

**Comune di Malo
Provincia di Vicenza**

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

IMMOBILE A –

**FABBRICATO RURALE CON AREA ESTERNA DI PERTINENZA
SITO IN VIA CÀ CROSARA SNC, MALO (VI)**

**C.F. FOGLIO 19 MAPPALE 460 (PROPRIETÀ 1/2) FABBRICATO
CON ANNESSO TERRENO DI PERTINENZA**

C.T. FOGLIO 19 MAPPALE 459 (PROPRIETÀ 1/2) TERRENO

Proprietà

Sig. ***** (quota 1/2)

Il tecnico

Arch. Ing. Elisabetta Mioni



Elisabetta
Mioni
Ordine
Architetti
P.P.C. -
Provincia di
Vicenza
Architetto
05.08.2026
18:08:08
GMT+02:00

Vicenza, Agosto 2026

PERIZIA IMMOBILIARE

DI UN FABBRICATO RURALE CON AREA ESTERNA DI PERTINENZA, SITO IN VIA CA' CROSARA SNC A MALO (VI)



La presente perizia è stata elaborata dalla sottoscritta Arch. Ing. ELISABETTA MIONI, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Vicenza al n. 2013 sez. A/a e all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vicenza al n. 3951 Sez. A, in qualità di perito indipendente incaricata dalla Dott.ssa Carla Favero, quale CTU incaricata nella gestione della crisi di sovraindebitamento,, per la redazione di una perizia di stima finalizzata alla determinazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto di stima.

1. Premesse

Lo scopo della presente valutazione è di attribuire il più probabile valore di mercato del bene analizzato nel momento attuale. In quest'ottica la valutazione è stata eseguita nel modo più obiettivo, tenendo presente che la scrivente non ha alcun diritto né interesse, attuale o futuro, nei beni oggetto della stima.

L'immobile è stato personalmente visitato in data 13.06.2025.

2. Descrizione sintetica della zona in cui è ubicata l'unità immobiliare

L'immobile in oggetto di stima è un fabbricato ad uso deposito con area esterna di pertinenza e piccolo terreno attiguo. Il complesso si trova ad Est rispetto al centro di Malo (VI), in Via Cà Crosara snc, in una zona a prevalente destinazione agricola, in posizione non prossima a servizi quali bar e ristoranti, locali commerciali e produttivi, scuole, aree sportive, parcheggi pubblici e fermate di trasporto pubblico locale.



Individuazione satellitare dei beni tratti da Google Maps®

3. Consistenza e dati catastali degli immobili

Catastalmente l'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Malo (VI):

- Magazzino: Foglio 19 mapp. 460, piani T-1, categoria C/2 classe 2, consistenza 260 mq, sup catastale totale 390 mq, rendita 402,84 €.

L'area esterna di pertinenza è censita al Catasto Terreni del Comune di Malo (VI):

- Terreno seminativo arborato: Foglio 19 mapp. 459, classe 2, consistenza 80 mq, reddito dominicale 0,72 €, reddito agrario 0,37 €.

L'immobile in oggetto risulta intestato al Sig. ***** e al Sig. ***** per la quota pari a 1/2 ciascuno:

> Intestati catastali



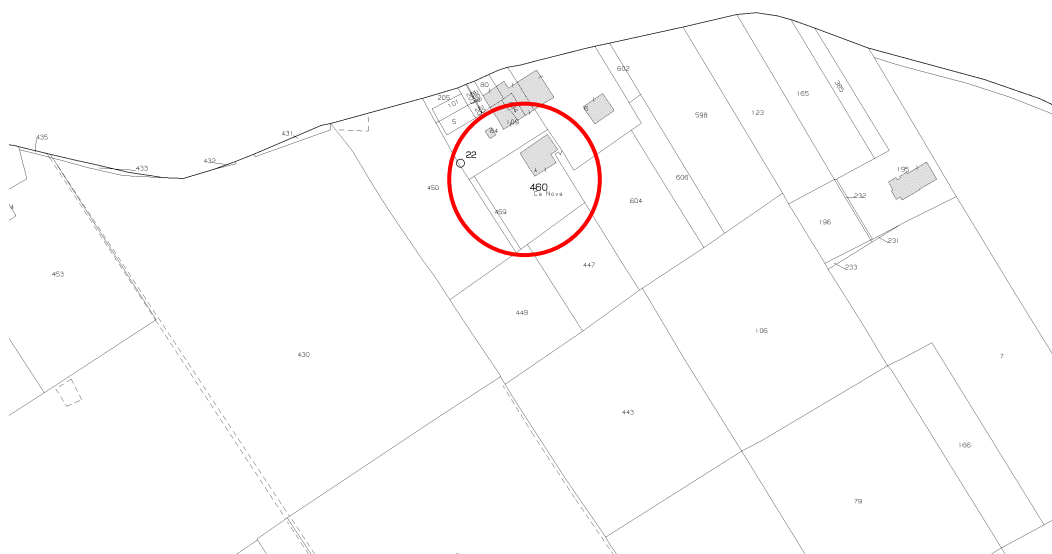
nato a AGRIGENTO (AG) il 27/03/1983

Diritto di: Proprietà per 1/2



nato a AGRIGENTO (AG) il 24/03/1985

Diritto di: Proprietà per 1/2



Individuazione catastale del bene

4. Descrizione dell'immobile oggetto di stima e stato di consistenza

È oggetto di stima un fabbricato con annessa area esterna di pertinenza ed un piccolo terreno attiguo. Il fabbricato si erge a distanza inferiore a 3 metri dai confini Nord-Est e Nord-Ovest di proprietà. L'accesso avviene da una strada bianca privata, non di proprietà ma su cui insiste il diritto di servitù a favore del fondo, strada che a sua volta si immette sulla pubblica via denominata Cà Crosara.

