



Area 6  
Lavori Pubblici e Protezione Civile  
Ufficio Patrimonio

# **PERIZIA DI STIMA**

**PROCEDIMENTO IMMOBILIARE N. 2/2025 – ID 254**

Asta pubblica, per la vendita di relitto stradale ad uso agricolo

**LOTTO UNICO**



**COMUNE DI MAROSTICA**

AREA 6^

Ufficio Patrimonio

GIUDIZIO SINTETICO DI STIMA

Relitto Stradale

Id n. 254

**1 Premesse**

1.1 l'immobile oggetto di valutazione consiste in relitto stradale in precedenza accorpato alla tempo "strada vicinale delle Piazzette e scura", posto in zona collinare a Marostica.

**2 Finalità**

2.1 stabilire il "giusto prezzo" da porre a base d'asta per la vendita che avverrà mediante procedura di asta pubblica.

**3 Localizzazione**

3.1 l'immobile si trova tra via Piazzette e via Stroppari a Marostica alle coordinate geografiche WGS84 45°46'32.63"N - 11°39'28.98"E, elevazione 200 slm.



#### **4 Descrizione e dati generali**

4.1 definizione catastale: l'area è classificata in partita speciale 5 e meglio identificata con porzione della particella "strade pubbliche" del foglio 8° di Marostica/D;

4.2 la particella nativa appartiene alla categoria di strada vicinale, che per definizione caratteristiche è una strada di proprietà privata generalmente ad uso pubblico, tuttavia le modifiche che hanno generato l'attuale raccordo tra via Piazzette e via Stroppari hanno escluso dal pubblico transito il tratto da alienare, non si è al corrente di servitù costituite di fatto, tuttavia si dovrà tenere conto della possibilità che esse esistano.

4.3 la destinazione urbanistica desunta, in attesa di idoneo certificato di destinazione urbanistica, in funzione dei criteri di salvaguardia assegna all'immobile in relazione al:

-- PRG vigente con prevalente destinazione agricola  
E2a - area di primaria importanza per la funzione  
agricola produttiva in ambito collinare ed in piccola  
parte in E3 - Zona agricola contemporaneamente  
utilizzabile a scopi agricoli - produttivi e per  
scopi residenziali;



-- PAT adottato con DCC n. 68/2022 e successiva riadozione con DCC 35/2025 area di completamento ecologico (art 40 NTA) per la tavola delle trasformabilità, di tipo idoneo a condizione, in zona di attenzione per instabilità del versante (Fr), in riferimento alla compatibilità dei terreni ed tutelata da vincolo paesaggistico ex art 136 dlgs 42/2004 e vincolo idrogeologico - forestale ex RD 3267 del 1923.

#### **4 Dati metrici**

4.1 la superficie non è attualmente determinabile con precisione, in assenza di rilievo e di una precisa entità geometrica, tuttavia in via indicativa è stimata graficamente in mq 310 circa, in attesa di migliore definizione catastale.

#### **5 Criterio e metodo di stima**

5.1 il procedimento di determinazione del valore si basa su criterio di stima sintetico, in assenza di dati confrontabili derivanti da recenti compravendite su beni simili si fa riferimento alle banche dati pubblicate da enti istituzionali specializzati, su cui è possibile elaborare una comparazione diretta monoparametrica.



## **6 Prezzi unitari**

6.1 la procedura di vendita RGE 77/2022 archiviata in data 16/09/2025 al n. 20023 di protocollo con la quale lotti simili sono stati valutati mediante Valori Agricoli Medi.

6.2 tra le compravendite si evidenzia la vendita del relitto stradale attualmente identificato con il m.n. 957, area confinante con il relitto oggetto di vendita, che è stato trasferito con atto RG 973 ed RP 729 presso la conservatoria di pubblici registri immobiliari di Bassano del Grappa in data 30.01.2002 a fronte di un prezzo unitario di 13,19 €/mq.

