

**Comune di Malo
Provincia di Vicenza**

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

**IMMOBILE B – FABBRICATO ARTIGIANALE
SITO IN VIA GIUSEPPE GARIBALDI N° 10-12, MALO (VI)**

**C.F. FOGLIO 3 MAPPALE 354 SUB 5 (PROPRIETÀ 1/1)
C.F. FOGLIO 3 MAPPALE 262 SUB 4 (PROPRIETÀ 1/1)**

Proprietà
Sig. ***** (quota 1/1)

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 ARTIGIANALE, SITO IN VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 10-12 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 per la 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 artigianale con destinazione catastale laboratorio e si trova a Nord/Est rispetto al centro di Malo (VI), in Via G. Garibaldi n. 10-12, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale, vicino alla zona industriale di Malo (VI) che si trova ad Est rispetto all'immobile in oggetto.



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)

- Laboratorio: Foglio 3 mapp. 354 sub 5, piano S1-T-1, categoria C/3, classe 2, consistenza 316 mq, sup. catastale totale 365 mq, rendita 701,76 €;
- Laboratorio: Foglio 3 mapp. 262 sub 4, piano S1-T, categoria C/3, classe 2, consistenza 82 mq, sup. catastale totale 93 mq, rendita 182,10 €.

L'immobile in oggetto risulta intestato al Sig. ***** ***** per la piena proprietà (quota 1/1):

> Intestati catastali



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

Diritto di: Proprietà' per 1/1



Individuazione catastale del bene

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

Il fabbricato oggetto di stima è un fabbricato artigianale su due livelli con destinazione catastale a laboratorio. Le planimetrie catastali identificano inoltre il piano terra come laboratorio e il piano sottostrada come magazzino. L'unità immobiliare si presenta come una porzione di fabbricato in aderenza al fabbricato ad uso residenziale, di altra proprietà, con accesso carrabile e pedonale tramite un'area esterna in comproprietà, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile a godimento del solo mapp. 354 sub 5, l'area esterna al mapp. 262 sub 4, sia sul fronte Sud-Est che sul fronte Nord-Ovest è invece identificata come corte esclusiva con accesso da proprietà privata A.U.I. per quanto riguarda la porzione a Nord-Ovest (lotto intercluso) e con accesso dalla corte mapp. 354 per quanto riguarda la porzione Sud-Est. Dall'area esterna censita al mapp. 354 si accede alla pubblica via denominata Via G. Garibaldi.

Il fabbricato in oggetto confina in senso orario a Nord/Est con A.U.I. e Sud/Est con area esterna in comproprietà e A.U.I., a Sud e Sud/Ovest con A.U.I. e Nord/Ovest con area esterna di pertinenza e A.U.I.. Salvi i più precisi.

L'unità immobiliare, come detto, si estende al piano piano terra e al piano interrato, ma la fascia che comprende la scala e l'ingresso dalla corte esterna, su ambo i piani, è identificata con mappale diverso rispetto all'area produttiva, come risulta dalle planimetrie in atti:

- Mappale 354, Subalterno 5 (Piano Terra e Piano Primo Sottostrada, parziale): Costituisce l'unità principale che include la porzione produttiva;
- Mappale 262, Subalterno 4 (Piano Terra e Piano Sottostrada, parziale): Costituisce l'unità su cui insiste l'ingresso, la scala ed il blocco servizi e la corte esterna esclusiva.

Al Piano Terra si trova il laboratorio principale, censito al Mappale 354, Subalterno 5: un ampio spazio artigianale di 166,35 mq, di forma rettangolare con pilastri centrali, stato manutentivo mediocre.

L'accesso al laboratorio avviene da A.U.I. sul prospetto Sud Ovest, ingresso che dovrà essere chiuso, dato che non sono previste servitù o diritti di passaggio attraverso l'unità abitativa viciniore, e dalla corte ad uso esclusivo, sul mappale 262, Subalterno 4. La quota di pavimento dell'ingresso e del laboratorio è rialzata rispetto alla quota di pavimento della corte esterna di circa 50 cm. La porta di ingresso è molto ampia e dotata di maniglione antipánico a garantire la gestione delle emergenze (situazioni che però non sono garantite a causa della presenza del dislivello rispetto al piano corte comune). La porzione di ingresso dalla corte esterna, pur essendo in continuità con il laboratorio principale, è un vano di 28,05 mq sul mappale 262 sub 4 e lo stato manutentivo si può considerare mediocre.

La superficie utile totale del laboratorio è di circa 194,40 mq:

Inoltre, al piano terra sono presenti i seguenti vani, tutti censiti all'interno del mappale 262, Subalterno 4:

- Servizi Igienici: un'area servizi, che include un antibagno (7,84 mq), un WC (2,15 mq), e una doccia (2,15 mq);
- Disimpegno: 4,85 mq che funge da collegamento tra i locali e il vano scala;
- Vano scala: che permette il collegamento con il Piano Interrato.

L'accesso al piano interrato avviene tramite un vano scala di collegamento con il piano terra con gradini in pietra e parapetto in ringhiera metallica verniciata di nero, di altezza inferiore a 100 cm, in condizioni mediocri. L'intero piano interrato è suddiviso in due ampi spazi adibiti a magazzino, per un totale di superficie utile pari a circa 188,67 mq:

- Magazzino 1: 80,71 mq sul mappale 354, subalterno 5
- Magazzino 2: 83,88 mq sul mappale 354, subalterno 5
- Magazzino 2bis: 24,08 mq sul mapp. 262, subalterno 4

Inoltre, sono presenti i seguenti vani tutti censiti al mapp. 262, subalterno 4:

- Disimpegno: 4,55 mq con accesso al vano scala;

- Ripostiglio: 8,42 mq;
- Vano Impianti con botola di ispezione.

La superficie calpestabile interna totale rilevata è di 211,39 mq con altezza interna al solaio di 295 cm (H controsoffitto 278) al piano terra, mentre la superficie rilevata al piano interrato è di 201,64 mq con altezza interna di 298 cm.