A favore dei mappali oggetto di stima e censiti al Foglio 19 Mappali 459 e 460 è costituita una "servitù di passaggio pedonale e carraio per accedere ai detti mappali attraverso la striscia di terreno della larghezza di totali metri lineari 4,00 (quattro), di cui ml. 2,00 (due) ricadenti sulla strada sterrata esistente sui detti mappali numeri 205, 202, 102 e 457, e ml. 2,00 (due) ricadenti sulla striscia di terreno del mappale numero 450 a confine con i predetti mappali numeri 205, 202, 102 e 457, graficamente rappresentata nel disegno di seguito allegato. Detta servitù si estinguerà qualora il fondo dominante avrà accesso autonomo e diretto dalla via pubblica". La servitù è istituita con atto tra vivi e costituzione di diritti reali a titolo gratuito, allegato alla presente stima, redatto dal Notaio Facchin Renato con repertorio 18014/8161 del 23/11/2011 e trascritto il 09/12/2011 RP 8280 e RG 11600.



Servitù di passaggio

Il terreno su cui è costruito l'immobile in oggetto, censito al Foglio 19 mappale 460 e l'area esterna di pertinenza censita al Foglio 19 mappale 459 confinano in senso orario a Nord e Nord/Ovest con A.U.I. mapp. 109, a Nord e Nord/Est con A.U.I. mapp. 6, ad Est con A.U.I. mapp. 604, a Sud con A.U.I. mapp. 447 e 449 e ad Ovest con A.U.I. mapp. 450. Salvi i più precisi.

Il fabbricato è interamente adibito a deposito ed aperto su tutti i lati. Catastralmente sono presenti due piani di deposito, tuttavia, il primo piano risulta essere l'estradosso di alcuni vani presenti al piano terra. Si tratta di aree prive di accesso stabile e privo delle minime misure di sicurezza (parapetto). La struttura principale si erge su pilastri in muratura di mattone pieno, mentre la tettoia prospiciente sul prospetto sud si sostiene su pilastri in legno o in metallo.

Il Piano Terra si estende su una superficie utile totale di circa 178,07 mq ed è caratterizzato da ampi spazi aperti, tipici dei fabbricati rurali ad uso magazzino e deposito.

- **Deposito Principale:** superficie rilevata di 83,51 mq, con accesso diretto dall'esterno, altezza esterna minima H 3,90 m e massima 5,50 m.

- **Deposito laterale:** superficie rilevata di 57,33 mq, situato lungo il lato dell'area esterna di pertinenza sul fronte Sud-Est, altezza esterna minima H 3,00 m e massima 3,90m.
- **Locali Secondari:** Sono presenti due locali di deposito separati dagli spazi principali attraverso murature in laterizio:
 - Locale 1: Addossato al prospetto Nord-Est si trova un vano di 28,33 mq (ex stalla) con altezze interne di riferimento di H 2,15 m;
 - Locale 2: sul prospetto Sud-Ovest si trova un vano deposito di 8,20 mq con altezza interna di H 1,90m.

L'estradosso dei volumi su citati è utilizzato ed accatastato come deposito, inoltre, nella parte centrale della porzione nord del fabbricato è stato realizzato un soppalco temporaneo tramite posa di travi in legno e tavolato.

I depositi al **Piano Primo** non sono dotati di scala fissa esterna o interna, non sono dotati di parapetti, si tratta sostanzialmente della superficie di estradosso dei solai dei depositi al piano terra che così sfruttano la porzione coperta della struttura. Nessuna verifica è stata effettuata in merito alla portata dei solai.

La superficie totale rilevata delle superfici al piano primo è di 66,11 mq.

- **Deposito Nord-Est:** Superficie adibita a deposito di 47,79 m², presenta altezze interne sul perimetro di indicativamente 1,55 m, l'altezza è di 3,15 m circa, rilevata 5,50 m da terra.
- **Deposito Sud-Ovest:** superficie di 18,32 m² con altezza minima H 1,70 m e in prossimità del colmo centrale altezza pari a 3,30 m.

Il volume rilevato del fabbricato è di 800 mc circa, mentre la superficie commerciale dell'immobile, comprensiva dell'area esterna di pertinenza è di complessivi 229,57 mq, come da tabella di seguito riportata:

SUPERFICI PRINCIPALI	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE SEL
Superficie principale (aree deposito) piano terra	100%	186,50	186,50
Soppalchi non abitabili (aree deposito) piano primo	15%	68,00	10,20
SUPERFICI DI ORNAMENTO			
Corti e Cortili	10%	25,00	2,50
Corti e Cortili	2%	1518,50	30,37
		TOTALE	229,57

NOTA: Si precisa che la misurazione del bene è stata limitata al rilievo della consistenza fisica dei beni servendosi di misuratore laser tipo "Leica DISTO D 210", non sono state verificate le perpendicolarità delle murature. Inoltre, non è stata effettuata alcuna analisi statica e/o impiantistica del bene.

L'immobile si presenta in un pessimo stato di manutenzione generale, con evidenti segni di degrado strutturale e delle finiture. La situazione statico-strutturale è precaria, come si evince dalla visibile usura e dal danneggiamento della carpenteria lignea della copertura e delle tamponature.

- **Struttura:** Caratterizzata da pilastri in muratura di mattoni a vista e porzioni in blocchi di cemento. Tale configurazione è dovuta alla ricostruzione di alcune porzioni in blocchi di cls a seguito di crolli della muratura a faccia vista avvenuti negli anni;
- **Struttura portante Copertura:** Tettoia a falde inclinate con struttura portante in travi e travetti di legno alcuni dei quali appaiono deteriorati e con integrità compromessa, con evidenti segni di usura e fessurazioni. La presenza di aperture e la mancata impermeabilizzazione hanno esposto il legno agli agenti atmosferici per lungo tempo, compromettendo la sua capacità portante in diversi punti;
- **Manto di Copertura:** Il manto di copertura è realizzato in parte in lamiera grecata (una porzione della falda nord), una parte del manto è realizzato in amianto che non risulta trattato (una porzione della falda sud sul prospetto Ovest e della tettoia sud sul prospetto Ovest) e una parte in coppi di cotto (una porzione della falda nord e parte della falda sud) e parte in lamiera ondulata (porzione di tettoia sud sul prospetto Est). Le diverse tipologie di copertura presentano porzioni danneggiate o mancanti in alcuni punti;
- **Locali coperti/Depositi:** Il fabbricato è adibito a deposito di materiali e attrezzature, con un notevole accumulo di legname, scarti ed elementi costruttivi vari. Le porzioni di deposito al piano primo si trovano in condizioni di degrado, non sono accessibili e sono prive di parapetti;
- Il **prospetto Est** è parzialmente tamponato con tavole di legno;
- La **tettoia** sul fronte sud è schermata da pannelli in onduline.