6.3 in merito ai valori Vam si evidenzia che essi vengono utilizzati come riferimento, a questo proposito si è espressa anche la Corte Costituzionale con sentenza 181/2011, si rileva che per questa zona sono leggermente bassi, contrariamente la vendita del mappale accanto avviene per un tratto di relitto molto simile al relitto da cedere, ma si presuppone che il valore attribuito sia leggermente più alto rispetto al valore corretto a causa della vicinanza all'edificato.

6.4 si ritiene congruo attribuire un valore intermedio tra il valore di perizia ed il valore del valore Vam



che si attesta in €/mq 10,75.

## **7 Coefficienti correttivi valori unitari (terreno)**

7.1 condizioni estrinseche sfavorevoli:

- conformazione del lotto 2%;

7.2 condizioni estrinseche favorevoli:

- esposizione 1%;

7.3 condizioni intrinseche nulla;

7.4 comodi e scomodi nulla;

7.4 i coefficienti correttivi incidono negativamente per l'1% in relazione al valore;

7.4 il valore dovrà essere corretto con un coefficiente di adattamento pari -1%.

## **8 Stima**

8.1 il valore unitario dell'immobile indicato nel punto 6.1, per la superficie di cui al punto 4.1 a cui si applicano i coefficienti correttivi come assegnati al punto 7.4 produce il valore complessivo del terreno che corrisponde a  $310,00 \text{ mq.} \times 10,75 \text{ €/mq} - 1\% = 3.299,18 \text{ €}$  a corpo complessivi, da validare in funzione della superficie definitiva.

8.2 si ritiene che il valore di cui al punto 8.1 potrà essere ritenuto valido a corpo, entro uno scarto non



superiore all'1%, in funzione dell'effettiva superficie come definita procedura di variazione catastale, per limiti di tolleranza superiori o inferiori dovrà essere integrato in eccesso o difetto, utilizzando il valore unitario x la diversa superficie derivante da rilievo celerimetrico.

#### **9 Provenienza dell'immobile**

9.1 la nuova particella stradale con categoria RS dovrà essere stralciata da una più ampia particella stradale.

9.2 per acquisire la proprietà è necessario un percorso che legittimi la vendita dell'area stradale come l'inserimento a nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari il quale ha anche l'effetto dichiarativo della proprietà anche in assenza di precedenti trascrizioni e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del Codice civile, nonché effetti sostituitivi dell'iscrizione del bene in catasto, ai sensi dell'art. 58, comma 3, del D.L. n. 112/2008 convertito dalla Legge n. 133/2008.

#### **10 Regolarità urbanistica**

10.1 l'area non è edificata e non ha subito interventi





edilizi di modifica da autorizzare ai sensi di legge.

## **11 Conclusioni**

11.1 la presente valutazione è valida al solo fine della determinazione del prezzo da porre a base d'asta

## **12 Allegati**

12.1 la presente perizia è integrata con scheda tecnica illustrativa n. 254, comprensiva di: fotografie del luogo, immagini satellitari di inquadramento e dettaglio, tabella dati pubblicati da banca dati della provincia di Vicenza, estratti da: piattaforma 'strimatrix' con montaggio dati catastali aggiornati da ADT e ortofoto, da mappa d'impianto catastale al 1901-1902, da canapina catastale aggiornata al 2002, da mappa catastale 'Wegis/Vax', da PRG, da stradario.

12.2 il presente documento si compone di 7 facciate in formato A4, gli allegati di 10 facciate in formato A4 a colori, per un totale di 17 facciate in formato A4.

