



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 SISNTETICO 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 agricolo 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 rilevo 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 richiama 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 mq. x 10,75 €/mq - 1%) = 3.299,18 € 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 sostituivi 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 castastali 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 li 17/09/2025



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

Il tecnico

Ing. Bertoncello Federico



COMUNE DI MAROSTICA

Codice Fiscale 82000830248
Partita IVA. 00255650244
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/>

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



COMMISSIONE PROVINCIALE PER LA DETERMINAZIONE DELLE INDENNITÀ DI ESSOPIRAZIONE DI VICENZA
(art. 41 del D.P.R. 08/06/2001, n. 327)

VALORI AGRICOLI MEDI (V.A.M.) per Tipo di Cultura e per Regione Agraria validi per l'anno 2023

REGIONI AGRARIE

N.1 - ALTOPIANO DI ASIAGO

Astigiano - Fieso - Gallo - Roana - Rotzo

N.2 - ALTOASTICO OCCIDENTALE e ALTO AGNO

Altissimo-Arsiero - Crespadoro - Lugo - Lastebasce-

- Podia - Recaro-Terme - Tonzezza - Torrebelvicino -

Trotte - Valdagno - Vall del Pasubio - Val d'Asica

N.3 - ALTO ASTICO ORIENTALE e BRENTA

Catrane - Calvene - Cogollo del Cengio - Lugo di

Vizzata - Lusina-Cencio - Pedemonte - Pieve del Grappa

Soldaia - Valverde - Valvestino

N.4 - COLLINE MEDIO ASTICO

Bassano del Grappa - Breganze - Carriè - Chiappano-

- Colzate - Farà Vicentino - Marostica - Planze-

- Provenza Rossese - Romano d'Ezzelino - Salcadio-

- Santorso - Sacredò - Zugliano

N.5 - COLLINE DELL'AGNO

Arzignano - Brugherio - Castelbonito - Chiappa-

- Comelico Vicentino - Gambellara - Montebello

- Vicentino - Montecchia Maggiore - Monte di Malo-

- Montello - Montorsaro Vicentino - Rogoredo Vic. no-

- San Pietro Müssolini - San Vito di Leguzzano - Schio-

- Sovizzo - Tresino-Zermeglio

N.6 - COLLI BERICI

Altavilla Vicentina - Arcugnano - Barbarano Mazzano

- Brendola - Castagnaro - Longare - Nanto - Val Lona -

Villaga - Zonceno

N.7 - PIANURA DI VICENZA

Caldogno - Castelbarco - Dueville - Isola Vicentina -

Halo - Marano Vicentino - Montecchio Precalcino -

- Monticello Conca Otto - Thiene - Vicenza - Villaver-

- Zago

N.8 - PIANURA DEL BASSO ASTICO

Bolzano Vicentino - Bressanvido - Camisano Vicen-

- Capriva del Friuli - Canda - Gridignano di Zoppalato -

- Grumolo delle Abbadesse - Maser - Montecchio - Mu-

- Pozzoleone-Quinto Vicentino - Ross - Rossane Veneto-

Sandrig - Schiavon - Tezzi sul Brenta - Torri di

Quartisolo

N.9 - PIANURA DI LONGIGO

Aquilano - Alberone - Alonte - Asigliano Veneto -

- Campiglia dei Berici - Montebelluna - Montevale -

Orgiano - Pelana Maggiore - Sarago - Sosano

Cultura	Unità di misura	Regione Agraria								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
Semintutto (1) (4) (8)	euro / ha	46.900,00	46.900,00	49.800,00	55.800,00	79.200,00	79.100,00	84.500,00	84.500,00	88.500,00
Semintutto irriguo (1) (2) (8)	euro / ha	59.280,00	56.200,00	55.800,00	68.700,00	89.300,00	89.300,00	95.900,00	95.900,00	97.000,00