Nell'area esterna di pertinenza è presente un deposito di amianto non dichiarato. Si tratta quindi di abbandono di rifiuti speciali pericolosi, con conseguente obbligo di bonifica.

Nell'area esterna di pertinenza sono presenti alcuni pilastri in c.a., che devono essere demoliti in quanto realizzati in assenza di titolo edilizio.

Le porte dei locali deposito al piano terra sono di piccole o medie dimensioni, in metallo, con telai di semplice fattura.

La pavimentazione del deposito sul prospetto ovest è in piastrelle in cotto rettangolari disposte a correre, tipiche delle costruzioni rurali storiche. In alcune aree, come la porzione più interna o l'ingresso lato Sud, il pavimento

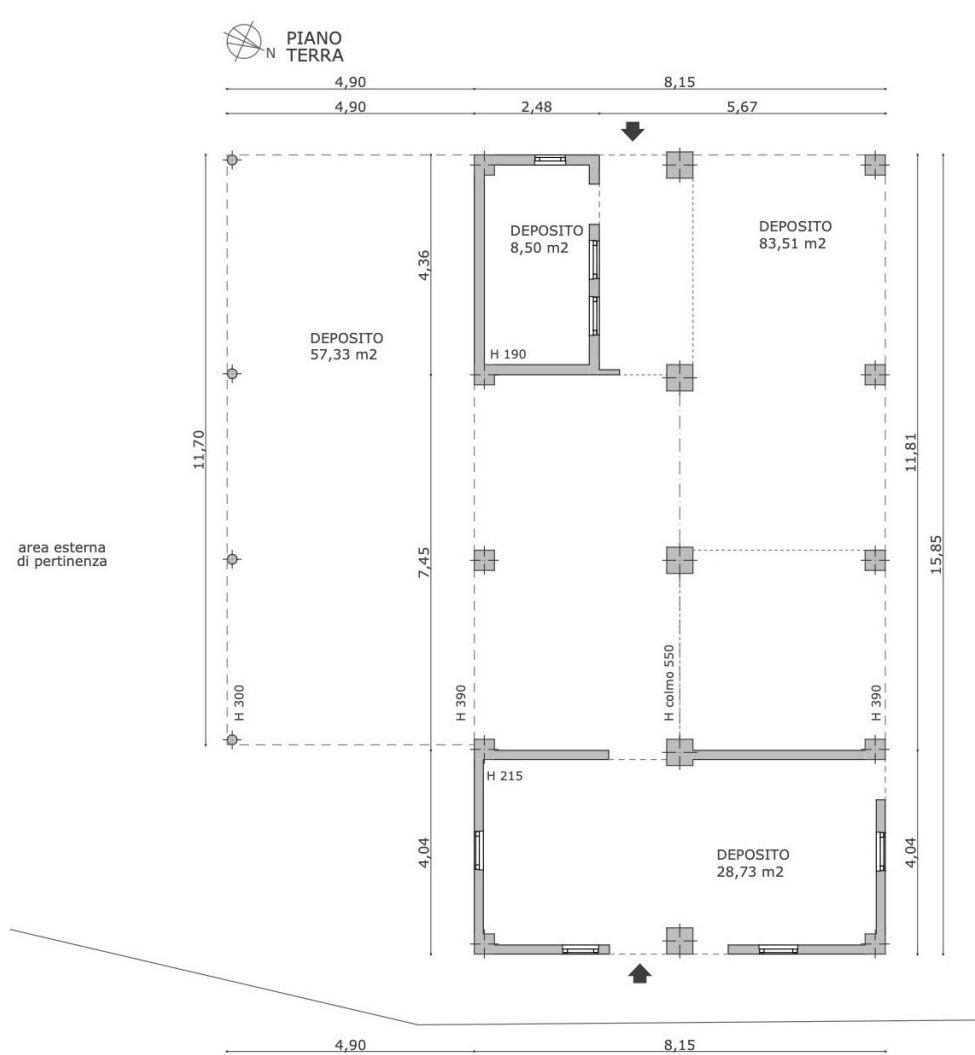
è terra battuta, mentre in altre aree è in cemento grezzo e deteriorato. Le condizioni generali sono di usura marcata e sono evidenti crepe e dislivelli.

In sintesi, sia gli infissi che la pavimentazione sono di tipo rustico ed essenziale, riflettendo la natura del fabbricato come locale di servizio/deposito con un grado di finiture basso e uno stato di conservazione che richiede un intervento di risanamento completo.

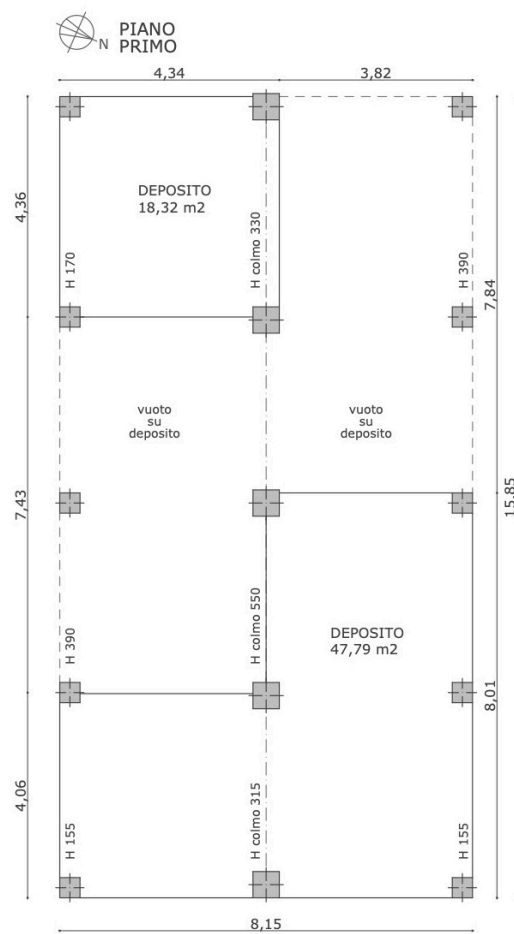
Il fabbricato è dotato di energia elettrica e acqua con utenze intestate al comproprietario e non alla proprietà oggetto di stima.