Marostica lì 17/09/2025

Il tecnico

Ing. Bertoncello Federico



federico  
bertoncello  
07.10.2025  
10:56:22  
GMT+02:00





## COMUNE DI MAROSTICA

Codice Fiscale 82000830248

Partita IVA. 00255650244

[www.comune.marostica.vi.it](http://www.comune.marostica.vi.it)

### Allegato grafico-rappresentativo per giudizio di stima

#### Scheda tecnica n. 254

**Pratica ID:** 254

**Num. protocollo della richiesta:** 16656 del 31/07/2025

**Oggetto:** richiesta di acquisto relitto stradale

**Brevi note descrittive:** trattasi di strada relitta, necessita di frazionamento.

**Via:** Piazzette

**Localizzazione,** [https://earth.google.com/web/search/marostica/  
@45.77582431,11.65845885,201.06293893a,133.10592845d,35y,0h,0t,0r/](https://earth.google.com/web/search/marostica/@45.77582431,11.65845885,201.06293893a,133.10592845d,35y,0h,0t,0r/)

Superficie catastale nominale: mq. 310

(Comune contro) valori:

il valore indicativo a corpo in attesa di perizia è: 3299,18€

Dati catastali (contro):

- c.t.: Marostica sezione censuaria E970D foglio 8° m.n. strad, superficie catastale (sn) 310,00 mq, categoria e classe 'n.d.'

La somma delle superfici catastali da (comune contro) è: 310,00 mq

**nota:** gli elaborati grafici non sono in scala

**Richiedenti / interessati :**

contro

- Comune Di marostica, c.f. 82000830248 e residente a Marostica (VI) in via Tempesta, 17

a favore

- Cittadinanza Interessata,

**Altri dati di dettaglio:**

descrizione, caratteristiche:

trattasi di area relitta da strada vicinale, necessita di frazionamento da eseguire prima dell'emissione del

bando d'asta, il Comune diventa titolare del diritto reale di proprietà solo in seguito della procedura di inserimento nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari che pubblicato ai sensi dell'art. 58 della L. 133/2008 attribuisce a questo Ente la possibilità di provvedere con la successiva vendita

tabelle Vam - art. 41 del D.P.R. 08-06-2001, N. 327

REGIONI AGRARIE		Valori Agricoli Medi (Y.A.M.) per Tipo di Coltura e per Regione Agraria validi per l'anno 2025								
Coltura		Unità di misura		Regione Agraria						
				1	2	3	4	5	6	7
Semiattiviti (1) (4) (6)		euro / ha		46.900,00	46.900,00	48.500,00	55.000,00	79.200,00	79.500,00	84.500,00
Semiattiviti irrigue (1) (4) (6)		euro / ha			59.200,00	56.300,00	55.000,00	88.700,00	89.500,00	95.900,00
Prato (1) (4) (6)		euro / ha		51.600,00	51.600,00	51.600,00	79.200,00	79.200,00	79.200,00	87.500,00
Prato irriguo (1) (4) (6)		euro / ha			59.600,00	52.000,00	55.000,00	95.600,00	95.600,00	104.200,00
Orto (1) (4) (6)		euro / ha		84.420,00	84.400,00	111.400,00	116.600,00	116.600,00	119.000,00	131.000,00
Orto specializzato (1) (4) (6)		euro / ha					127.800,00	120.300,00	121.000,00	135.300,00
Vigna (1) (4) (6)		euro / ha		52.800,00	52.800,00	55.700,00	84.700,00	84.700,00	85.700,00	95.100,00
Vigna (1) (4) (6)		euro / ha			103.200,00	104.000,00	105.300,00	105.300,00	105.300,00	118.200,00
Vigna DOC (1) (4) (6)		euro / ha					171.000,00	171.000,00	171.000,00	171.000,00
Frutteto medio intensivo (1) (4) (6) (14)		euro / ha					59.000,00	59.000,00	100.200,00	111.200,00
Frutteto intensivo (1) (4) (6) (14)		euro / ha					113.000,00	131.100,00	133.700,00	148.900,00
Orto (1) (4) (6)		euro / ha				86.600,00	85.000,00	85.000,00	85.000,00	95.500,00
Castagna (1)		euro / ha			20.100,00	21.200,00	21.300,00	32.300,00	32.300,00	36.300,00
Risaia (1) (6)		euro / ha								103.100,00
Pascolo (1) (6)		euro / ha		21.100,00	21.100,00	22.200,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	27.000,00
Rotto (1) (4) (6)		euro / ha		13.100,00	13.100,00	13.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	16.000,00
Rotto di alta fusta (1) (4) (6)		euro / ha		14.100,00	14.100,00	14.000,00	16.200,00	16.200,00	16.200,00	
Piantagione e altre colture arboree da legno (1) (4) (6) (14)		euro / ha					55.400,00	55.400,00	55.400,00	62.300,00
Canneto (1)		euro / ha					15.300,00	15.300,00	15.300,00	17.200,00
Dacelo produttivo (1) (4) (6)		euro / ha		15.000,00	15.000,00	20.700,00	21.900,00	21.900,00	21.900,00	24.400,00
Dacelo improduttivo (1) (4) (6)		euro / ha		13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.900,00