La superficie commerciale dell'immobile è di complessivi 466,24 mq, come da tabella di seguito allegata:

SUPERFICI PRINCIPALI	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE SEL
Superficie principale piano terra	100%	244,08	244,08
Superficie principale piano interrato	60%	213,97	213,97
SUPERFICI DI ORNAMENTO			
Corti e Cortili	10%	25,00	2,50
Corti e Cortili	2%	16,42	0,33
VANI ACCESSORI E PARCHEGGI			
Locali accessori (collegati ai vani principali)	35%	10,04	3,51
Locali tecnici	15%	12,31	1,85
		TOTALE	466,24

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". Inoltre, non è stata effettuata alcuna analisi statica e/o impiantistica del bene.

In generale, la struttura portante dell'edificio è tipica dei fabbricati produttivi/artigianali e si identifica in una struttura a telaio con travi e pilastri in cemento armato, garantendo grandi spazi interni aperti, funzionali alla destinazione di laboratorio/magazzino.

I tamponamenti della muratura perimetrale e le divisioni interne sono realizzati in muratura tradizionale in laterizio.

Non si rilevano segni espliciti o critici di cedimenti strutturali (quali fessurazioni significative o deformazioni degli elementi portanti). L'integrità strutturale appare pertanto, *prima facie*, garantita. Non è stata eseguita nessuna prova di tenuta dei solai, pertanto, non è possibile verificarne la resistenza al carico.

La copertura è piana e appare in condizioni di media conservazione, non praticabile se non per la manutenzione. La membrana impermeabilizzante mostra segni di invecchiamento e necessita di un'ispezione per verificarne l'integrità e prevenire infiltrazioni. I lucernari rettangolari presenti richiedono anch'essi un controllo delle sigillature.

La facciata esterna è caratterizzata da una tinteggiatura estetica datata (rosa e giallo), ma non mostra segni evidenti di degrado strutturale superficiale, sebbene possa beneficiare di un rinfresco estetico.

L'immobile si presenta, in generale, in uno stato di manutenzione generale mediocre e necessita di un intervento di riqualificazione, in particolare per quanto riguarda le finiture interne, impianti e organizzazione degli spazi.

La pavimentazione in klinker rosso appare usurata e macchiata, rendendo necessaria la lucidatura, il ripristino o la completa sostituzione.

Il controsoffitto in pannelli modulari è in parte danneggiato, disallineato e presenta aree mancanti, indicando un forte degrado funzionale ed estetico mentre le pareti interne mostrano segni di usura e sporco e necessitano di tinteggiatura generale.

Le finestre presenti sul perimetro al piano terra sono dotate di serramenti in alluminio con tapparelle esterne. L'accesso principale dall'area esterna di pertinenza è tramite una porta a vetri con telaio in alluminio. Mentre, la porta a doppia anta di accesso al locale magazzino/ripostiglio dall'A.U.I. è in vetro.

Lo stato di fatto del Piano Interrato (livello Magazzino) evidenzia un ambiente spazioso ma che si trova in uno stato di conservazione e manutenzione mediocre, tipico di un piano seminterrato o interrato non utilizzato e privo di manutenzione ordinaria.

La pavimentazione è in piastrelle di klinker rosso usurata ma non compromessa.

Le pareti si presentano in uno stato di grave degrado. Sono evidenti segni diffusi di umidità di risalita e muffa, con distacco dell'intonaco e della tinteggiatura. Numerose pareti sono state imbrattate con graffiti, contribuendo al pessimo stato estetico. I soffitti sono intonacati ma mostrano tracce di sporco e infiltrazioni localizzate.

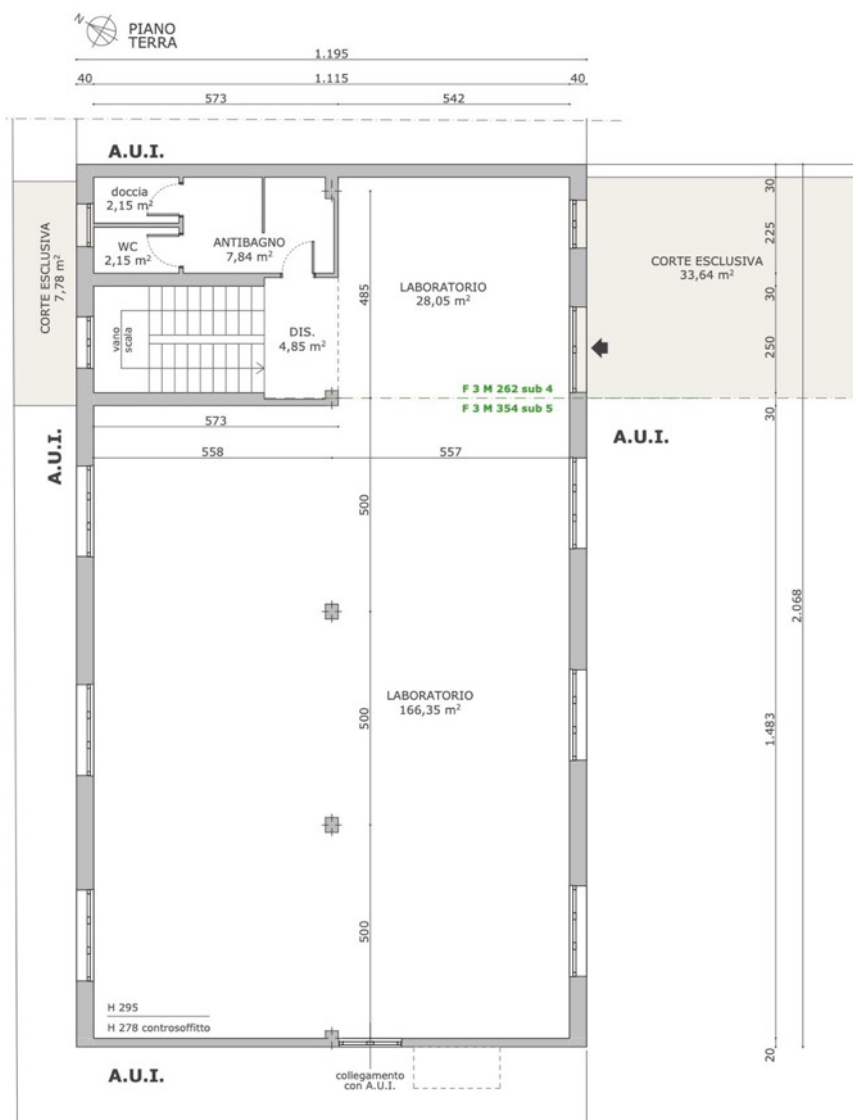
Le aperture per l'aerazione e la luce sono costituite da finestre di medie dimensioni, dotate di serramenti in alluminio che aprono su bocche di lupo, permettendo pertanto illuminazione ed areazione di scarsa resa. In alcune aree in corrispondenza delle finestre sono state installate macchine e pertanto non sono agibili.