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile è schedato come bene ambientale e culturale, il che implica l'applicazione di specifiche normative e restrizioni per eventuali interventi che dovranno tenere conto della valorizzazione del suo carattere rurale e storico-culturale. Inoltre la destinazione d'uso prevista dal Piano degli Interventi è residenziale, in contrasto con quanto dichiarato catastalmente e dall'uso che ne viene fatto allo stato del sopralluogo. L'adeguamento alle prescrizioni del Piano degli interventi deve obbligatoriamente passare da un adeguato intervento di consolidamento statico e restauro che ne permetta l'utilizzo.

In conclusione, sulla base delle verifiche condotte, l'immobile necessita di importanti interventi per il miglioramento dello stato manutentivo. Inoltre, la valutazione del complesso immobiliare deve tenere conto non solo del suo stato di degrado generale e del valore ambientale, ma anche del rilevante onere immediato per la bonifica dell'amianto in copertura e a terra, un prerequisito essenziale per qualsiasi intervento di recupero e messa in sicurezza.



Immobile Piano Terra



Immobile Piano Primo



Accesso da Cà Crosara



Esterno lato Sud



Esterno lato Sud-Est



Esterno lato Sud-Ovest



Copertura parte principale



Ingresso deposito lato Sud-Ovest piano terra



Interno – deposito lato Sud-Ovest piano terra



Deposito piano primo e Copertura parte principale



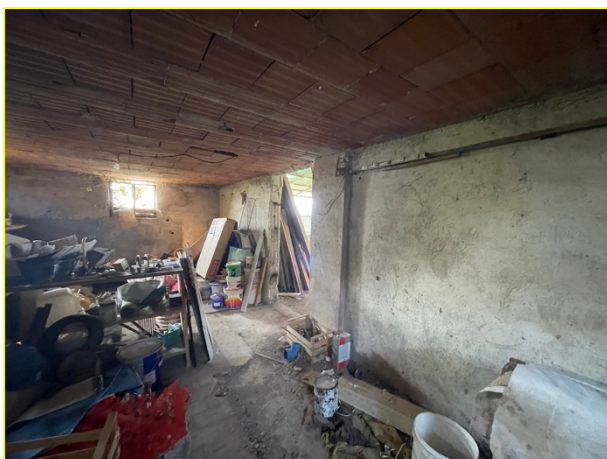
Interno – deposito parte principale piano terra



Interno – deposito lato Nord-Est piano terra



Interno – deposito lato Nord-Est piano terra



Interno – deposito lato Nord-Est piano terra



Copertura - amianto



Interno – deposito parte centrale piano terra



Esterno – confine lato Nord-Est



Accesso all'area esterna di pertinenza



Area esterna di pertinenza



Area esterna di pertinenza – deposito amianto



Area esterna di pertinenza

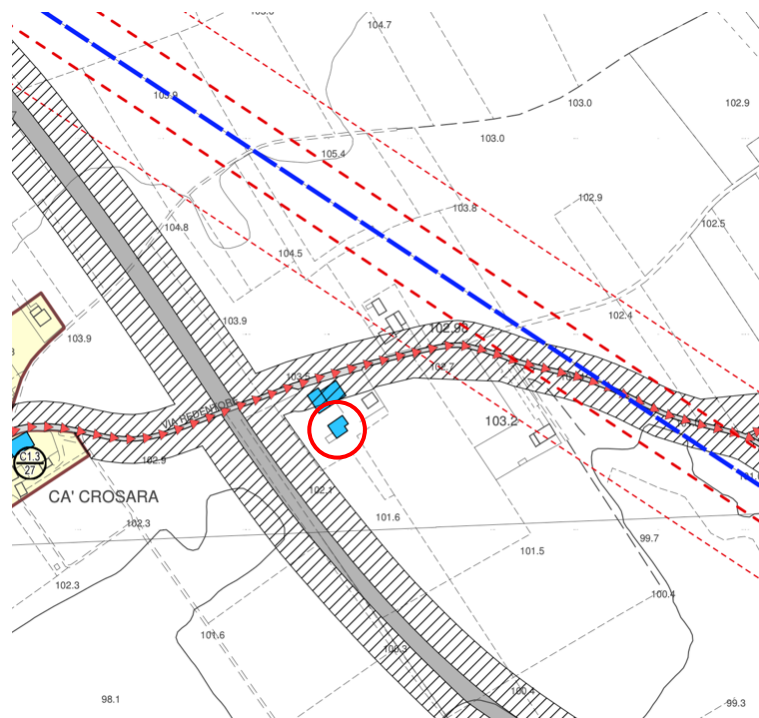


Area esterna di pertinenza

5. Conformità urbanistica, edilizia e catastale

Il bene in oggetto al **F 19 MAPP 459 - 460**, come si evince dall'estratto del Piano degli Interventi attualmente vigente P.I. di Malo (VI), si trova all'interno di una zona classificata come **ZTO E - Agricola** disciplinata dall' art. 35 delle N.T.O. del P.I. vigente e ricadente nei seguenti vincoli e limiti:

- Vincolo Sismico O.P.C.M. 3274/2003 e s.m.i. l'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 2.



