del collega Franco Cattaneo, professionista esperto in materia tecnico-estimativa.

L'incarico prevede la valutazione economico-estimativa del compendio immobiliare, comprensivo dei fabbricati e delle relative aree pertinenziali, finalizzata a determinare il valore di mercato complessivo, con riferimento allo stato di fatto e di diritto rilevato alla data della perizia.

2. Fonti documentali e sopralluoghi

Per la redazione della presente perizia sono stati effettuati sopralluoghi diretti presso il compendio immobiliare, con rilievo visivo e fotografico dei fabbricati e delle aree esterne. Sono stati inoltre analizzati i seguenti materiali documentali:

- la relazione tecnica e storico-descrittiva fornita dal committente, contenente informazioni di dettaglio sugli edifici, le epoche costruttive e le caratteristiche strutturali;
- le planimetrie catastali e grafiche d'archivio disponibili;
- le informazioni urbanistiche e di destinazione d'uso desumibili dagli strumenti di

Il Salotto Immobiliare | Via G.B. Verci 13/A | Bassano del Grappa (VI) | 328 3930779 |
lisa@ilsalotto.net | ilsalotto.net

Lisa Borriero | Agente Immobiliare | P.IVA 04897590263 | REA VI-411565 | C.F.:
BRRLSI79L55L840J lisaborriero@emailpec.eu

Borriero

Cattaneo



pianificazione vigenti;

- la documentazione fotografica prodotta in sede di sopralluogo, allegata alla presente relazione come supporto descrittivo e probatorio.

La stima del compendio immobiliare è stata condotta secondo i principi della valutazione tecnico-estimativa riconosciuti a livello nazionale ed europeo (IVS, EVS e Linee Guida ABI), mediante l'applicazione di **più criteri di valutazione** al fine di garantire un risultato completo, trasparente e coerente con la natura pubblica e la complessità edilizia del bene.

Sono stati applicati:

1. **Il metodo del costo di ricostruzione deprezzato**, per la valorizzazione dei fabbricati esistenti, privi di comparabili diretti nel mercato ordinario e caratterizzati da destinazioni sanitarie e assistenziali;
2. **Il criterio del valore area**, per la componente fondiaria e per le superfici scoperte di pertinenza;
3. **Il metodo volumetrico**, riferito alla potenzialità edificatoria complessiva del lotto secondo gli indici urbanistici vigenti.

La valutazione è stata sviluppata **tenendo espressamente conto del vincolo storico-artistico derivante dalla Legge 1089/1939 (oggi D.Lgs. 42/2004)**, che grava sul compendio e incide sulle possibilità di intervento, sul grado di trasformabilità e, conseguentemente, sulla determinazione del valore economico.

Le limitazioni derivanti dal vincolo sono state integrate nei coefficienti di vetustà, nei deprezzamenti funzionali e nella stima delle potenzialità edificatorie residue.

3. Inquadramento urbanistico e destinazione d'uso

Il Centro Socio Sanitario “Mons. Egidio Negrin” si trova a Bassano del Grappa (VI), in una zona semicentrale ben servita e facilmente raggiungibile sia dal centro cittadino sia dalle principali vie di collegamento extraurbane.

Dal punto di vista urbanistico, l'area è inserita nel Piano degli Interventi del Comune di Bassano del Grappa, in zona classificata come “Servizi e attrezzature di interesse pubblico o generale – ambito sanitario”.

Tale destinazione consente l'utilizzo per funzioni sanitarie, socio-assistenziali, amministrative e religiose, oltre che per spazi verdi, parcheggi e servizi accessori.

Le attuali destinazioni d'uso risultano conformi al piano urbanistico e comprendono:

- servizi sanitari e ambulatoriali;
- uffici amministrativi e direzionali;
- locali tecnici e impiantistici;
- edificio di culto e spazi di supporto logistico.

L'area dispone di due accessi carrabili (da via Cereria e via Mons. Negrin) e di una viabilità

Il Salotto Immobiliare | Via G.B. Verci 13/A | Bassano del Grappa (VI) | 328 3930779 |
lisa@ilsalotto.net | ilsalotto.net

Lisa Borriero | Agente Immobiliare | P.IVA 04897590263 | REA VI-411565 | C.F.:
BRRLSI79L55L840J lisaborriero@emailpec.eu



interna funzionale, con aree a verde e percorsi separati per le diverse attività. Non sono presenti vincoli urbanistici ostativi, se non l'obbligo di rispettare il carattere storico e architettonico dei fabbricati principali e il mantenimento della destinazione pubblica dei servizi. Il complesso risulta correttamente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bassano del Grappa – Foglio 4, mappale n. 244, con le relative particelle e subalterni identificativi dei diversi corpi edilizi.

4. Inquadramento urbanistico

In base al Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Bassano del Grappa e alle Norme Tecniche Operative (N.T.O.), l'area rientra tra le Aree per Attrezzature di Interesse Comune, codice n. 32 – Centro Sanitario Poliambulatoriale, con vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 – Parte II (beni culturali).

L'area è inclusa nell'Ambito Territoriale Omogeneo R2.2 – Borgo Zucco, San Rocco, San Lazzaro, Santa Croce, Ospedale, caratterizzato da edificazioni a bassa densità, prevalenza di funzioni residenziali e servizi, e alta accessibilità viaria (SS 47 Valsugana, Via De Gasperi, Via Aldo Moro, Via Dolfin).

L'indice fondiario massimo previsto è $IF = 0,60 \text{ mq/mq}$, con possibilità di utilizzo pubblico e, in quota limitata, residenziale per finalità accessorie o sociali, previa convenzione con l'Amministrazione comunale.

L'area, inoltre, ricade in zona soggetta a prescrizioni di tutela ambientale e paesaggistica e rientra nelle direttive di compatibilità idraulica previste dal Genio Civile di Vicenza e dal Consorzio di Bonifica Pedemontano Brenta.