Prato (1) (2) (8)	euro / ha	81.600,00	81.600,00	33.800,00	73.200,00	78.300,00	79.100,00	87.900,00	87.900,00	88.500,00
Prato irriguo (1) (2) (9)	euro / ha	95.800,00	82.500,00	95.600,00	95.600,00	95.800,00	107.400,00	114.100,00	114.100,00	104.200,00
Otto (1) (2) (7) (8)	euro / ha	84.420,00	84.400,00	111.400,00	116.600,00	118.600,00	119.000,00	131.000,00	131.000,00	127.400,00
Otto specializzato (1) (2) (8) (separato)	euro / ha	127.800,00	120.300,00	121.800,00	135.200,00	135.200,00	135.200,00	131.500,00	131.500,00	131.500,00
Vitale (1) (2) (4) (6)	euro / ha	52.800,00	52.800,00	55.700,00	84.700,00	85.700,00	95.100,00	95.100,00	95.100,00	92.500,00
Vigne (1) (2) (8)	euro / ha	103.280,00	104.000,00	105.300,00	106.500,00	118.300,00	118.300,00	118.300,00	118.300,00	118.300,00
Vigneto fiorito (1) (2) (8) (10)	euro / ha	177.000,00	178.000,00	178.000,00	178.000,00	173.000,00	171.000,00	171.000,00	171.000,00	171.000,00
Pratello media intensivo (1) (2) (4) (10)	euro / ha	99.800,00	99.800,00	100.200,00	111.200,00	111.200,00	100.200,00	100.200,00	100.200,00	100.200,00
Pratello intensivo (1) (2) (8) (11)	euro / ha	123.100,00	123.100,00	123.700,00	148.500,00	148.500,00	148.500,00	148.500,00	148.500,00	144.400,00
Otrosa (1) (2) (4) (9)	euro / ha	86.600,00	86.600,00	85.000,00	86.000,00	86.000,00	95.500,00	95.500,00	95.500,00	92.500,00
Castagneto (1)	euro / ha	20.100,00	21.200,00	32.300,00	32.300,00	32.300,00	32.300,00	36.300,00	36.300,00	36.300,00
Risata (1) (8)	euro / ha									183.100,00
Pesce (1) (6)	euro / ha	21.100,00	21.100,00	22.300,00	34.800,00	33.800,00	34.200,00	38.800,00	38.800,00	37.000,00
Bosco Caduc (1) (4)	euro / ha	13.100,00	13.100,00	13.800,00	15.800,00	15.800,00	15.800,00	16.700,00	16.700,00	16.900,00
Bosco al fullo fusto (1) (4)	euro / ha	14.100,00	14.100,00	14.900,00	16.200,00	16.200,00	16.200,00	16.900,00	16.900,00	16.400,00
Pesce e altre colture articolate da legna (1) (4) (9) (14)	euro / ha				55.400,00	55.400,00	56.100,00	62.300,00	62.300,00	60.600,00
Cannelli (1)	euro / ha				15.300,00	15.300,00	15.300,00	17.200,00	17.200,00	16.800,00
Inculto arborato (1) (4) (13)	euro / ha	18.800,00	18.600,00	20.700,00	31.900,00	31.900,00	31.900,00	38.400,00	38.400,00	34.400,00
Inculto improductive (1) (2) (13)	euro / ha	13.500,00	13.500,00	13.500,00	17.900,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00

(1) I valori tabellari vengono diminuiti del 5% se i terreni si trovano in zona collinare (altitudine compresa tra 301 a 700 metri s. l. m.) e diminuiti del 20% se i terreni si trovano in zone montane (altitudine superiore a 700 m sul livello del mare). Riferimento ai punti più bassi dell'aspetto.

(2) Se detali ci imposta fisco di imposta: i valori sono aumentati di 7.250 euro per ha.

Bernardello arborato = Bernardello br. - Prato arborato = Prato - Prato arbor. imp. = Prato irriguo - Prato marcia = Prato irriguo - Pesco cesupiglio = Pesco - Bosco misto = Bosco - Pesci / Bosco A.F. = Bosco AF - Orto piano

Otrosa = Orto - Pesci arborato = Pesci

(3) Valore agricolo riferito al solo terreno

(4) L'orto è da intendere come: 1. orticole a pieno campo le cui colture di semina (o trapianto) e raccolto sono ordinariamente improductibili (patata, cipolla, pomodoro, radicchio ecc.)