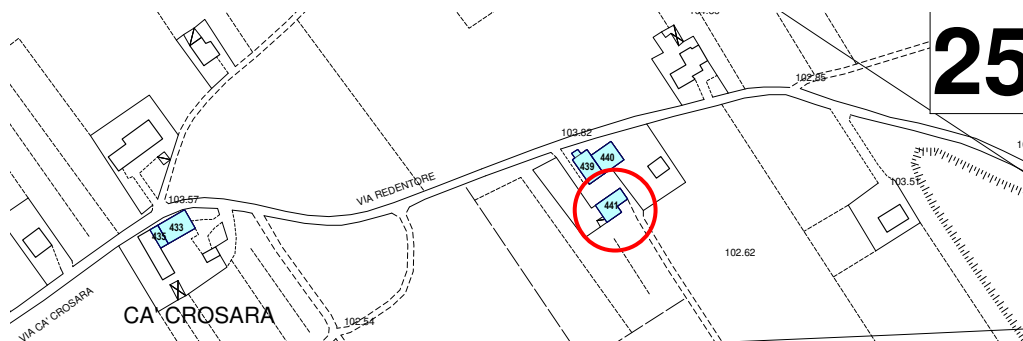
P.I. ELABORATO b0510.1.2 "ZONIZZAZIONE"

Il fabbricato rurale identificato al Catasto fabbricati al F 19 MAPP 460 è identificato come bene ambientale e culturale (art. 52 delle N.T.O.), nello specifico al fabbricato è stata attribuita la scheda n. 441 atlante n. 25 ed è stato schedato come edificio con grado di tutela 4 ossia, come edificio caratteristico della cultura locale, seppur di architettura povera.

L'edificio ha subito modifiche rispetto all'impianto originario, il grado di conservazione è censito come "discreto", vedasi scheda allegata, e il valore ambientale "modesto".

Tra gli interventi consentiti vi è la ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle modalità ammesse dal grado di tutela 4, e la destinazione d'uso ammessa è per entrambi i piani è quella residenziale.

Esternamente è consentita la ridefinizione dei fronti esterni e il ripristino della copertura.



Estratto atlante n. 25 scheda n. 441

COMUNE DI MALO (VI) VARIANTE AL P.R.G. - ANNO 2003 SCHEDA PUNTUALE DI INTERVENTO BENI AMBIENTALI E CULTURALI		Scheda n° 441
Scheda n° 441 Sub:		IMPIANTO ORIGINARIO ☐ CORRISPONDENTE ☒ MODIFICATO ☐ SOSTITUITO ☐ ASSENTE
		GRADO DI CONSERVAZIONE ☐ BUONO ☒ DISCRETO ☐ SCADENTE ☐ PESSIMO
		VALORE ARCHITETTONICO AMBIENTALE ☐ ELEVATO ☐ SIGNIFICATIVO ☒ MODESTO ☐ NULLO
		GRADO DI TUTELA 4

Estratto atlante n. 25 scheda n. 441

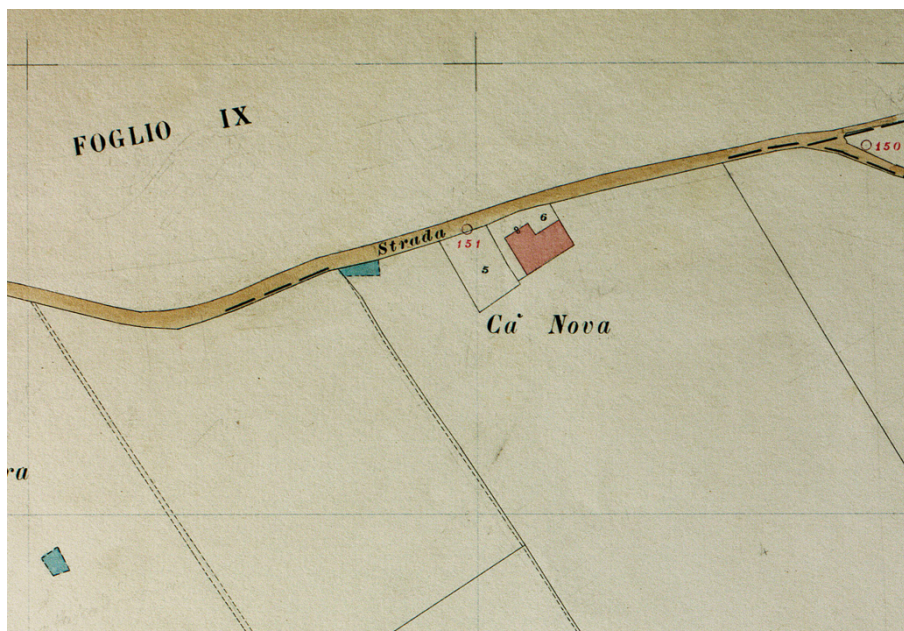
Sotto il profilo edilizio-urbanistico, presso l'archivio del Comune di Malo (VI) non stati rinvenuti provvedimenti autorizzativi che hanno autorizzato la costruzione né il certificato di abitabilità e, pertanto, non è possibile stabilire con precisione l'esatta data di realizzazione dell'immobile.

Nell' Atto di compravendita del 23/11/2011 n. 18014 rep. e n. 8161 racc. trascritto il 09/12/2011 RP 8279 RG 11599, viene dichiarato che l'immobile è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967.

Tuttavia, considerando che:

- Si tratta di immobile rurale in ambito agricolo al di fuori del centro di Malo (VI);
- L'immobile è schedato da PI (vedi estratto atlante n. 25 scheda n. 441) come architettura povera tipica della cultura locale;
- Le risultanze in seguito alla ricerca di mappe storiche antecedenti al 1967 non smentiscono e non confermano dichiarazione data nell'atto di compravendita sopra citato, in quanto l'immobile non risulta esistente al 1919 ma risulta esistente nella mappa storica aggiornata fino al 1987 e al 1974, come si evince dalla visura catastale del mappale 77 originario del fabbricato attuale mappale 460.

La sottoscritta, quindi ritiene plausibile la dichiarazione agli atti secondo cui l'immobile è stato realizzato in epoca precedente al 1° settembre 1967.



Estratto di mappa catastale storica (circa 1919)



Estratto di mappa catastale storica (aggiornata fino al 1987)

Presso l'archivio comunale, è stata acquisita la seguente documentazione relativa all'immobile:

- Richiesta di parere preventivo n. prot n. 18239 del 24/09/2014 con parere contrario da parte della Commissione per i Beni Ambientali e l'Edilizia riguardo la demolizione e ricostruzione con spostamento di ubicazione di un edificio ad uso deposito.