In generale, gli impianti, in particolare quello elettrico con cavi e canaline a vista, appaiono datati e non aggiornati rispetto alle normative vigenti, pur sembrando parzialmente funzionanti. Un adeguamento al D.M. 37/08 e s.m.i. e una certificazione degli impianti (elettrico, idraulico e termico) sono da ritenersi necessari in vista di una eventuale ripresa dell'attività.

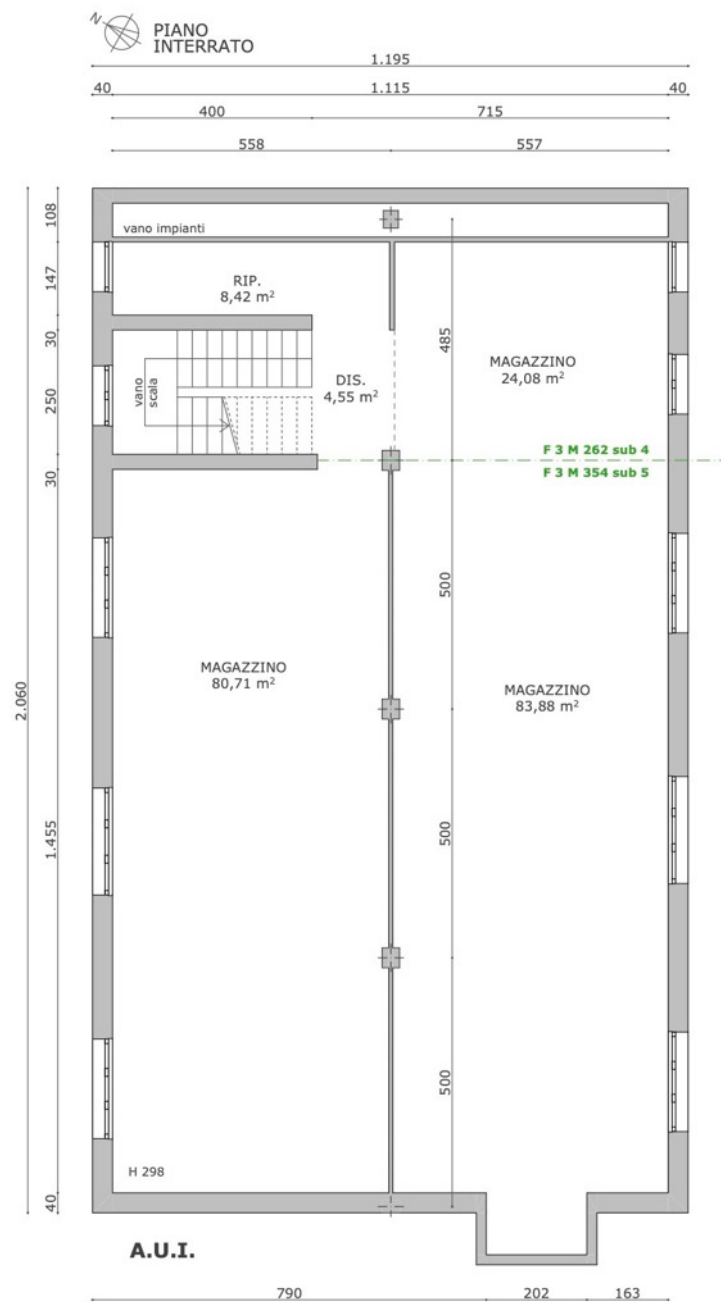
È presente l'impianto di riscaldamento con termosifoni a parete in ghisa o metallo, i quali mostrano segni di ruggine e mancata manutenzione. Non sono visibili impianti di condizionamento. La ventilazione è di tipo naturale (tramite apertura delle finestre).

In sintesi, l'immobile necessita di una completa ristrutturazione interna, con priorità assoluta al risanamento dall'umidità al piano interrato e all'adeguamento estetico/funzionale delle superfici e degli impianti, rimozione dei graffiti, ripristino degli intonaci e riteggiatura totale.

L'immobile è un'unità con notevole potenziale di superficie, ma necessita di un investimento significativo per la riqualificazione e l'adeguamento ai moderni standard di laboratorio artigianale.



Planimetria immobile piano terra



Planimetria immobile piano interrato



Accesso da Via G. Garibaldi



Esterno lato Sud-Est – ingresso Laboratorio



Esterno lato Sud-Est



Corte esclusiva



Esterno lato Nord-Ovest



Esterno lato Nord-Ovest



Copertura



Copertura



Ingresso Laboratorio piano terra



Ingresso Laboratorio piano terra



Dettaglio botola ispezione vano impianti piano terra



Laboratorio piano terra



Laboratorio piano terra



Laboratorio piano terra



Laboratorio piano terra – con porta di collegamento con A.U.I.