5. Stato di conservazione

Gli edifici presentano caratteristiche architettoniche tipiche delle costruzioni sanitarie dei primi del Novecento, con corpi di fabbrica prevalentemente in muratura portante, coperture a falde e finiture sobrie. Nel complesso, lo stato di conservazione può definirsi discreto, seppur con differenze tra i singoli fabbricati, alcuni dei quali necessitano di interventi di adeguamento funzionale e impiantistico. Le aree esterne risultano in ordine, con viabilità interna asfaltata e verde ben strutturato.

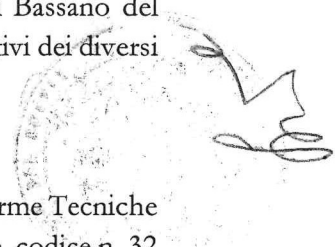
6. Dati tecnici di riferimento

La superficie catastale complessiva del compendio è la seguente:

- Foglio 4 – mappale 244 (“Centro Socio Sanitario Mons. E. Negrin”): **sup. 39.609 mq**
- Foglio 4 – mappale 1155 – **sup. 50 mq**
- Foglio 10 – mappale 217 – **sup. 2.212 mq**
- Foglio 10 – mappale 218 – **sup. 589 mq**

Il Salotto Immobiliare | Via G.B. Verci 13/A | Bassano del Grappa (VI) | 328 3930779 |
lisa@ilsalotto.net | ilsalotto.net

Lisa Borriero | Agente Immobiliare | P.IVA 04897590263 | REA VI-411565 | C.F.:
BRRLSI79L55L840J lisaborriero@emailpec.eu



Borriero
Attorno



- **La superficie utile (SU) esistente** rilevata da relazione tecnica è di **5.467,61 mq** (esclusa la struttura Asilo)

Applicando l'indice di utilizzazione fondiaria $IF = 0,60 \text{ mq/mq}$, si ricava una superficie massima edificabile complessiva di:

- 23.765,40 mq – riferiti al fg. 4 m.n. 244
- 30 mq. – riferiti a fg. 4 m.n. 1155
- 1.327,20 mq – riferiti al fg. 10 m.n. 217
- 353,40 mq – riferiti al fg. 10 m.n. 218

TOTALE SUPERFICIE EDIFICABILE COMPLESSIVA: 25.476,00 MQ

SUPERIFICIE GIA' EDIFICATA: 5.467,61 MQ

SUPERIFICIE RESIDUA EDIFICABILE 20.008,39 MQ



Il Salotto Immobiliare | Via G.B. Verci 13/A | Bassano del Grappa (VI) | 328 3930779 |
lisa@ilsalotto.net | ilsalotto.net

Lisa Borriero | Agente Immobiliare | P.IVA 04897590263 | REA VI-411565 | C.F.:
BRRLSI79L55L840J lisaborriero@emailpec.eu



EDIFICIO A - Comune di Bassano del Grappa, Foglio 4, Mapp. 244, Sub. 9.



Edificio principale del complesso, realizzato nel 1932, a un piano fuori terra per una superficie di circa 755 mq. Struttura in muratura mista con solai in laterocemento e copertura a falde in legno e coppi. Le finiture risultano funzionali all'attuale uso sanitario (Centro di Salute Mentale) e in discreto stato manutentivo, con impianti datati. Le modifiche planimetriche intervenute hanno migliorato la fruibilità senza alterare la destinazione d'uso. Non presenta elementi di pregio architettonico.

La stima è riferita a immobili sanitari in condizioni medie, con coefficiente di vetustà 0,10-0,15 del valore a nuovo, oppure al costo di ricostruzione deprezzato secondo il criterio del costo di sostituzione.

Stima sintetica – Edificio A

Voce	Parametro	Valore
Superficie utile	754,81 mq	—
Costo di ricostruzione a nuovo	€ 2.250/mq	—
Valore a nuovo	€ 1.698.322	—
Coefficiente di vetustà	0,15	—
Valore deprezzato	€ 254.748	—
Valore unitario stimato	€ 337,50/mq	—
Valore di stima arrotondato	€ 255.000	—



Giudizio di stima – Edificio A

Considerate la consistenza, la destinazione d'uso sanitaria, le caratteristiche edilizie (murature miste, solai in laterocemento, finiture funzionali) e lo stato di conservazione discreto, si ritiene congruo attribuire all'edificio A un valore di stima pari a € 255.000, corrispondente a circa € 337,50/mq, da intendersi al netto dell'incidenza dell'area di sedime e delle pertinenze esterne.

Il Salotto Immobiliare | Via G.B. Verci 13/A | Bassano del Grappa (VI) | 328 3930779 | lisa@ilsalotto.net | ilsalotto.net

Lisa Borriero | Agente Immobiliare | P.IVA 04897590263 | REA VI-411565 | C.F.: BRRLSI79L55L840J lisaborriero@emailpec.eu

Lottero Borriero



EDIFICIO B - Comune di Bassano del Grappa, Foglio 4, Mapp. 244, Sub. 5.



Costruito nel 1911 come Casa di isolamento e successivamente ampliato.

Si sviluppa su tre livelli (seminterrato, piano terra e primo piano) per una superficie complessiva di circa 942 mq.

Struttura in muratura mista di pietrame e laterizio, solai in laterocemento, copertura a falde in legno e coppi.

Finiture di epoca recente, con materiali ordinari e impianti datati ma funzionanti.

Le modifiche interne hanno migliorato la funzionalità per uso direzionale e sanitario, pur alterando la configurazione originaria.

Stima riferita a immobili di tipo direzionale/sanitario medio, con coefficiente di vetustà 0,15 del valore a nuovo.