2. orticole avvicinate in successione tra loro

3. orticole protette (indennità dei VAM non comprende le strutture di protezione che vanno conteggiate a parte)

(5) Per le aziende certificate biologiche ai sensi del Reg. C. n. 874/2007 (ex 2002/01), i valori tabellari sono aumentati del 15%.

(6) Se detali ci imposta fisco di imposta: i valori sono aumentati di 1.800 euro per ettaro

(7) Se detali ci imposta fisco di imposta: i valori sono aumentati di 3.000 euro per ettaro

(8) Se detali ci imposta fisco di imposta: i valori sono aumentati di 3.000 euro per ettaro

(9) compresi gli arbusti per la produzione di legna

(10) Per frutteto di media intensità si intende il frutteto di piccole dimensioni, per lo più a carattere familiare e destinato all'autocombuso, caratterizzato da piante che possono essere della stessa specie o di specie diverse piantate in filare o anche in ordine sparso

(11) Il frutteto intensivo è quel frutteto il cui prodotto viene venduto e che può essere costituito anche da un singolo frutto

(12) INCOLTO IMPRODUTTIVO: area non coltivabile - INCOLTO PRODUTTIVO: area non coltivata ma possibile di coltivazione

(13) Le aree a servizio dei fondi quali cappezzaglie, fossi, scoli, ecc. ancorché non strettamente coltivate vanno valutate come le aree coltivate contermini sulle quali insiste

(14) Per le aziende con certificazione "Gestione Forestale Sostenibile" i valori tabellari sono aumentati del 10%.

(15) Per le superfici investite a DOC Prosecco i valori tabellari sono aumentati del 15%

N.1 - ALTOPIANO DI ASIAGO	
Astigiano - Fieso - Gallo - Roana - Rotzo	
N.2 - ALTOASTICO OCCIDENTALE e ALTO AGNO	
Altissimo-Arsiero - Crespadoro - Lugo - Lastebasce-	
- Podia - Recaro-Terme - Tonzezza - Torrebelvicino -	
Trotte - Valdagno - Vall del Pasubio - Val d'Asica	
N.3 - ALTO ASTICO ORIENTALE e BRENTA	
Catrane - Calvene - Cogollo del Cengio - Lugo di	
Vizzata - Lusina-Cencio - Pedemonte - Pieve del Grappa	
Soldaia - Valverde - Valvestino	
N.4 - COLLINE MEDIO ASTICO	
Bassano del Grappa - Breganze - Carriè - Chiappano-	
- Colzate - Farà Vicentino - Marostica - Planze-	
- Provenza Rossese - Romano d'Ezzelino - Salcadio-	
- Santorso - Sacredò - Zugliano	
N.5 - COLLINE DELL'AGNO	
Artigiano - Brugherio - Castelbonito - Chiappa-	
- Comelico Vicentino - Croatto - Gambellara - Montebello	
- Vicentino - Montecchia Maggiore - Monte di Malo-	
- Montello - Montorsaro Vicentino - Rogoredo Vic. no-	
- San Pietro Müssolini - San Vito di Leguzzano - Schio-	
- Sovizzo - Tresino-Zermeglio	
N.6 - COLLI BERICI	
Altavilla Vicentina - Arcugnano - Barbarano Mazzano	
- Brendola - Castagnaro - Longare - Nanto - Val Lona -	
Villaga - Zonceno	
N.7 - PIANURA DI VICENZA	
Caldogno - Castelbarco - Dueville - Isola Vicentina -	
Halo - Marano Vicentino - Montecchio Precalcino -	
- Monticello Conca Otto - Thiene - Vicenza - Villaver-	
- Zago	
N.8 - PIANURA DEL BASSO ASTICO	
Bolzano Vicentino - Bressanvido - Camisano Vicen-	
- Capriva del Friuli - Canda - Gridignano di Zoppalato -	
- Grumolo delle Abbadesse - Maser - Montecchio - Mu-	
- Pozzoleone-Quinto Vicentino - Ross - Rossane Veneto-	
Sandrig - Schiavon - Tezzi sul Brenta - Torri di	
Quartisolo	
N.9 - PIANURA DI LONGIGO	
Aquilano - Alberone - Alonte - Asigliano Veneto -	
- Campiglia dei Berici - Montebelluna - Montevale -	
Orgiano - Pelana Maggiore - Sarago - Sosano	