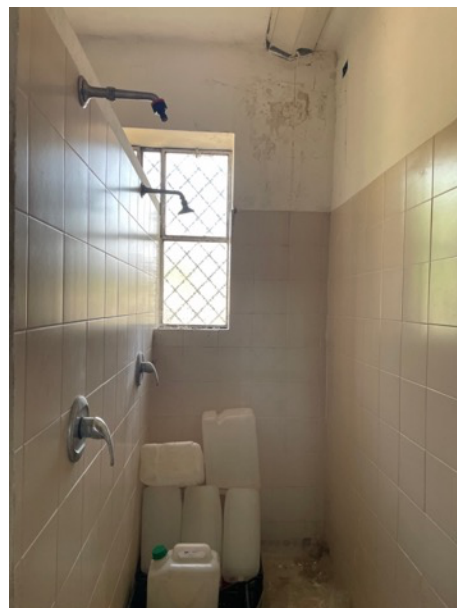
Antibagno piano terra



Antibagno piano terra



Bagno – wc piano terra



Bagno – doccia piano terra



Vano scala di accesso al piano interrato



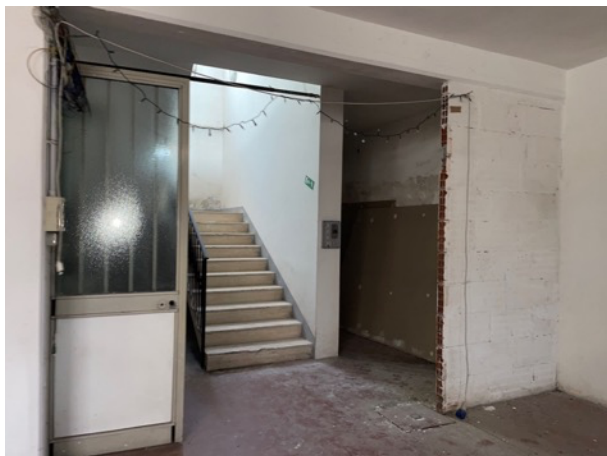
Vano scala



Vano scala di accesso al piano terra



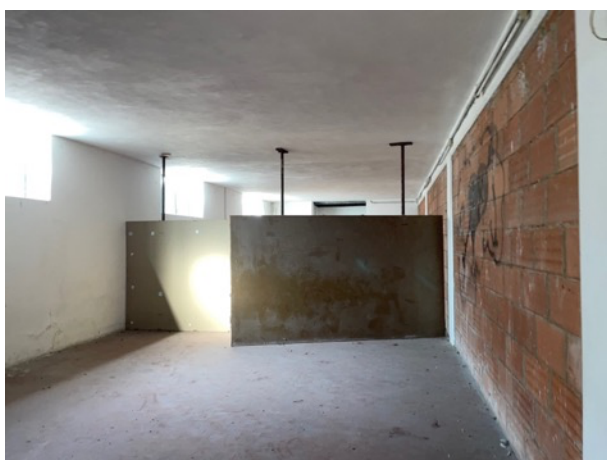
Zona deposito adiacente al vano scala



Magazzino piano interrato e vano scala



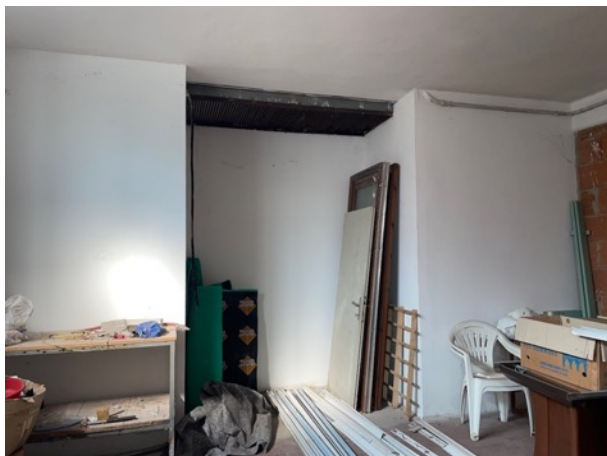
Magazzino piano interrato



Magazzino piano interrato



Magazzino piano interrato



Nicchia lato Sud/Ovest Magazzino piano interrato



Magazzino piano interrato



Magazzino piano interrato



Magazzino piano interrato

5. Conformità urbanistica, edilizia e catastale

Il bene in oggetto al **F 3 MAPP 262 - 354**, 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 B2.32 – Zone residenziali di completamento a media densità** disciplinata dall' art. 22 delle N.T.O. del P.I. vigente e ricadente nei seguenti vincoli e limiti:

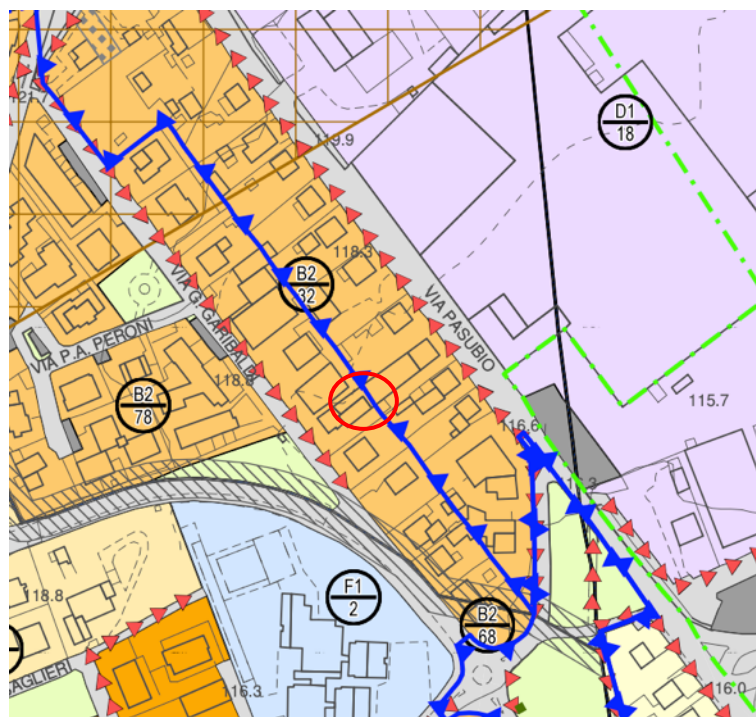
- Vincolo Sismico O.P.C.M. 3274/2003 e s.m.i. l'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 2.