Secondo la recente normativa, le compravendite di immobili realizzati in data antecedente al 1° settembre 1967 (ante '67) sono escluse dall'obbligo di presentare la segnalazione certificata di agibilità, a condizione che negli atti di vendita si faccia esplicito riferimento alla Legge Ponte del 1° settembre 1967. Si ritiene quindi che l'immobile, nonostante non abbia l'agibilità formale, sia vendibile facendo riferimento alla suddetta legge.

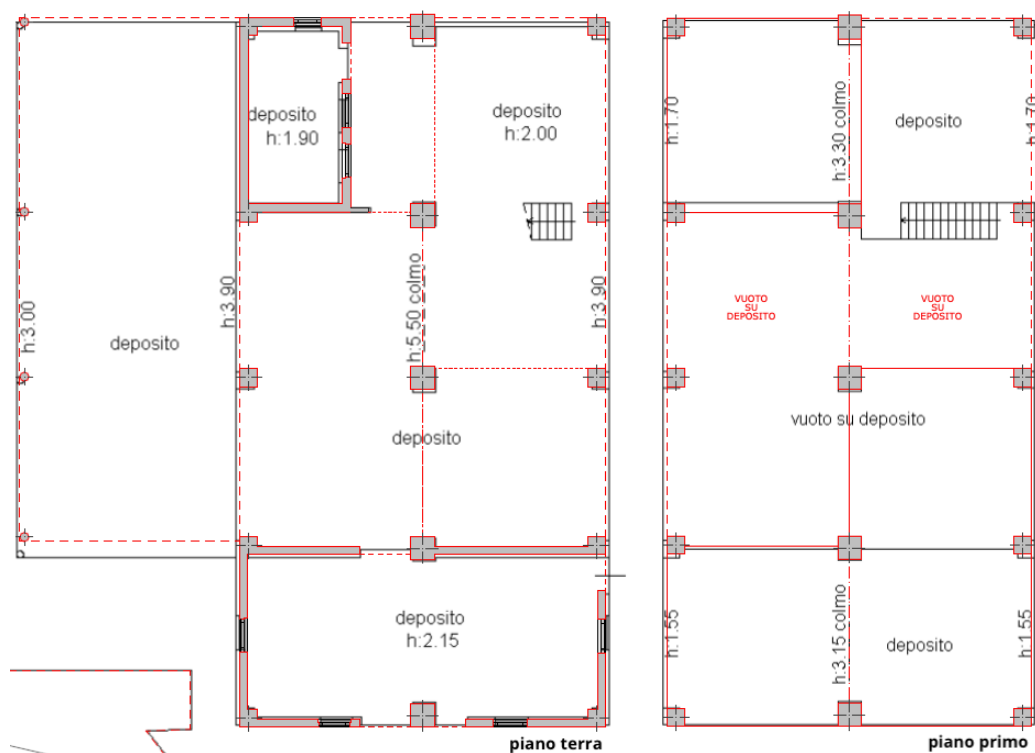
Dal **punto di vista edilizio**, non essendo possibile effettuare un confronto con le planimetrie dello stato autorizzato, poiché non pervenuti, si presume che lo stato attuale dei luoghi sia conforme allo stato originario di costruzione dell'immobile. Tuttavia, si segnala la presenza nel lotto di opere incongrue (pilastri in calcestruzzo) di cui si prevede la demolizione con costi detratti dalla stima dell'immobile.

Dal **punto di vista catastale** lo stato attuale dei luoghi presenta alcune difformità rispetto all'ultima planimetria depositata in Catasto in quanto al piano terra e primo alcuni pilastri e muri risultano posizionati diversamente rispetto a quanto presente in catasto e non risulta la scala di accesso al deposito presente al piano primo in

posizione Sud/Ovest, lo stesso deposito risulta dimensionalmente più piccolo. Si segnala inoltre che risulta un difetto di rappresentazione complessivo del piano primo, rappresentato in scala più grande del piano terra.

Si segnala inoltre che è presente un soppalco provvisorio nella parte centrale, a prolungamento di quello esistente in posizione Nord/Est, non indicato nella planimetria catastale, tuttavia, vista la provvisorietà dell'elemento si ritiene che lo stesso possa essere facilmente smontabile e quindi non soggetto a inserimento nelle planimetrie catastali.

Solo ai fini indicativi, si riporta di seguito la sovrapposizione del rilievo con la planimetria catastale:



Sovrapposizione con planimetria catastale

In sintesi, quindi:

- Conformità edilizia: conforme
- Conformità catastale: difforme

6. Trascrizioni e carichi pendenti

Le trascrizioni attualmente in essere sui beni sono le seguenti:

TRASCRIZIONE del **24/04/2026** - Registro Particolare 3408 Registro Generale 4284 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VICENZA Repertorio 50 del 15/05/2025 ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI '*****' contro '*****', relativa ai beni in oggetto della presente perizia (unità negoziale n. 2 - C.F. Foglio 19 mappale 460 e C.T. Foglio 19 mappale 459).

7. A.P.E.

L'Attestazione di Prestazione Energetica non è dovuta in quanto trattasi di immobile non residenziale, come da destinazione catastale, privo di riscaldamento.

8. Valutazione e Stima dei beni

Si precisa che la valutazione comprende i valori delle aree comuni interne ed esterne, inoltre, non sono state effettuate analisi e verifiche chimiche, ambientali o altre verifiche specialistiche relativamente alla natura del suolo e del sottosuolo proprio dell'area di sedime del fabbricato in oggetto. Allo stesso modo si specifica che non è stato effettuato un rilievo celerimetrico topografico dei luoghi servendosi di strumentazione specialistica (stazione totale), e la misurazione del bene è stata limitata al rilievo della consistenza fisica dei beni servendosi di misuratore laser tipo "Leica DISTO D 210", ovvero semplice cordella metrica laddove necessario. Da ultimo, non è stata effettuata alcuna verifica statica e/o impiantistica dei fabbricati, ma si è provveduto ad effettuare la raccolta della relativa documentazione tecnica reperita presso i competenti uffici comunali, che si riporta in allegato.