Vam regioni agrarie e unità di misura

REGIONI AGRARIE		Valori Agricoli Medi (Y.A.M.) per Tipo di Coltura e per Regione Agraria validi per l'anno 2025								
Coltura		Unità di misura		Regione Agraria						
				1	2	3	4	5	6	7
Semiattiviti (1) (4) (6)		euro / ha		46.900,00	46.900,00	48.500,00	55.000,00	79.200,00	79.500,00	84.500,00
Semiattiviti irrigue (1) (4) (6)		euro / ha			59.200,00	56.300,00	55.000,00	88.700,00	89.500,00	95.900,00
Prato (1) (4) (6)		euro / ha		51.600,00	51.600,00	51.600,00	79.200,00	79.200,00	79.200,00	87.500,00
Prato irriguo (1) (4) (6)		euro / ha			59.600,00	52.000,00	55.000,00	95.600,00	95.600,00	104.200,00
Orto (1) (4) (6)		euro / ha		84.420,00	84.400,00	111.400,00	116.600,00	116.600,00	119.000,00	131.000,00
Orto specializzato (1) (4) (6)		euro / ha					127.800,00	120.300,00	121.000,00	135.300,00
Vigna (1) (4) (6)		euro / ha		52.800,00	52.800,00	55.700,00	84.700,00	84.700,00	85.700,00	95.100,00
Vigna (1) (4) (6)		euro / ha			103.200,00	104.000,00	105.300,00	105.300,00	105.300,00	118.200,00
Vigna DOC (1) (4) (6)		euro / ha					171.000,00	171.000,00	171.000,00	171.000,00
Frutteto medio intensivo (1) (4) (6) (14)		euro / ha					59.000,00	59.000,00	100.200,00	111.200,00
Frutteto intensivo (1) (4) (6) (14)		euro / ha					113.000,00	131.100,00	133.700,00	148.900,00
Orto (1) (4) (6)		euro / ha				86.600,00	85.000,00	85.000,00	85.000,00	95.500,00
Castagna (1)		euro / ha			20.100,00	21.200,00	21.300,00	32.300,00	32.300,00	36.300,00
Risaia (1) (6)		euro / ha								103.100,00
Pascolo (1) (6)		euro / ha		21.100,00	21.100,00	22.200,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	27.000,00
Rotto (1) (4) (6)		euro / ha		13.100,00	13.100,00	13.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	16.000,00
Rotto di alta fusta (1) (4) (6)		euro / ha		14.100,00	14.100,00	14.000,00	16.200,00	16.200,00	16.200,00	
Piantagione e altre colture arboree da legno (1) (4) (6) (14)		euro / ha					55.400,00	55.400,00	55.400,00	62.300,00
Canneto (1)		euro / ha					15.300,00	15.300,00	15.300,00	17.200,00
Dacelo produttivo (1) (4) (6)		euro / ha		15.000,00	15.000,00	20.700,00	21.900,00	21.900,00	21.900,00	24.400,00
Dacelo improduttivo (1) (4) (6)		euro / ha		13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.900,00