La zona è caratterizzata dai seguenti indici generali in relazione alla ZTO B2:

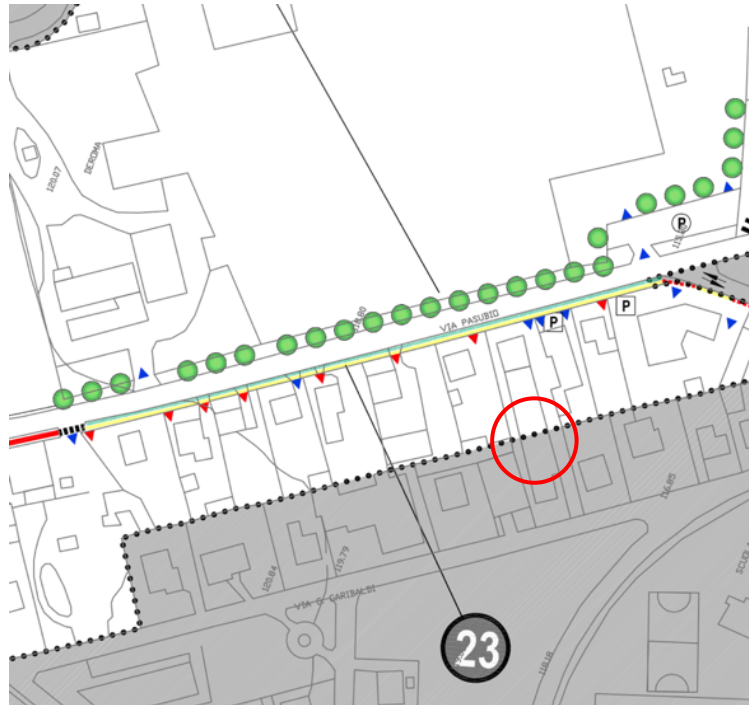
REV N.	00	ARCH. E ING. ELISABETTA MIONI _ C.F. MNI LBT 81P44 E864Y _ P.IVA 03453570248
ELAB	E.M.	BORGIO SANTA LUCIA, 86 36100 VICENZA (VI) _ TEL: 349 4102032
APPR	E.M.	E-MAIL: ELISABETTA@MIONI.EU _ PEC: ELISABETTA.MIONI@ARCHIWORLDPEC.IT

- Indice fondiario 1,80 mc/mq;
- Rapporto di copertura fondiaria 30%;
- Altezza massima 9,00 ml;
- Altezza della Fronte 8,10 ml.

Il fabbricato è compreso all'interno di un'area in cui è previsto il progetto speciale "S.P. 46" come si evince nell'estratto allegato che consiste in alcuni interventi puntuali di progetto con piste ciclopedonali, filari alberati e siepi verticali continue in questo caso lungo la S.P. 46 nella zona a Nord dell'immobile in oggetto.



P.I. ELABORATO b0510.1.1 "ZONIZZAZIONE"



P.I. ELABORATO b0510.1.1 "ZONIZZAZIONE"

Dal punto di vista edilizio, l'immobile è stato realizzato in data anteriore posteriore al 1° Settembre 1967 con lavori ultimati il 26/03/1969.

Presso l'archivio del Comune di Malo (VI) sono stati rinvenuti documenti attestanti la costruzione dell'immobile e il certificato di abitabilità dell'immobile in oggetto. Nello specifico è stata acquisita la seguente documentazione che attesta la presentazione del progetto di costruzione del fabbricato al piano terra e interrato tra il 1868 e il 1969:

- Licenza Edilizia n. 31/124 prot. n. 4206 del 01/07/1968;
- Licenza di Agibilità prot. n. 2820 del 23/04/1969.

Mod. 2
N. 124 Reg. Edil.
N. 4206 di Prot.

COMUNE DI MALO

AUTORIZZAZIONE PER COSTRUZIONI EDILIZIE

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. CERVO ARTURO in data 26.6.1968
per essere autorizzato a costruire ampliare un laboratorio ad uso maglificio questo
Comune al mapp. N. 90/8 del Pgt. 3° Sez. A
in Via Pasubio

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa;
Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 26.6.1968 N. 124 di Reg.
Visto il parere favorevole dell'Ufficio Sanitario;
Visti i regolamenti Comunali d'Igiene e di Edilizia;

Vista la bolletta N. --- del --- comprovante
il pagamento del terzo dell'importo liquidato in via preventiva dell'Imposta di Consumo sul materiale
da costruzione edilizio che verrà impiegato;
Visto l'art. 221 del T. U. leggi sanitarie 27-7-1934, n. 1265;
Visto l'art. 7 della legge 5 marzo 1963, n. 246, relativa all'imposta sugli incrementi di valore del-
le aree fabbricabili;

Vista la denuncia alla Prefettura a norma dell'art. 4 del R.D. 16-11-1939, n. 2229, per le opere
in conglomerato cementizio semplice e armato;
Vista la legge Comunale e Provinciale, testo unico 4 febbraio 1915, n. 148 (articolo 153);

DA LICENZA

al Sig. CERVO ARTURO
per l'esecuzione dei lavori di cui si tratta sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia, in
conformità al progetto presentato che, munito del visto di questo Ufficio Tecnico si restituisce in
copia all'interessato, e sotto l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- 1) Che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi;
- 2) Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle aree fabbricabili
e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose ad
assicurare, per quanto è possibile, che i terzi non risentano danni e disturbi dalle esecuzioni di
tali opere;

Pratica N. 2820 di prot. (Allegato n. 10 Reg. Edil.)

COMUNE DI MALO
PROVINCIA DI Vicenza

LICENZA DI ABITABILITA'
AGIBILITA'

IL SINDACO

Vista la domanda presentata dal Sig. CERVO ARTURO
titolare della licenza edilizia n. 31/124 del 1/7/1968, intesa ad
ottenere la concessione di abitabilità agibilità del fabbricato di ampliamento
sito in località di Malo - Via Pasubio (di nuova costruzione, ampliamento, ecc.)
foglio 3° mappale n. 90/8

Vista la dichiarazione del tecnico comunale di conformità dell'opera al progetto autorizzato;
Visto il risultato dell'ispezione tecnica sanitaria e gli altri documenti allegati dal richiedente
alla domanda;

CERTIFICA

che i lavori sono stati iniziati il 4/9/1968 ed ultimati il 26/3/1969;

AUTORIZZA

la destinazione del fabbricato di cui trattasi a
laboratorio ad uso maglificio.