Stima sintetica – Edificio B

Voce	Parametro	Valore
Superficie utile	942,31 mq	—
Costo di ricostruzione a nuovo	€ 2.250/mq	—
Valore a nuovo	€ 2.120.197	—
Coefficiente di vetustà	0,15	—
Valore deprezzato	€ 212.019	—
Valore unitario stimato	€ 337,50/mq	—
Valore di stima arrotondato	€ 318.000	—

Giudizio di stima – Edificio B

Considerate la consistenza, la destinazione d'uso, le caratteristiche edilizie e lo stato di manutenzione, si ritiene congruo attribuire all'edificio B un valore di stima pari a € 318.000, corrispondente a circa € 337,50/mq, da intendersi al netto dell'incidenza dell'area di sedime e delle pertinenze esterne.

Il Salotto Immobiliare | Via G.B. Verci 13/A | Bassano del Grappa (VI) | 328 3930779 | lisa@ilsalotto.net | ilsalotto.net

Lisa Borriero | Agente Immobiliare | P.IVA 04897590263 | REA VI-411565 | C.F.: BRRLSI79L55L840J lisaborriero@emailpec.eu



EDIFICIO C - Comune di Bassano del Grappa, Foglio 4, Mapp. 244, Sub. 11.



Realizzato tra il 1916 e il 1931, originariamente adibito a cucine del complesso. Si sviluppa su un solo piano per una superficie di circa 604 mq. Struttura in muratura mista, solai in laterocemento, copertura lignea a falde. Finiture funzionali e recenti, in buono stato conservativo, coerenti con l'attuale uso uffici e ambulatori. Assenza di elementi di pregio architettonico.

Coefficiente di vetust  0,15 applicato al valore a nuovo.

Stima sintetica – Edificio C

Voce	Parametro	Valore
Superficie utile	604,05 mq	—
Costo di ricostruzione a nuovo	€ 2.250/mq	—
Valore a nuovo	€ 1.359.112	—
Coefficiente di vetust�	0,15	—
Valore deprezzato	€ 203.866	—
Valore unitario stimato	€ 337,5/mq	—
Valore di stima arrotondato	€ 204.000	—

Giudizio di stima – Edificio C

Considerate le caratteristiche costruttive, lo stato conservativo e la destinazione attuale a uffici e ambulatori, si ritiene congruo attribuire all'edificio C un valore di stima pari a € 204.000, corrispondente a circa € 337,5/mq, da intendersi al netto dell'incidenza dell'area e delle pertinenze esterne.

Il Salotto Immobiliare | Via G.B. Verci 13/A | Bassano del Grappa (VI) | 328 3930779 |
lisa@ilsalotto.net | ilsalotto.net

Lisa Borriero | Agente Immobiliare | P.IVA 04897590263 | REA VI-411565 | C.F.:
BRRLSI79L55L840J lisaborriero@emailpec.eu

Katano Borriero



EDIFICIO D - Comune di Bassano del Grappa, Foglio 4, Mapp. 244, Sub. 13.



Padiglione femminile risalente alla Prima guerra mondiale, ristrutturato tra il 1928 e il 1930.

Edificio a un piano fuori terra di circa 330 mq.

Struttura in muratura mista, solai in laterocemento, copertura lignea a falde con manto in coppi.

Finiture semplici e funzionali (linoleum, controsoffitti modulari).

Stato conservativo discreto, privo di elementi architettonici di pregio.

Applicato coefficiente di vetustà 0,15 sul valore a nuovo.

Stima sintetica – Edificio D

Voce	Parametro	Valore
Superficie utile	329,66 mq	—
Costo di ricostruzione a nuovo	€ 2.250/mq	—
Valore a nuovo	€ 741.735	—
Coefficiente di vetustà	0,10	—
Valore deprezzato	€ 111.260	—
Valore unitario stimato	€ 337,5/mq	—
Valore di stima arrotondato	€ 112.000	—

Giudizio di stima – Edificio D

Considerate l'origine storica, la tipologia edilizia, la destinazione d'uso attuale e lo stato conservativo, si ritiene congruo attribuire all'edificio D un valore di stima pari a € 112.000, corrispondente a circa € 337,5/mq, al netto dell'incidenza dell'area e delle pertinenze esterne.

Il Salotto Immobiliare | Via G.B. Verci 13/A | Bassano del Grappa (VI) | 328 3930779 |
lisa@ilsalotto.net | ilsalotto.net

Lisa Borriero | Agente Immobiliare | P.IVA 04897590263 | REA VI-411565 | C.F.:
BRRLSI79L55L840J lisaborriero@emailpec.eu



EDIFICIO E - Comune di Bassano del Grappa, Foglio 4, Mapp. 244, Sub. 14.



Edificio E – Descrizione tecnica e inquadramento estimativo

Gemello del corpo D, ad un piano e di 336,78 mq, destinato a uffici e ambulatori.

Struttura e finiture analoghe all'edificio D (murature miste, solai in laterocemento, copertura lignea, pavimentazioni in linolcum). Stato manutentivo discreto, con finiture funzionali e impianti datati.

Coefficiente di vetustà 0,15.

Stima sintetica – Edificio E

Voce	Parametro	Valore
Superficie utile	336,78 mq	—
Costo di ricostruzione a nuovo	€ 2.250/mq	—
Valore a nuovo	€ 757.755	—
Coefficiente di vetustà	0,15	—
Valore deprezzato	€ 113.663	—
Valore unitario stimato	€ 337,5/mq	—
Valore di stima arrotondato	€ 114.000	—



Giudizio di stima – Edificio E

Considerate la tipologia edilizia, lo stato conservativo e la destinazione d'uso a uffici e ambulatori, si ritiene congruo attribuire all'edificio E un valore di stima pari a € 114.000, corrispondente a circa € 337,5/mq, al netto dell'incidenza dell'area e delle pertinenze esterne.

Il Salotto Immobiliare | Via G.B. Verci 13/A | Bassano del Grappa (VI) | 328 3930779 | lisa@ilsalotto.net | ilsalotto.net

Lisa Borriero | Agente Immobiliare | P.IVA 04897590263 | REA VI-411565 | C.F.: BRRLSI79L55L840J lisaborriero@emailpec.eu

Cottoneo Ferraro



EDIFICIO F - Comune di Bassano del Grappa, Foglio 4, Mapp. 244, Sub. 17.