METODOLOGIA DI STIMA

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS – Ottava Edizione 2007) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

L'immobile di cui trattasi non può essere stimato con i consueti metodi di stima poiché:

- Non sono presenti immobili comparabili per destinazione d'uso e ubicazione (M.C.A.);

- Trattasi di immobile con destinazione catastale (C/2 magazzini e locali di deposito) e reale non coerente con la destinazione ammessa dal punto di vista urbanistico secondo quanto definito dalla scheda P.I. (residenziale).
- L'immobile risulta schedato all'interno del P.I. del Comune di Malo, pertanto, non può essere oggetto di demolizione e completa ricostruzione.

Si procede quindi alla determinazione del valore di mercato del lotto di terreno e della capacità edificatoria, specifico per la localizzazione dove insiste l'edificio oggetto di esecuzione, ottenuto attraverso l'analisi dei dati reperiti da agenzie immobiliari che operano nella zona, dei prezzi di compravendita e/o offerte di vendita, di terreni edificabili residenziali con medesima capacità edificatoria sia nella zona di riferimento che nelle immediate vicinanze, a questo valore si procederà ad applicare le opportune riduzioni.

La ricerca immobiliare dei c.d. "comparabili" ai fini della stima dei beni in esame ha prodotto due lotti di terreno oggetto di compravendita. Poiché nella valutazione si è fatto riferimento agli ASKING PRICE, su questi si è applicata una riduzione media del 8% rispetto al prezzo atteso per portarli vicini al più probabile prezzo realizzabile sul mercato (Fonte: BANCA D'ITALIA STATISTICHE, Sondaggio congiunturale sul mercato immobiliare in Italia del 2° trimestre 2025 - riduzione del 8 %).

Terreno comparabile n. 1

Terreno edificabile di 1370 mq in zona agricola tra Malo (VI) e Molina di Malo (VI) con potenzialità edificatoria fino a 720 mc con possibilità di realizzazione di una villa singola di circa 250 mq.

Data annuncio 26/05/2025. Superficie 1370 mq. Volumetria massima edificabile 720 mc. Giudizio di stima per comparazione: similitudine 1:1 (nessuna correzione).

Prezzo di vendita: 130.000,00 € (119.600,00 € ridotto del 8%)

Valore del Terreno al mq: 87,30 € (prezzo corretto)

Valore del Terreno al mc: 166,11 € (prezzo corretto)

Terreno comparabile n. 2

Terreno edificabile di 1300 mq in zona collinare Monte Pian a Sud di Malo (VI) con potenzialità edificatoria fino a 600 mc, in posizione panoramica e possibilità di costruire una soluzione abitativa su unico livello.

Data annuncio 22/09/2025. Superficie 1300 mq. Volumetria massima edificabile 600 mc. Giudizio di stima per comparazione: similitudine 1:1 (nessuna correzione).

Prezzo di vendita: 80.000,00 € (73.600,00 € ridotto del 8%)

Valore del Terreno al mq: 56,62 € (prezzo corretto)

Valore del Terreno al mc: 122,66 € (prezzo corretto)

COMPARABILI	PREZZO VENDITA	PREZZO VENDITA (ribassato del 8%)	SUPERFICIE TERRENO (mq)	CAPACITA' EDIFICATORIA (mc)	VALORE TERRENO (€/mq)	VALORE TERRENO (€/mc)
SUBJECT	-	-	1730	800 ¹	-	-
N. 1	130.000,00	119.600,00	1370	720	87,30	166,11
N. 2	80.000,00	73.600,00	1300	600	56,62	122,66
Valore medio terreno edificabile (€/mc)						144,39

Il valore medio del terreno edificabile residenziale in condizioni simili è quindi determinato tramite media aritmetica dei valori espressi:

$$(166,11 + 122,66) / 2 = \underline{144,39 \text{ €/mc}}$$

Valore medio del terreno edificabile residenziale **144,39 €/mc**

Il valore del terreno edificabile residenziale è calcolato dalla moltiplicazione tra la capacità edificatoria e il valore medio del terreno edificabile precedentemente determinato:

Valore medio del terreno edificabile a destinazione residenziale	144,39 €
Capacità edificatoria in mc	800,00
Valore del terreno edificabile a destinazione residenziale	115.512,00 €

Il valore così determinato, tuttavia, è riferito ad un lotto privo di vincoli. Nel caso specifico, si ritiene di dover applicare una riduzione al valore del complesso immobiliare, dovuto alla presenza dei vincoli urbanistici che non permettono la demolizione del volume attuale dell'immobile insistente sul terreno, rilevato di 800 mc circa ovvero pari a quanto previsto dalle norme urbanistiche comunali, in quanto trattasi di immobile schedato, per questo motivo nessuna detrazione è fatta per la demolizione del fabbricato esistente. Vi è invece alla necessità di dover intervenire all'interno del sedime esistente, mantenendo la struttura esistente e pertanto senza possibilità di agire in libertà nella realizzazione del volume previsto per il lotto. Il lotto non è servito da sottoservizi che, probabilmente, dovranno passare dalla strada di accesso, su cui insiste una servitù e non è quindi di proprietà. Inoltre, la strada di accesso non è particolarmente agevole, trattandosi di strada bianca, privata, di dimensioni non generose (anche alla luce del passaggio dei mezzi pesanti utili alla gestione del potenziale cantiere). Per tutti questi fattori si stima una riduzione pari al 30% del valore stimato, pertanto:

¹ Da art. 44 Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 (BUR n. 45/2004)

Valore del terreno a destinazione residenziale:	115.512,00 €
Riduzione 30%	34.653,60 €
Valore del complesso immobiliare	80.858,40 €

Si ribadisce che.

A seguito dell'analisi su descritta, il più probabile valore di mercato dell'immobile con annesso terreno si attesta quindi a **80.858,40 €**.

9. Adeguamenti e Conclusioni

Il valore di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso la metodologia di stima, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, pertanto, sono stimati gli oneri di regolarizzazione catastale, la messa in sicurezza dell'amianto e la rimozione delle opere incongrue.