MALO, N. 23/4/1969

IL SINDACO *[firma]*

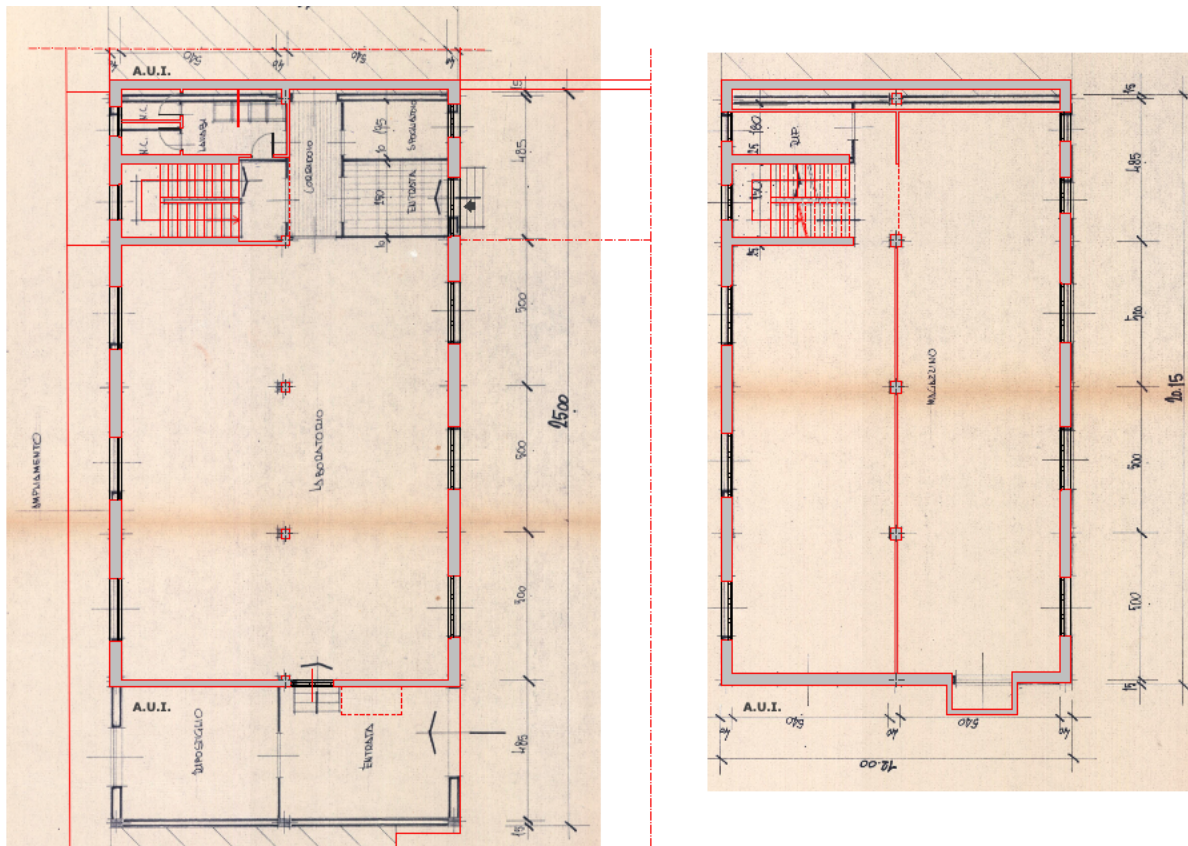
Estratti della documentazione attestante la costruzione dell'immobile

Dal **punto di vista edilizio** lo stato attuale dei luoghi presenta alcune difformità rispetto allo stato originario di costruzione dell'immobile, come ad esempio:

- alcuni pilastri risultano leggermente traslati con e con dimensioni leggermente inferiori;
- alcune finestre risultano leggermente traslate;
- la porta di accesso all'immobile risulta di larghezza maggiore;
- la porta di collegamento con A.U.I. risulta leggermente traslata;
- l'altezza del piano terra risulta inferiore, ossia 2,95 ml, rispetto all'altezza indicata nello stato autorizzato che corrisponde a 3,30 ml;
- il muro di divisione a Nord/Est con A.U.I. risulta leggermente traslato, pertanto, la superficie complessiva risulta leggermente superiore con scostamento rilevato inferiore al 2% e in corrispondenza di esso è stato realizzato un cavedio impianti al piano interrato.

Sono presenti altre lievi divergenze dimensionali ma rispetto alla normativa vigente ma tali si ritengono conformi allo stato autorizzato dell'immobile.

Solo ai fini indicativi, si riporta di seguito la sovrapposizione del rilievo con la planimetria dell'ultimo stato edilizio autorizzato:



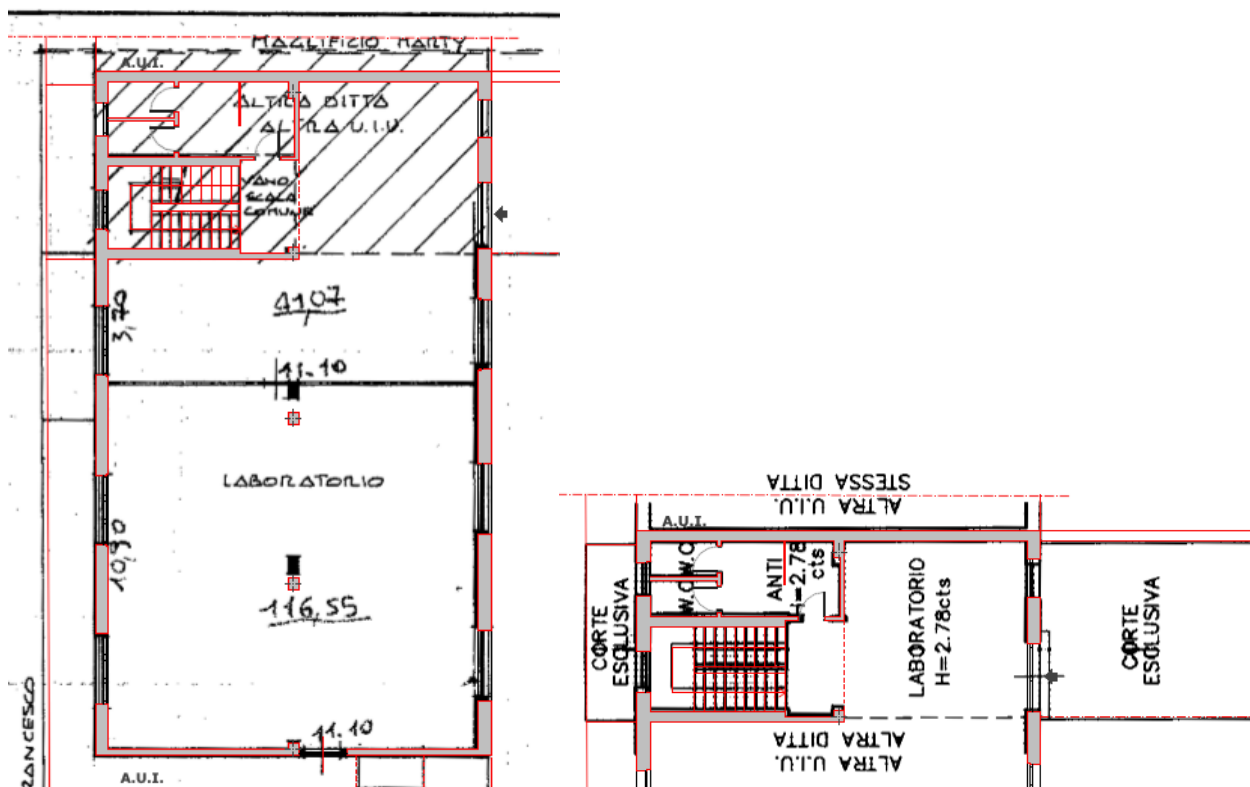
Sovrapposizione con planimetria dell'ultimo stato autorizzato

Dal **punto di vista catastale** lo stato attuale dei luoghi presenta alcune lievi difformità rispetto all'ultima planimetria depositata in Catasto in quanto nel piano terra alcuni pilastri risultano posizionati diversamente e con dimensioni leggermente inferiori rispetto a quanto presente in catasto. Al piano interrato non si riscontrano difformità.

Inoltre, i Locali al Piano Terra e al Piano Interrato, pur essendo fisicamente collegati, sono catastalmente identificati con due diversi mappali, come risulta dalle planimetrie in atti:

- Mappale 262, Subalterno 4 (Piano Terra e Piano Primo Sottostrada, parziale): Costituisce l'unità principale che include i laboratori e parte del magazzino interrato;
- Mappale 354, Subalterno 5 (Piano Terra e Piano Sottostrada, parziale): Costituisce l'altra unità immobiliare adiacente, con destinazione a Laboratorio e Magazzino.

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: *difforme*
- Conformità catastale: *difforme*

Per tali diffomità riscontrate sopra descritte, nella presente stima, sono stati computati gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale, così stimati complessivamente:

- Costo per la regolarizzazione edilizia: €. **2.000,00**
- Costo per la regolarizzazione catastale: €. **1.000,00**

Si evidenzia che la regolarizzazione edilizia e catastale dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dal venditore, con oneri e spese a suo carico.

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

REV N. 00
ELAB E.M.
APPR E.M.

ARCH. E ING. ELISABETTA MIONI _ C.F. MNI LBT 81P44 E864Y _ P.IVA 03453570248
BORGO SANTA LUCIA, 86 36100 VICENZA (VI) _ TEL: 349 4102032
E-MAIL: ELISABETTA@MIONI.EU _ PEC: ELISABETTA.MIONI@ARCHIWORLDPEC.IT

Pag. 22/27



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. 1 - C.F. Foglio 3 mappale 262 SUB 4 e Foglio 3 mappale 354 SUB 5).

7. A.P.E.

L'immobile non è provvisto di Attestazione di Prestazione Energetica e, pertanto, non è definita la classificazione energetica. È necessario provvedere alla redazione della stessa che dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dal venditore all'atto della vendita.

8. Valutazione e Stima dei beni

La stima del fabbricato effettuata, secondo il metodo comparativo IVS-MCA, è stata effettuata attraverso la ricerca di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, con caratteristiche simili e localizzati nella zona in cui si trovano gli immobili oggetto della presente stima, Comune di Malo (VI).

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”.

Il metodo M.C.A. permette di determinare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti “COMPARABILI”) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di recenti compravendite e di cui è noto il prezzo; è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione; si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

La “superficie commerciale” degli immobili viene valutata come somma dei prodotti tra le superfici principali dei locali ed i rispettivi rapporti complementari, in ragione delle loro destinazioni d'uso e caratteristiche intrinseche.

Il criterio scelto per la misurazione della superficie principale è la superficie esterna lorda (SEL), definita dal “Codice delle valutazioni immobiliari”, III Edizione di Tecnoborsa: “l'area di un edificio delimitata da elementi

perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento”.

Si precisa che la valutazione comprende i valori delle aree comuni interne ed esterne.

Da ultimo, non è stata effettuata alcuna verifica statica e/o impiantistica dei fabbricati.

La ricerca immobiliare dei c.d. “comparabili” ai fini della stima dei beni in esame, non essendoci un reale e concreto mercato di immobili simili, ha prodotto una sola unità immobiliare oggetto di compravendita, localizzata nella zona in cui si trova l’immobile, Comune di Malo (VI) o nelle vicinanze ed è da considerare appartenente allo stesso segmento di mercato.

Data la scarsa attività di compravendita nella zona di immobili simili a quello in oggetto, è stato preso in considerazione un altro bene localizzato in zona, con caratteristiche simili a quelli in oggetto, desunto da ASKING PRICE (fonte immobiliare.it) e sul quale è stata applicata riduzione media del 8% rispetto al prezzo atteso per portalo 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 %).