Costruito tra gli anni '50 e '60, si sviluppa su tre livelli per una superficie complessiva di circa 955 mq. Struttura in muratura portante con pilastri in c.a., solai e copertura in laterocemento. Finiture recenti e in buono stato manutentivo (pavimenti in gres, infissi in alluminio, porticati su entrambe le facciate). Utilizzato come uffici e ambulatori, privo di elementi di pregio architettonico.

Applicato coefficiente di vetustà 0,15 sul valore a nuovo.

Stima sintetica – Edificio F

Voce	Parametro	Valore
Superficie utile	954,57 mq	—
Costo di ricostruzione a nuovo	€ 2.250/mq	—
Valore a nuovo	€ 2.147.782	—
Coefficiente di vetustà	0,15	—
Valore deprezzato	€ 322.167	—
Valore unitario stimato	€ 337,5/mq	—
Valore di stima arrotondato	€ 322.000	—

Giudizio di stima – Edificio F

Considerata l'epoca costruttiva più recente, il buon livello conservativo e la destinazione a uffici e ambulatori, si ritiene congruo attribuire all'edificio F un valore di stima pari a € 322.000, corrispondente a circa € 337,5/mq, al netto dell'incidenza dell'area e delle pertinenze esterne.

Il Salotto Immobiliare | Via G.B. Verci 13/A | Bassano del Grappa (VI) | 328 3930779 |
lisa@ilsalotto.net | ilsalotto.net

Lisa Borriero | Agente Immobiliare | P.IVA 04897590263 | REA VI-411565 | C.F.:
BRRLSI79L55L840J lisaborriero@emailpec.eu



EDIFICIO G - Comune di Bassano del Grappa, Foglio 4, Mapp. 244, Sub. 2.



Edificato nel 1930, con superficie di 631,29 mq su due piani fuori terra, originariamente padiglione femminile.

Struttura in muratura mista, solai in laterocemento, copertura in legno e coppi.

Finiture funzionali, pavimenti in linoleum, infissi in alluminio.

Stato conservativo discreto, impianti datati, nessun pregio architettonico.

Coefficiente di vetustà 0,15.

Stima sintetica – Edificio G

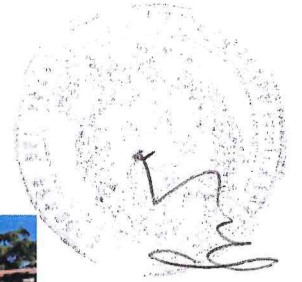
Voce	Parametro	Valore
Superficie utile	631,29 mq	—
Costo di ricostruzione a nuovo	€ 2.250/mq	—
Valore a nuovo	€ 1.420.402	—
Coefficiente di vetustà	0,15	—
Valore deprezzato	€ 213,060	—
Valore unitario stimato	€ 337,5/mq	—
Valore di stima arrotondato	€ 213.000	—

Giudizio di stima – Edificio G

Considerata la destinazione attuale, il livello conservativo e le caratteristiche edilizie uniformi agli altri padiglioni del complesso, si ritiene congruo attribuire all'edificio G un valore di stima pari a € 213.000, corrispondente a circa € 337,5/mq, da intendersi al netto dell'incidenza dell'area e delle pertinenze esterne.

Il Salotto Immobiliare | Via G.B. Verci 13/A | Bassano del Grappa (VI) | 328 3930779 |
lisa@ilsalotto.net | ilsalotto.net

Lisa Borriero | Agente Immobiliare | P.IVA 04897590263 | REA VI-411565 | C.F.:
BRRLSI79L55L840J lisaborriero@emailpec.eu



Lotroneo
Borriero



EDIFICIO H - Comune di Bassano del Grappa, Foglio 4, Mapp. 244, Sub. 6.



Costruito nel 1931 per funzioni tecniche (lavanderia e centrale termica), oggi in parte adibito a uffici e centrale termica generale.

Superficie 477,78 mq su due livelli.

Struttura in muratura mista, solai in laterocemento, copertura a padiglione in coppi. Finiture differenziate: parte tecnica con rivestimenti funzionali, parte direzionale con pavimenti in marmo e serramenti in legno.

Stato conservativo discreto, privo di valore architettonico.

Coefficiente di vetustà 0,10.

Stima sintetica – Edificio H

Voce	Parametro	Valore
Superficie utile	477,78 mq	—
Costo di ricostruzione a nuovo	€ 1.800/mq	—
Valore a nuovo	€ 860.004	—
Coefficiente di vetustà	0,10	—
Valore deprezzato	€ 86.000	—
Valore unitario stimato	€ 180/mq	—
Valore di stima arrotondato	€ 86.000	—

Giudizio di stima – Edificio H

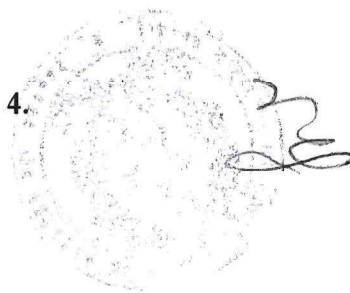
Considerata la duplice funzione (uffici e centrale termica), le caratteristiche costruttive e lo stato manutentivo discreto, si ritiene congruo attribuire all'edificio H un valore di stima pari a € 86.000, corrispondente a circa € 180/mq, al netto dell'incidenza dell'area e delle pertinenze esterne.

Il Salotto Immobiliare | Via G.B. Verci 13/A | Bassano del Grappa (VI) | 328 3930779 |
lisa@ilsalotto.net | ilsalotto.net

Lisa Borriero | Agente Immobiliare | P.IVA 04897590263 | REA VI-411565 | C.F.:
BRRLSI79L55L840J lisaborriero@emailpec.eu



EDIFICIO I - Comune di Bassano del Grappa, Foglio 4, Mapp. 244, Sub. 4.