foto dalla rete





foto dalla rete



foto dalla rete





inquadramento



ortofoto di dettaglio



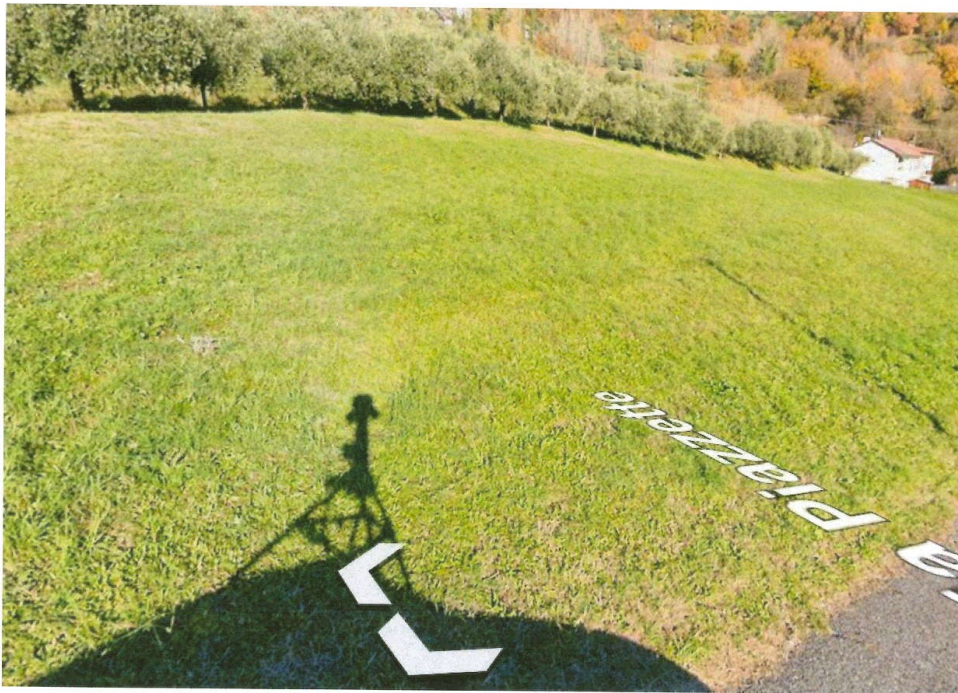


foto dalla rete



foto dalla rete