Comparabile 1

Comune di Malo (VI), Foglio 3 mappale 292 sub 14 cat C/3, immobile ubicato in Via Schio n°7, sviluppato al piano primo e interrato, superficie totale (SEL) di mq 108, composto da due locali, un ripostiglio, due bagni e un disimpegno al piano primo con un ripostiglio al piano interrato. Atto di compravendita in data 14/06/2021 Rep. 4116 Racc. 3281, Notaio Lorenzo Magi in Schio (VI). Prezzo di vendita €. 60.000,00.

Comparabile 2 (asking price)

Annuncio del 24/10/2025. Comune di Malo (VI), immobile ubicato in Località Molina, sviluppato al piano seminterrato con area esterna esclusiva, superficie totale (SEL) di mq 396, composto da un ampio locale magazzino, ct, antiwc, due wc e garage. Prezzo di vendita €. 150.000,00 (€. 138.000,00 con riduzione 8%).

1. Tabella dati					
Prezzo caratteristiche	Compravendite				subject
	Unità A	π	Unità B	π	S
Prezzo totale PRZ (euro)	60.000,00		138.000,00		
dati DAT (mesi)	53		1		0
superficie SUP (mq) SEL	106,30		348,00		463,41
Balconi BAL (mq)	0,00	0,25	0,00	0,25	0,00
Terrazza TER (mq)	6,50	0,35	0,00	0,35	0,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,35	0,00	0,35	0,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	0,50	63,00	0,50	0,00
Altre superfici PORTICO (mq)	0,00	0,35	29,00	0,35	0,00
Superficie est. SUE (mq) SEL	0,00		6,64		2,83
Servizi SER (n)	2		2		1
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1		1		1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0		0		0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1		1		0
Impianto condiz. CON (0-1)	0		0		0
Altri impianti IMP (0-1)	0		0		0
livello del piano LIV (n)	1		0		0
Stato manut est. STMe (n)	3		3		2
Stato manut int. STMi (n)	3		3		1
Classe Energetica CEN (0-1)	1		1		0
Vista Lago PAN (0-1)	0		0		0

2: Indici Mercantili	
indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ(annuale)	-0,025
p(BAL)/p(SUP)	0,250
p(TER)/p(SUP)	0,350
p(CAN)/p(SUP)	0,350
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(PORTICO)/p(SUP)	0,350
p(LIV)/PRZ	0,010
Rapporto area edificata/edificabile	0,000
Prezzo medio area ed. (euro/mq)	100,000
Costo intervento manut est. (euro)	18.000,000
Costo intervento manut int. (euro)	15.000,000

2.1 Calcolo del costo deprezzato	
Servizi	
Costo (euro)	7500
anni (t)	3
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	6600
Riscal Centr	
Costo (euro)	1000
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	1000
Imp. Cond.	
Costo (euro)	3000
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	3000

3. Calcolo superficie commerciale		mq.
SUP commerciale comparabile A		108,58
SUP commerciale comparabile B		389,65
SUP commerciale subject		463,41
4. Calcolo del prezzo marginale		€/mq
Prezzo medio comparabile A		552,61
Prezzo medio comparabile B		352,46
Prezzo marginale		352,46
4.1 Calcolo prezzo marg. SUE		€/mq
SUE comparabile A		100,00
SUE comparabile B		100,00
Prezzo marginale		100,00

5. ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo marginale	p(...) A		p(...) B
p(DAT) (euro/mese)	-125,00		-287,50
p(SUP) (euro/mq)	352,46		352,46
p(BAL) (euro/mq)	88,11		88,11
p(TER)/p(SUP) (euro/mq)	123,36		123,36
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)	123,36		123,36
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)	176,23		176,23
p(VERANDA)/p(SUP) (euro/mq)	123,36		123,36
p(SUE) (euro/mq)	100,00		100,00
p(SER) (euro)	6.600,00		6.600,00
p(RIA) (euro)	2.000,00		2.000,00
p(RIC) (euro)	1.000,00		1.000,00
p(ELE) (euro)	3.000,00		3.000,00
p(CON) (euro)	3.000,00		3.000,00
p(IMP) (euro)	3.000,00		3.000,00
p(LIV) (euro)	594,06		1.380,00
p(STMe) (euro)	18.000,00		18.000,00
p(STMi) (euro)	15.000,00		15.000,00

6. TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristica	Unità A		Unità B
PRZ (euro)	60.000,00		138.000,00
DAT (euro)	6.625,00		287,50
SUP (euro)	125.866,95		40.677,40
BAL (euro)	0,00		0,00
TER (euro)	-801,85		0,00
CAN (euro)	0,00		0,00
BOX (euro)	0,00		-11.102,49
XXX (euro)	0,00		-3.577,47
SUE (euro)	283,00		-381,00
SER (euro)	-6.600,00		-6.600,00
RIA (euro)	0,00		0,00
RIC (euro)	0,00		0,00
ELE (euro)	-3.000,00		-3.000,00
CON (euro)	0,00		0,00
IMP (euro)	0,00		0,00
LIV (euro)	-594,06		0,00
STMe (euro)	-18.000,00		-18.000,00
STMi (euro)	-30.000,00		-30.000,00
PREZZI CORRETTI	133.779,05		106.303,94
PREZZI CORRETTI	133.779,05		106.303,94
MEDIA PESATA	50,00%		50,00%
MEDIA DEI VALORI	€ 120.041,50		
VALORE ARROTONDATO	€ 120.000,00		

Il più probabile valore di mercato del fabbricato secondo la stima per confronto di mercato (IVS-MCA) all'epoca in cui si rende necessario stimare il valore del bene, ovvero all'anno 2025, si attesta quindi a **120.041,50 €**, approssimato a **120.000,00 €**.

9. Adeguamenti e conclusioni

Il valore di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso il metodo di stima, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili del bene, pertanto, al valore di mercato devono essere scomputati gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale:

Valore di Mercato IVS-MCA: 120.000,00 €

Oneri di regolarizzazione edilizia: 2.000,00 €

Oneri di regolarizzazione catastale: 1.000,00 €

Totale Valore di Mercato: 117.000,00 €

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, desunta dal risultato della stima IVS-MCA sopra descritta, è pari a **117.000,00 €**.

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.