Piccolo volume di 71,91 mq, realizzato nel 1930 come veranda poi chiusa e oggi archivio lastre.
Murature in mattoni, pilastri in c.a., copertura lignea.
Finiture semplici e in pessimo stato esterno, interne funzionali.
Stato conservativo sufficiente, destinazione tecnica.
Coefficiente di vetustà 0,10.

Stima sintetica – Edificio I

Voce	Parametro	Valore
Superficie utile	71,91 mq	—
Costo di ricostruzione a nuovo	€ 1.800/mq	—
Valore a nuovo	€ 129.438	—
Coefficiente di vetustà	0,10	—
Valore deprezzato	€ 12.343	—
Valore unitario stimato	€ 180/mq	—
Valore di stima arrotondato	€ 12.000	—



Lattaneo
Bassano

Giudizio di stima – Edificio I

Considerata la limitata consistenza, l'attuale destinazione a locale tecnico (archivio lastre) e le condizioni conservative in linea con gli altri corpi di fabbrica, si ritiene congruo attribuire all'edificio I un valore di stima pari a € 12.000, corrispondente a circa € 180/mq, al netto dell'incidenza dell'area e delle pertinenze esterne.



EDIFICIO L - Comune di Bassano del Grappa, Foglio 4, Mapp. 244, Sub. 12.



Corpo riedificato nel 2007/08, destinato a sala riunioni polivalente di 65,99 mq.
Struttura in muratura mista e mattoni forati, copertura in coppi industriali.
Finiture recenti e funzionali, in buono stato conservativo.
Coefficiente di vetustà 0,15, data la recente realizzazione.

Stima sintetica – Edificio L

Voce	Parametro	Valore
Superficie utile	65,99 mq	—
Costo di ricostruzione a nuovo	€ 2.000/mq	—
Valore a nuovo	€ 131.980	—
Coefficiente di vetustà	0,15	—
Valore deprezzato	€ 19.797	—
Valore unitario stimato	€ 300/mq	—
Valore di stima arrotondato	€ 20.000	—

Giudizio di stima – Edificio L

Considerata la recente realizzazione, le caratteristiche costruttive aggiornate e l'ottimo stato conservativo, si ritiene congruo attribuire all'edificio L un valore di stima pari a € 20.000, corrispondente a circa € 300/mq, da intendersi al netto dell'incidenza dell'area e delle pertinenze esterne.

Il Salotto Immobiliare | Via G.B. Verci 13/A | Bassano del Grappa (VI) | 328 3930779 |
lisa@ilsalotto.net | ilsalotto.net

Lisa Borriero | Agente Immobiliare | P.IVA 04897590263 | REA VI-411565 | C.F.:
BRRLSI79L55L840J lisaborriero@emailpec.eu



Edificio M – Descrizione tecnica e inquadramento estimativo - DEPOSITO



Piccolo fabbricato di 26,01 mq adibito a deposito rifiuti, privo di coibentazione, con copertura in lamiera.

Struttura semplice in muratura intonacata, finiture minime e stato conservativo modesto. Coefficiente di vetustà 0,10.

Stima sintetica – Edificio M

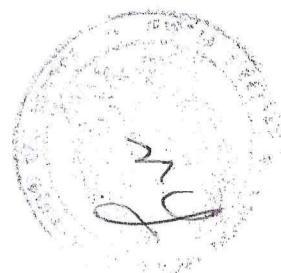
Voce	Parametro	Valore
Superficie utile	26,01 mq	—
Costo di ricostruzione a nuovo	€ 1000/mq	—
Valore a nuovo	€ 26.010	—
Coefficiente di vetustà	0,10	—
Valore deprezzato	€ 2.601	—
Valore unitario stimato	€ 100/mq	—
Valore di stima arrotondato	€ 3.000	—

Giudizio di stima – Edificio M

Considerata la modesta consistenza, la struttura leggera e l'uso tecnico quale deposito rifiuti, si ritiene congruo attribuire all'edificio M un valore di stima pari a € 3.000, corrispondente a circa € 100/mq, al netto dell'incidenza dell'area e delle pertinenze esterne.

Il Salotto Immobiliare | Via G.B. Verci 13/A | Bassano del Grappa (VI) | 328 3930779 |
lisa@ilsalotto.net | ilsalotto.net

Lisa Borriero | Agente Immobiliare | P.IVA 04897590263 | REA VI-411565 | C.F.:
BRRLSI79L55L840J lisaborriero@emailpec.eu



Stimato Borriero



Edificio N - Comune di Bassano del Grappa, Foglio 4, Mapp. 244, Sub. 10.



Ex portineria, posta a lato dell'ingresso carrajo, di 32,05 mq.
Struttura in muratura mista, copertura lignea, pavimenti in marmo, infissi in legno.
Finiture funzionali e stato manutentivo discreto.
Coefficiente di vetustà 0,10.

Stima sintetica – Edificio N

Voce	Parametro	Valore
Superficie utile	32,05 mq	—
Costo di ricostruzione a nuovo	€ 1.800/mq	—
Valore a nuovo	€ 57.690	—
Coefficiente di vetustà	0,10	—
Valore deprezzato	€ 5.769	—
Valore unitario stimato	€ 180/mq	—
Valore di stima arrotondato	€ 6.000	—

Giudizio di stima – Edificio N

Considerata la destinazione originaria a portineria, la limitata consistenza e lo stato conservativo discreto, si ritiene congruo attribuire all'edificio N un valore di stima pari a € 6.000, corrispondente a circa € 180/mq, al netto dell'incidenza dell'area e delle pertinenze esterne.

Il Salotto Immobiliare | Via G.B. Verci 13/A | Bassano del Grappa (VI) | 328 3930779 |
lisa@ilsalotto.net | ilsalotto.net

Lisa Borriero | Agente Immobiliare | P.IVA 04897590263 | REA VI-411565 | C.F.:
BRRLSI79L55L840J lisaborriero@emailpec.eu



EDIFICIO O - Comune di Bassano del Grappa, Foglio 4, Mapp. 244, Sub. 10.