inquadramento



ortofoto di dettaglio





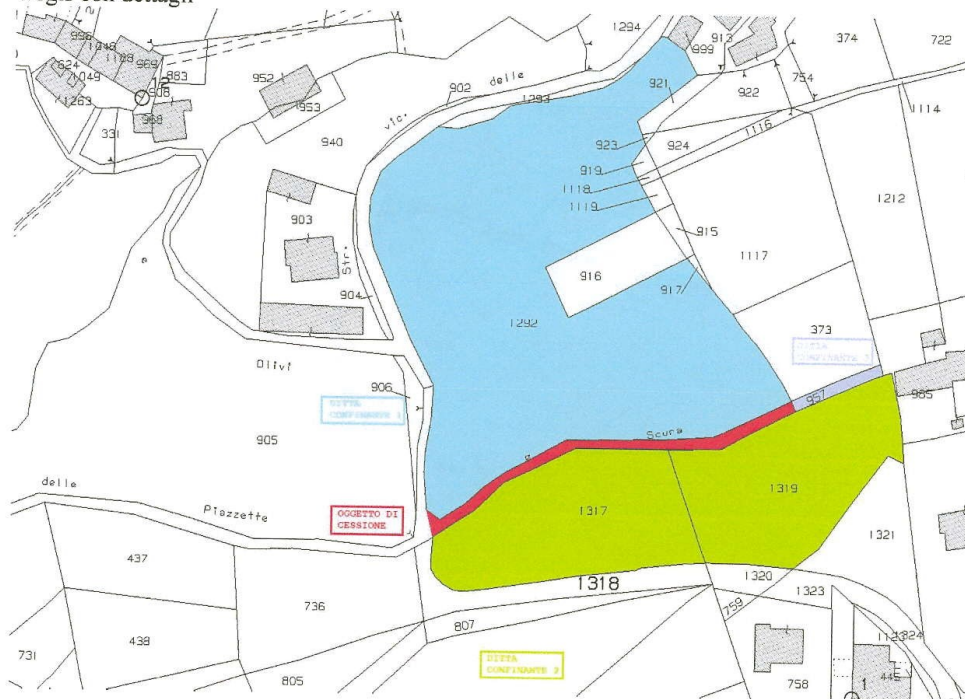
formaps da agenzia entrate



planimetria wegis

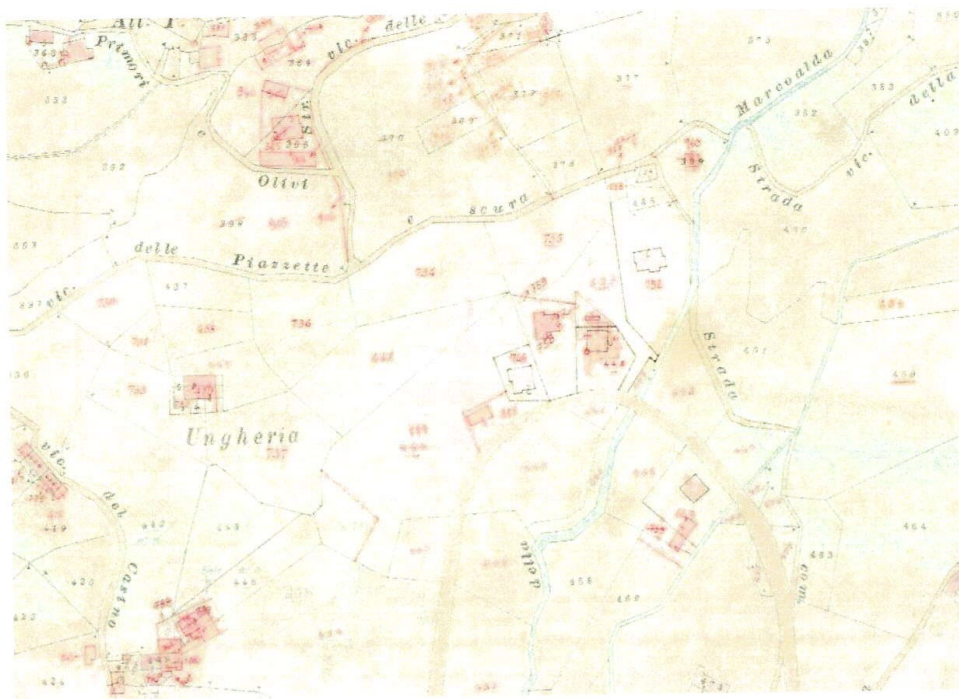


wegis con dettagli