N.1 - ALTOPIANO DI ASIAGO

N.2 - ALTOASTICO OCCIDENTALE e ALTO AGNO

Altissimo-Arsiero - Crespadoro - Lugo - Lastebasce-Podia - Recaro-Terme - Tonzezza - Torrebelvicino - Trotte - Valdagno - Vall del Pasubio - Val d'Asica

N.3 - ALTO ASTICO ORIENTALE e BRENTA

Catrane - Calvene - Cogollo del Cengio - Lugo di Vizzata - Lusina-Cencio - Pedemonte - Pieve del Grappa Soldaia - Valverde - Valvestino

N.4 - COLLINE MEDIO ASTICO

Bassano del Grappa - Breganze - Carriè - Chiappano-Colzate - Farà Vicentino - Marostica - Planze-Provenza Rossese - Romano d'Ezzelino - Salcadio-Santorso - Sacredò - Zugliano

N.5 - COLLINE DELL'AGNO

Artigiano - Brugherio - Castelbonito - Chiappa-Comelico Vicentino - Croatto - Gambellara - Montebello Vicentino - Montecchia Maggiore - Monte di Malo - Montello - Montorsaro Vicentino - Rogoredo Vic. no - San Pietro Müssolini - San Vito di Leguzzano - Schio - Sovizzo - Tresino-Zermeglio

N.6 - COLLI BERICI

Altavilla Vicentina - Arcugnano - Barbarano Mazzano - Brendola - Castagnaro - Longare - Nanto - Val Lona - Villaga - Zonceno

N.7 - PIANURA DI VICENZA

Caldogno - Castelbarco - Dueville - Isola Vicentina - Halo - Marano Vicentino - Montecchio Precalcino - Monticello Conca Otto - Thiene - Vicenza - Villaver-Zago

N.8 - PIANURA DEL BASSO ASTICO

Bolzano Vicentino - Bressanvido - Camisano Vicen-Capriva del Friuli - Canda - Gridignano di Zoppalato - Grumolo delle Abbadesse - Maser - Montecchio - Muz - Pozzoleone-Quinto Vicentino - Ross - Rossane Veneto-Sandrig - Schiavon - Tezzi sul Brenta - Torri di Quartisolo

N.9 - PIANURA DI LONGIGO

Aquilano - Alberone - Alonte - Asigliano Veneto - Campiglia dei Berici - Montebelluna - Montevale - Orgiano - Pelana Maggiore - Sarago - Sosano