Corpo speculare al precedente, già cella mortuaria poi portineria, di 30,58 mq.
Struttura e finiture analoghe all'edificio N, in discreto stato conservativo.
Coefficiente di vetustà 0,10.

Stima sintetica – Edificio O

Voce	Parametro	Valore
Superficie utile	30,58 mq	—
Costo di ricostruzione a nuovo	€ 1.800/mq	—
Valore a nuovo	€ 55.044	—
Coefficiente di vetustà	0,10	—
Valore deprezzato	€ 5.504	—
Valore unitario stimato	€ 180/mq	—
Valore di stima arrotondato	€ 5.000	—



0 1 24 043562 683 4

Lisaborriero

Giudizio di stima – Edificio O

Considerate la ridotta consistenza, la tipologia edilizia e lo stato conservativo in linea con il resto del complesso, si ritiene congruo attribuire all'edificio O un valore di stima pari a € 5.000, corrispondente a circa € 180/mq, da intendersi al netto dell'incidenza dell'area e delle pertinenze esterne.



EDIFICIO R CHIESA - Comune di Bassano del Grappa, Foglio 4, Mapp. 244, Sub. 3.



Costruita nel 1932 in stile eclettico con richiami romanici, superficie 160,46 mq.
Struttura in muratura mista e copertura lignea a falde.
Interni decorati con motivi geometrici e floreali, pavimentazione in terrazzo alla palladiana.
Stato conservativo buono, ma priva di rilevante valore artistico.

Stima sintetica – Edificio R (Chiesa)

Voce	Valore
Superficie	160,46 mq
Valutazione a corpo	€ 50.000

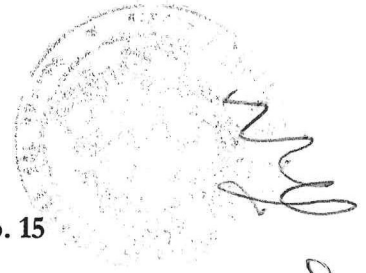


Giudizio di stima – Edificio R (Chiesa)

Considerata la qualità architettonica superiore, la buona conservazione e l'importanza funzionale e simbolica all'interno del complesso, si ritiene congruo attribuire all'edificio R un valore di stima pari a € 40.000, da intendersi al netto dell'incidenza dell'area e delle pertinenze esterne.

Il Salotto Immobiliare | Via G.B. Verci 13/A | Bassano del Grappa (VI) | 328 3930779 |
lisa@ilsalotto.net | ilsalotto.net

Lisa Borriero | Agente Immobiliare | P.IVA 04897590263 | REA VI-411565 | C.F.:
BRRLSI79L55L840J lisaborriero@emailpec.eu



Edificio Q – Comune di Bassano del Grappa, Foglio 4, Mapp. 244, Sub. 15

Piccola serra degli anni '30, posta dietro la chiesa, utilizzata come deposito e ricovero attrezzi. Struttura vetrata su tre lati con murature in mattoni e copertura metallica su telaio in acciaio. Finiture semplici, stato conservativo discreto, priva di valore storico. Valutata con costo di ricostruzione deprezzato: € 1.000/mq e coefficiente di vetustà 0,10.

Stima sintetica – Edificio Q (Serra)

Voce	Parametro	Valore
Superficie utile	(stimata circa 30 mq)	—
Costo di ricostruzione a nuovo	€ 1.000/mq	—
Valore a nuovo	€ 30.000	—
Coefficiente di vetustà	0,10	—
Valore deprezzato	€ 3.000	—
Valore unitario stimato	€ 100/mq	—
Valore di stima arrotondato	€ 3.000	—

ottimo Ferrero

Giudizio di stima – Edificio Q (Serra)

Considerata la tipologia edilizia leggera, l'uso accessorio e lo stato conservativo coerente con la vetustà, si ritiene congruo attribuire all'edificio Q un valore di stima pari a € 3.000, corrispondente a circa € 100/mq, al netto dell'incidenza dell'area e delle pertinenze esterne.

.....

Edificio P – (Ex porcilaia)

All'interno dell'area oggetto di stima è presente un piccolo volume accessorio, già destinato in passato a porcilaia, attualmente completamente murato e non utilizzato. L'immobile presenta una consistenza di circa 25 mq al piano terra, con struttura in muratura mista e finiture non riconducibili a standard edilizi minimamente funzionali. Lo stato conservativo è scarso e il manufatto non risulta idoneo ad alcun uso senza interventi integrali di demolizione o ricostruzione.

In ragione della tipologia, delle dimensioni estremamente ridotte, dell'assenza di valore funzionale e del carattere residuale del volume, non viene attribuito alcun valore economico nel presente elaborato estimativo.

Il Salotto Immobiliare | Via G.B. Verci 13/A | Bassano del Grappa (VI) | 328 3930779 |
lisa@ilsalotto.net | ilsalotto.net

Lisa Borriero | Agente Immobiliare | P.IVA 04897590263 | REA VI-411565 | C.F.:
BRRLS179L55L840J lisaborriero@emailpec.eu



1. Stima per valore sull'esistente + superficie residua edificabile

L'estensione complessiva dell'area su cui insistono gli immobili del compendio "Mons. E. Negrin" è pari a **42.460 mq** (Fg. N 4 M.N. 244 – 1155 e Fg. 10 M.N. 217 – 218)

La sommatoria dei valori stimati per gli edifici (superficie coperta complessiva **5.467,61 mq**) ammonta a:

- **Valore complessivo fabbricati: € 1.723.000**

In base all'indice fondiario vigente (IF = **0,60 mq/mq**), la superficie complessiva del lotto consente una potenzialità edificatoria teorica pari a **25.476,00 mq**.

A fronte di tale capacità, la superficie attualmente edificata risulta pari a **5.467,61 mq**, da cui deriva una **superficie residua edificabile** pari a:

$$25.476,00 \text{ mq} - 5.467,61 \text{ mq} = 20.008,39 \text{ mq}$$

Tale consistenza rappresenta la volumetria ancora esprimibile dal compendio, fermo restando il rispetto delle destinazioni urbanistiche e dei vincoli presenti sull'area.