A) gli oneri di regolarizzazione catastale, per le difformità riscontrate nel capitolo 5 della presente stima, (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene e dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dal venditore, con oneri e spese a suo carico) sono stimati in **€ 1.000,00**;

B) gli oneri per la rimozione delle opere incongrue sono così calcolati:

Per il calcolo dei costi di rimozione delle opere incongrue si è fatto riferimento al Prezzario Regione Veneto 2025:

VEN25-01.05.11.00 Demolizione di manufatti in conglomerato cementizio armato di qualsiasi tipo, forma e dimensione presenti all'esterno di fabbricati quali muri di sostegno, vasche e plinti isolati di fondazione. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per le necessarie opere provvisorie e di sicurezza, lo sgombero, la raccolta differenziata del materiale di risulta, il conferimento con trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta, l'indennità di discarica e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. La misurazione verrà effettuata a metro cubo vuoto per pieno.

Demolizione di manufatti: 218,66 €/mc

Rimozione opere incongrue: 1,7 mc x 218,66 €/mc = **371,72 €**

Il costo complessivo dell'intervento è pari a **371,72 €** che si ritiene di approssimare a **400,00 €**.

C) gli oneri per la messa in sicurezza dell'amianto sono così calcolati:

L'intervento di messa in sicurezza dell'amianto, presente parzialmente sul manto di copertura e depositato nell'area esterna senza protezione, può avvenire tramite rimozione con smaltimento secondo indicazioni di legge, non viene calcolata la realizzazione di nuova copertura, in quanto risulta necessario procede alla riqualificazione complessiva del fabbricato.

Per il calcolo dei costi di messa in sicurezza dei manufatti in amianto si è fatto riferimento al Prezzario Regione Veneto 2024 e 2025:

VEN25-13.02.01.00 Preparazione piano di lavoro comprensivo del piano operativo di sicurezza, da presentare alla ASL Servizio SISP ed al Servizio SPISAL competenti per territorio, comprensivo degli oneri di concessione da versare agli ENTI **Cad. 815,20 €**

VEN25-13.02.04.00 Allestimento di cantiere comprendente la collocazione di una unità di decontaminazione provvista di almeno tre locali o aree, quali locale spogliatoio, locale doccia con acqua calda e fredda, locale equipaggiamento e di una unità di filtraggio acqua oltre a tutto quanto richiesto dalla legislazione vigente in materia compreso il trasporto e il noleggio per tutta la durata dei lavori. **Cad. 1.732,30 €**

VEN25-13.02.06.a Rimozione di copertura di amianto-cemento eseguita in conformità al DM del 06.09.94 e successivi, con le seguenti procedure: trattamento preliminare su entrambe le superfici delle lastre con soluzioni incapsulanti di tipo D (in conformità al DM 20 agosto 1999) utilizzando tecniche airless per fissaggio provvisorio delle fibre di amianto; smontaggio delle lastre in amianto-cemento utilizzando appropriate tecniche che impediscano la rottura o la fessurazione degli elementi; imballo in quota, ove possibile, delle lastre rimosse in pacchi costituiti da doppio strato di polietilene, etichettati secondo le norme che regolano il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti contenenti amianto; calo in basso con adeguati mezzi di sollevamento, carico e trasporto a discarica autorizzata per lo smaltimento. Esclusi gli oneri di smaltimento a discarica, le opere provvisorie ed ogni costo relativo alle misure di igiene e di sicurezza del lavoro. RIMOZIONE DI LASTRE DI CEMENTO AMIANTO ONDULATE O PIANE - PER LASTRE CON STRUTTURA SOTTOSTANTE CONTINUA E SUPERFICIE FINO A 300 MQ €/mq 23,29

Rimozione amianto: $100 \text{ mq} \times 23,29 \text{ €/mq} = \mathbf{2.329,00 \text{ €}}$

VEN25-01.06.05.00 Compenso per il trasporto di qualsiasi materiale o attrezzatura a qualsiasi distanza stradale (da considerarsi la sola andata). $t/\text{km } 0,32 \text{ €} \times 35 \text{ km} = 12,80 \text{ €}$ approssimato a **13,00 €**

VEN24-13.02.08.00 Oneri di conferimento alle discariche autorizzate di materiale rimosso contenente amianto, compreso ogni onere relativo alle varie autorizzazioni il tutto secondo quanto prescritto dalle normative vigenti in materia. Esclusi oneri di trasporto compensati con prezzo a parte. Al chilogrammo $0,47 \text{ €} \times 17 \text{ kg/mq} = 0,47 \text{ €} \times 1700 \text{ kg} = \mathbf{799,00 \text{ €}}$

Lastre in cemento-amianto	mq	100,00
preparazione piano di lavoro	€	815,20
allestimento di cantiere	€	1.732,30
rimozione lastre in cemento-amianto	€	2.329,00
trasporto a discarica	€	13,00
oneri di discarica	€	799,00
costo complessivo	€	5.688,50

Il costo complessivo dell'intervento è pari a 5.688,50 € approssimato a **5.700,00 €**.

Pertanto, il valore di mercato sopra calcolato deve essere ridotto scomputando gli oneri di regolarizzazione catastale, di rimozione delle opere incongrue e di messa in sicurezza dell'amianto:

Valore di Mercato:	89.858,40 €
Oneri di regolarizzazione catastale:	1.000,00 €
Rimozione opere incongrue:	400,00 €
Rimozione amianto:	5.700,00 €
Totale Valore di Mercato:	73.758,40 €

La sottoscritta, sulla base dell'incarico ricevuto, viste le caratteristiche del bene, le potenzialità del mercato immobiliare della zona, analizzando le specifiche caratteristiche dell'immobile, ha concluso che la valutazione più realistica dell'immobile in oggetto è pari a 73.758,40 €. Pertanto, la quota di proprietà in capo al Sig. Rosario Morreale (50%) è pari a 36.879,20 € approssimato a **37.000,00 €**

In fede,

Arch. Ing. Elisabetta Mioni

Elisabetta
Mioni
Ordine
Architetti
P.P.C. -
Provincia di
Vicenza
Architetto
05.08.2026
18:08:08
GMT+02:00



ALLEGATI:

- 1- Atti acquisiti presso il catasto;
- 2- Atti acquisiti presso gli uffici comunali;
- 3- Estratti di mappa e planimetrie degli immobili.