foto dalla rete

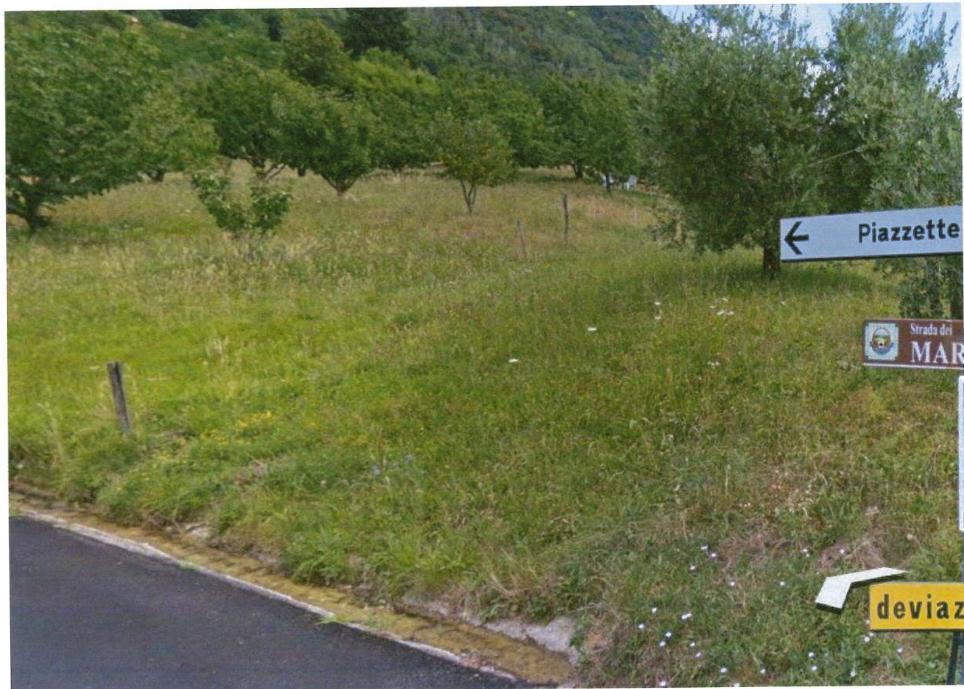


foto dalla rete



foto dalla rete



inquadramento



ortofoto di dettaglio



foto dalla rete



foto dalla rete



inquadramento