Ai fini della valutazione, la superficie edificabile residua è stata valorizzata applicando un **valore unitario di € 80/mq**, ritenuto congruo per aree dotate di effettiva capacità edificatoria, inserite in contesto urbano consolidato e pienamente infrastrutturato.

Ne deriva un **valore fondiario residuo** pari a:

- **$20.008,39 \text{ mq} \times € 80/\text{mq} = € 1.600.671,20$**
(arrotondato a euro 1.600.000,00)

A tale stima si somma il **valore dei fabbricati esistenti**, determinato in **€ 1.723.000** sulla base del loro stato manutentivo, delle caratteristiche costruttive e della destinazione d'uso attuale.

Il **valore complessivo del compendio immobiliare**, risultante dall'integrazione del valore intrinseco dell'esistente e del potenziale edificatorio residuo, è pertanto pari a:

- **€ 1.723.000,00 + € 1.600.000,00 = € 3.323.000,00**

Il Salotto Immobiliare | Via G.B. Verci 13/A | Bassano del Grappa (VI) | 328 3930779 |
lisa@ilsalotto.net | ilsalotto.net

Lisa Borriero | Agente Immobiliare | P.IVA 04897590263 | REA VI-411565 | C.F.:
BRRLSI79L55L840J lisaborriero@emailpec.eu



2. Stima per valore area sulla sola superficie fondiaria

A integrazione dell'analisi estimativa svolta sugli edifici esistenti e sulle potenzialità edificatorie residue, si è ritenuto utile sviluppare anche una valutazione alternativa basata esclusivamente sulla **superficie fondiaria complessiva del lotto** (Fig. N 4 M.N. 244 – 1155 e Fig. 10 M.N. 217 – 218) pari a **mq 42.460 mq**

Per aree di analoga natura (comparti urbanizzati destinati a servizi socio-sanitari, con accessibilità primaria e dotazioni infrastrutturali presenti), il range di mercato di riferimento può essere ricondotto a **€ 82 – 85/mq**, valore che tiene conto:

- della posizione semicentrale nel tessuto urbano di Bassano del Grappa;
- della morfologia pianeggiante e immediatamente utilizzabile del lotto;
- della piena accessibilità carrabile e pedonale;
- della presenza di urbanizzazioni già consolidate;
- della destinazione pubblicistica d'uso e dei vincoli funzionali che ne limitano la commerciabilità.

Applicando tali valori si ottengono i seguenti importi:

- € 82/mq × 42.460 mq = € 3.481.720,00
- € 85/mq × 42.460 mq = € 3.609.100,00

Pertanto, **il valore fondiario dell'area**, considerata come bene autonomo e valutata a corpo sulla sola superficie catastale, può essere ragionevolmente collocato **nel range**:

- € 3.450.000 – € 3.600.000

Tale intervallo rappresenta un utile benchmark di confronto rispetto alla stima complessiva ricavata dall'approccio misto (edificato + potenzialità edificatoria), confermando la coerenza dei valori complessivamente attribuiti al compendio.



Il Salotto Immobiliare | Via G.B. Verci 13/A | Bassano del Grappa (VI) | 328 3930779 |
lisa@ilsalotto.net | ilsalotto.net

Lisa Borriero | Agente Immobiliare | P.IVA 04897590263 | REA VI-411565 | C.F.:
BRRLSI79L55L840J lisaborriero@emailpec.eu

fr
Borriero
Salotto



3. Stima per valore volumetrico (calcolata con valori unitari di € 45/mc e € 47/mc)

La superficie edificabile complessiva del compendio (Fig. N 4 M.N. 244 – 1155 e Fig. 10 M.N. 217 – 218), data dalla somma tra superfici già edificate e superfici ancora esprimibili in base all'indice fondiario, è pari a **mq 25.476**, Applicando il coefficiente convenzionale **3,00 mc/mq**, si ottiene una **cubatura potenziale complessiva di 76.428 mc**.

Per determinare il valore del compendio tramite il metodo volumetrico, è stata attribuita alla cubatura un'unità di valore compresa tra **€ 45/mc e € 47/mc**, range coerente con aree a destinazione pubblica/istituzionale e con vincoli funzionali non comparabili con aree edificabili libere.

I risultati sono i seguenti:

Calcolo con € 45/mc

$76.428 \text{ mc} \times € 45/\text{mc} = € 3.439.260,00$

Calcolo con € 47/mc

$76.428 \text{ mc} \times € 47/\text{mc} = € 3.592.116,00$

Valore di riferimento

Alla luce degli altri approcci adottati (valore dell'esistente, stima fondiaria e metodo misto), il metodo volumetrico conferma una forchetta di valori coerente, collocando il compendio in un intervallo compreso tra:

- **€ 3.400.000,00 e € 3.550.000,00**

Il Salotto Immobiliare | Via G.B. Verci 13/A | Bassano del Grappa (VI) | 328 3930779 |
lisa@ilsalotto.net | ilsalotto.net

Lisa Borriero | Agente Immobiliare | P.IVA 04897590263 | REA VI-411565 | C.F.:
BRRLSI79L55L840J lisaborriero@emailpec.eu



Tabella comparativa dei metodi di stima

Metodo di stima	Criterio adottato	Parametri principali	Valore risultante
1. Stima mista (esistente + edificabilità residua)	Valore fabbricati + valore superficie residua edificabile	Superficie edificata: 5.467,61 mq – Valore fabbricati: € 1.723.000 – Superficie edificabile residua: 20.008,39 mq – Valore unitario: € 80/mq	€ 3.323.000
2. Valore fondiario (superficie)	Valore area a mq	Superficie lotto: 42.460 mq – Valore unitario: € 82–85/mq	€ 3.481.720– € 3.609.100
3. Valore volumetrico (cubatura potenziale)	Valore al mc sulla cubatura sviluppabile	Superficie edificabile complessiva: 25.476 mq – Volume: 76.428 mc – Valori unitari: € 45–47/mc	€ 3.439.260– € 3.592.116