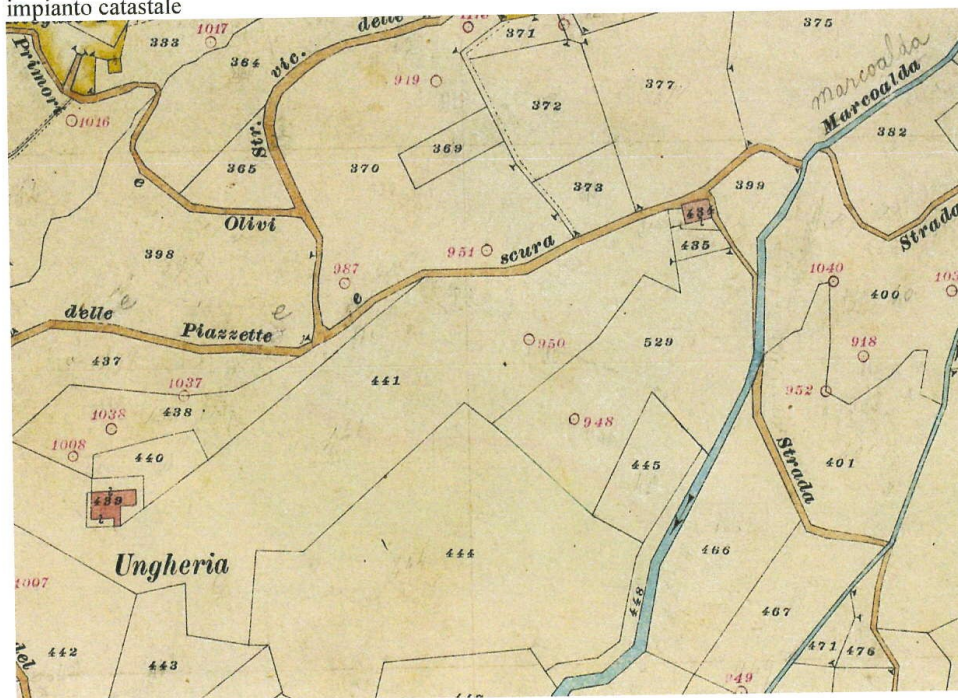


canapina catastale



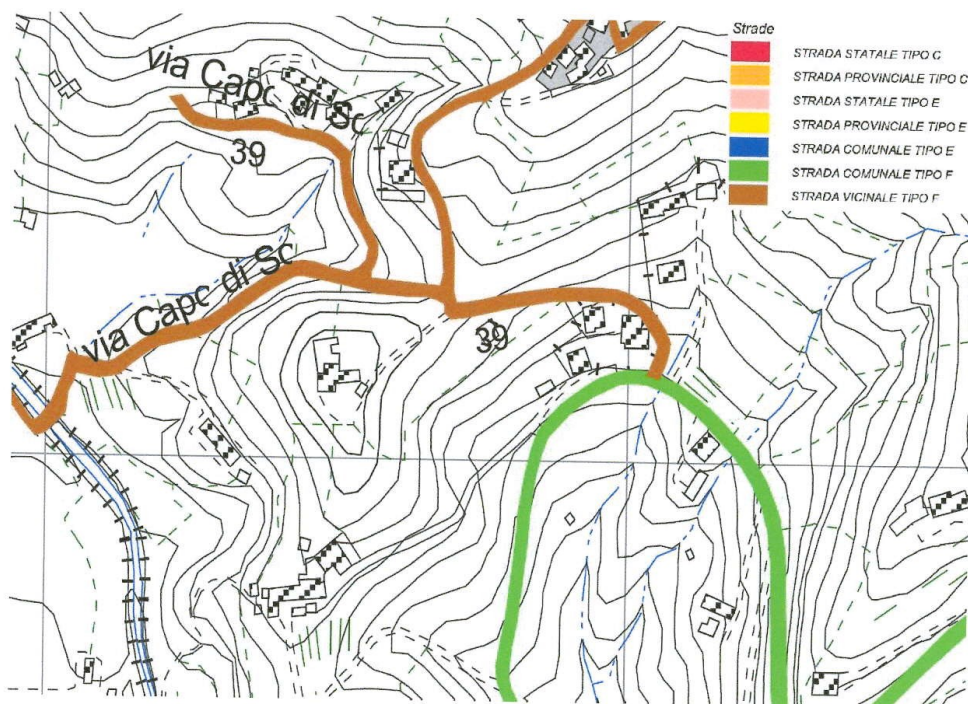


impianto catastale



stradario approvato con dcc 42 del 30/05/05





prg da sit