Fornito

Lottero

Conclusioni

La stima del compendio “**Centro Socio Sanitario Mons. Egidio Negrin**” è stata elaborata applicando i tre principali criteri estimativi (stima mista, fondiaria e volumetrica), che convergono in un intervallo di valore compreso tra **€ 3.350.000,00** e **€ 3.550.000**. Il metodo più rappresentativo risulta il **criterio misto**, che integra il valore dei fabbricati esistenti (**€ 1.723.000**) e quello della superficie residua edificabile (**20.008,39 mq × € 80/mq = € 1.600.671,00**) per un totale di:

€ 3.350.000,00 (arrotondato), ritenuto il **più probabile valore di mercato** alla data odierna.

Si evidenzia tuttavia che tale valore è riferito al compendio nello stato attuale e **nel rispetto dei vincoli vigenti** (in particolare quelli riconducibili alla **Legge 1089 del 1° giugno 1939**. Qualora, in futuro, tali vincoli venissero rimossi e si procedesse — previo accordo con il **Comune di Bassano del Grappa** e gli **enti competenti** — a una **trasformazione urbanistica dell'area**, il **valore potrebbe variare in misura significativa**.

Il Salotto Immobiliare | Via G.B. Verci 13/A | Bassano del Grappa (VI) | 328 3930779 |
lisa@ilsalotto.net | ilsalotto.net

Lisa Borriero | Agente Immobiliare | P.IVA 04897590263 | REA VI-411565 | C.F.:
BRRLSI79L55L840J lisaborriero@emailpec.eu



In particolare, un'eventuale riconversione del lotto a **destinazione edificabile residenziale, direzionale e/o commerciale** comporterebbe un aumento potenzialmente anche rilevante del valore complessivo, in ragione della posizione, dell'estensione fondiaria e della capacità insediativa del sito.

La presente stima è formulata con criteri di prudenza, imparzialità e coerenza metodologica, sulla base dei sopralluoghi effettuati, della documentazione tecnica acquisita e delle prassi estimative riconosciute.

La presente valutazione è riferita esclusivamente allo stato attuale del compendio, alle destinazioni d'uso oggi vigenti e ai vincoli normativi che regolano l'area. Eventuali future modifiche alla pianificazione urbanistica, alla disciplina d'uso o agli strumenti attuativi approvati dagli enti competenti potranno incidere in modo significativo sui valori stimati, rendendo necessaria una nuova analisi estimativa aggiornata al mutato quadro normativo e funzionale.

Il valore contenuto dei fabbricati esistenti è conseguenza diretta della loro necessaria demolizione qualora si intendesse sfruttare integralmente la cubatura edificabile del lotto. In tale contesto, il coefficiente di vetustà pari a 0,10 assume valenza meramente simbolica, volto a rappresentare un valore residuale dell'esistente rispetto alla reale potenzialità trasformativa dell'area.

Bassano del Grappa, li 17.11.2025

I Tecnici Estimatori

Lisa Borriero

Borriero

Lisa

19.11.2025

16:23:49

UTC

Agente Imm

Franco Cattaneo

Agente Immobiliare

In esecuzione dell'incarico conferito dall'Azienda ULSS n. 7 Pedemontana, con lettera commerciale Rep. n. 72/2025 (CIG B8DA5D1438).

Il Salotto Immobiliare | Via G.B. Verci 13/A | Bassano del Grappa (VI) | 328 3930779 |
lisa@ilsalotto.net | ilsalotto.net

Lisa Borriero | Agente Immobiliare | P.IVA 04897590263 | REA VI-411565 | C.F.:
BRRLSI79L55L840J lisaborriero@emailpec.eu

FIETTA GIUSEPPE

NOTAIO

Via Verci, 21 - Tel. 0424 213911 (10 linee r.a.)

Mail: info@notaiofietta.it

36061 BASSANO DEL GRAPPA (VI)



REPERTORIO N. ~~248~~ 267

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2025 (duemilaventicinque) il giorno *11* (undici)
del mese di Novembre.

In Bassano del Grappa, nel mio Studio in via Verci, n.
21.

Davanti a me dottor GIUSEPPE FIETTA, Notaio residente
in Bassano del Grappa, ed iscritto nel Ruolo del Colle-
gio Notarile dei Distretti Riuniti di Vicenza e Bassano
del Grappa, sono presenti i signori:

BORRIERO LISA, nata a Vicenza (VI) il giorno 15 luglio
1979, residente a Castelfranco Veneto (TV), Via San Pio
X n. 11/D, agente immobiliare,

CATTANEO FRANCO, nato a Bassano del Grappa (VI) il gior-
no 8 maggio 1960, residente a Bassano del Grappa (VI),
Via Zaccaria Bricito n. 22, agente immobiliare,

Detti signori, della cui identità personale io Notaio
sono certo, mi presentano la relazione peritale che pre-
cede, chiedendo di asseverarla con giuramento ai sensi
dell'art. 1 del R.D.L. 14 luglio 1937 n. 1666.

Io Notaio deferisco il giuramento ai comparenti, pre-
via seria ammonizione agli stessi sulle conseguenze del-
le dichiarazioni mendaci reticenti e sull'obbligo di di-
chiarare la verità.

I comparenti prestano quindi il giuramento, pronun-
ziando le parole: _____

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico
ricevuto e quindi redatto la perizia sopra riportata
al solo scopo di far conoscere la verità." _____

E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto,
che viene da me letto al comparente, il quale dichiara
di approvarlo. _____

L'atto è scritto parte da me e parte dattiloscritto da
persona di mia fiducia sotto la mia direzione in un fo-
glio del quale occupa una facciata intera e fino a que-
sto punto di questa seconda facciata. _____

L'Es. S. S. S. S. S.
Lattono Proves