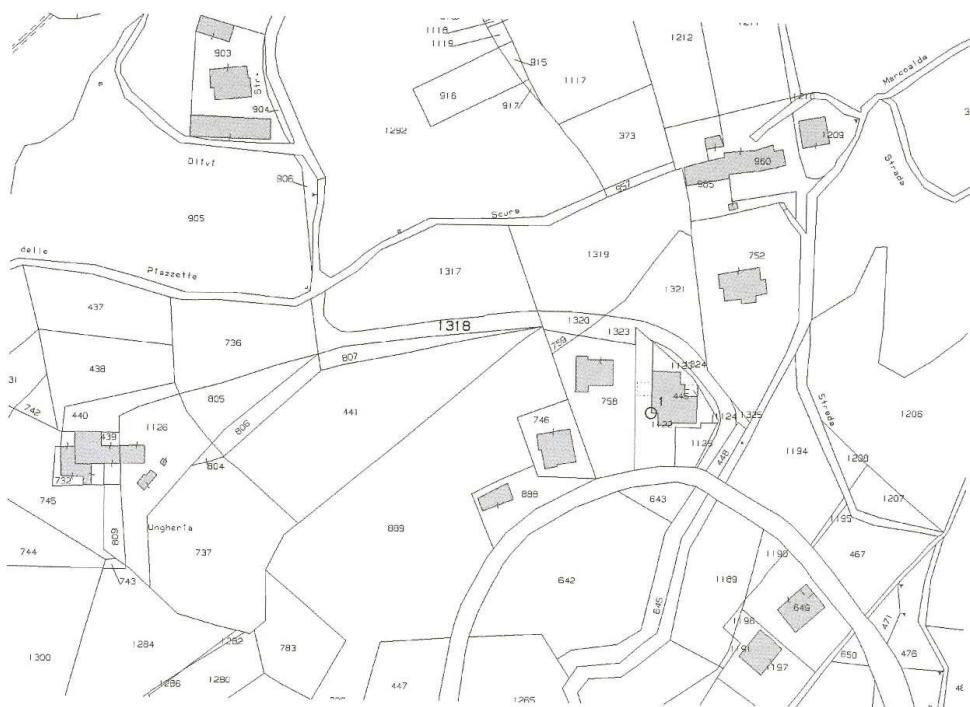
ortofoto di dettaglio



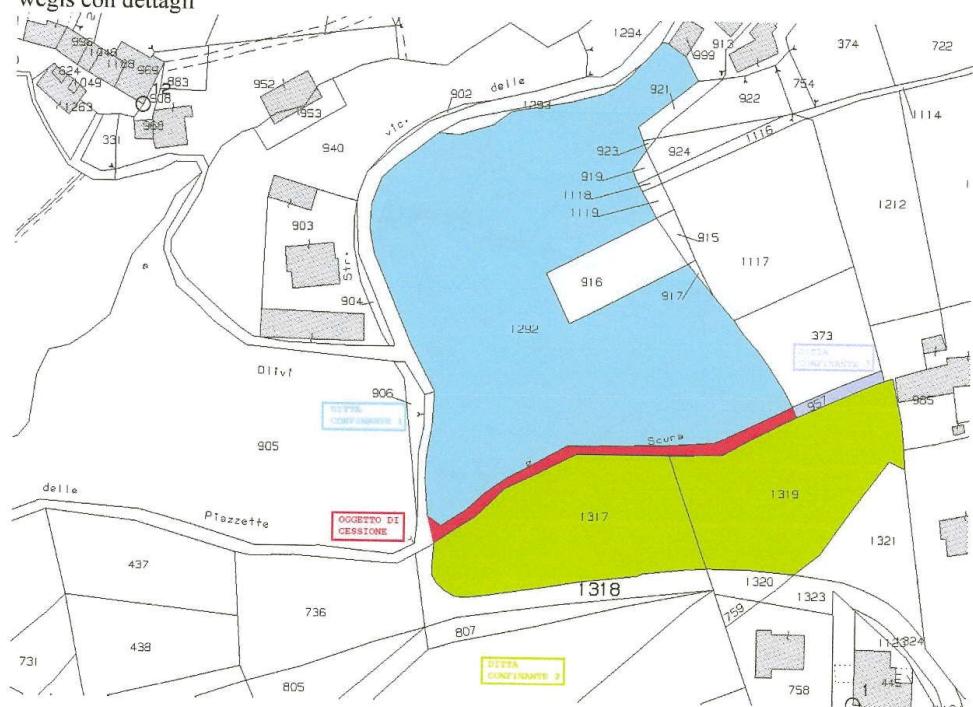
formaps da agenzia entrate



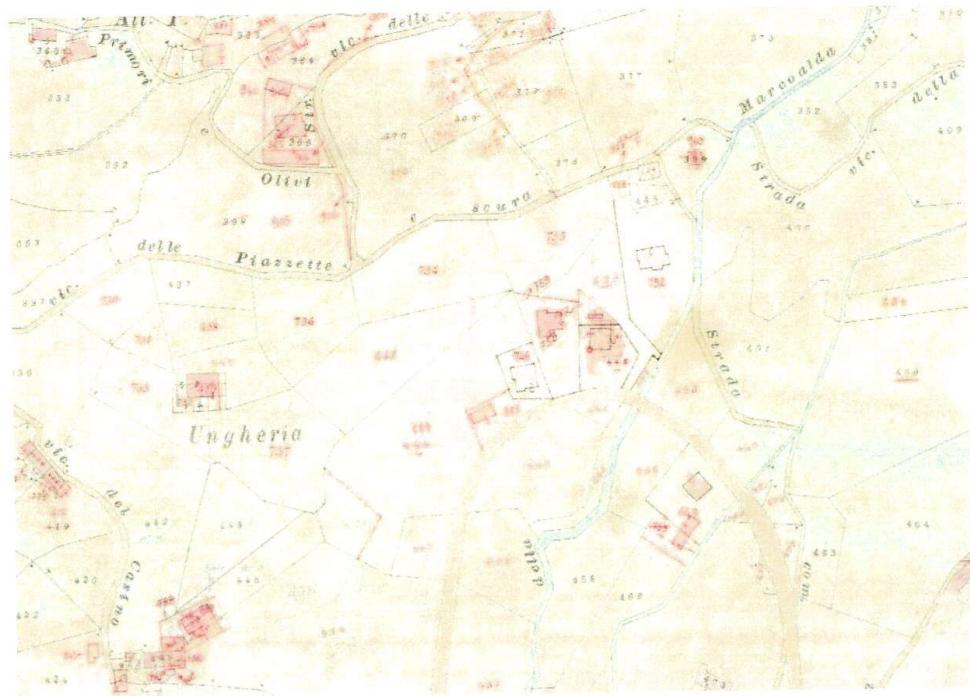
planimetria wegis



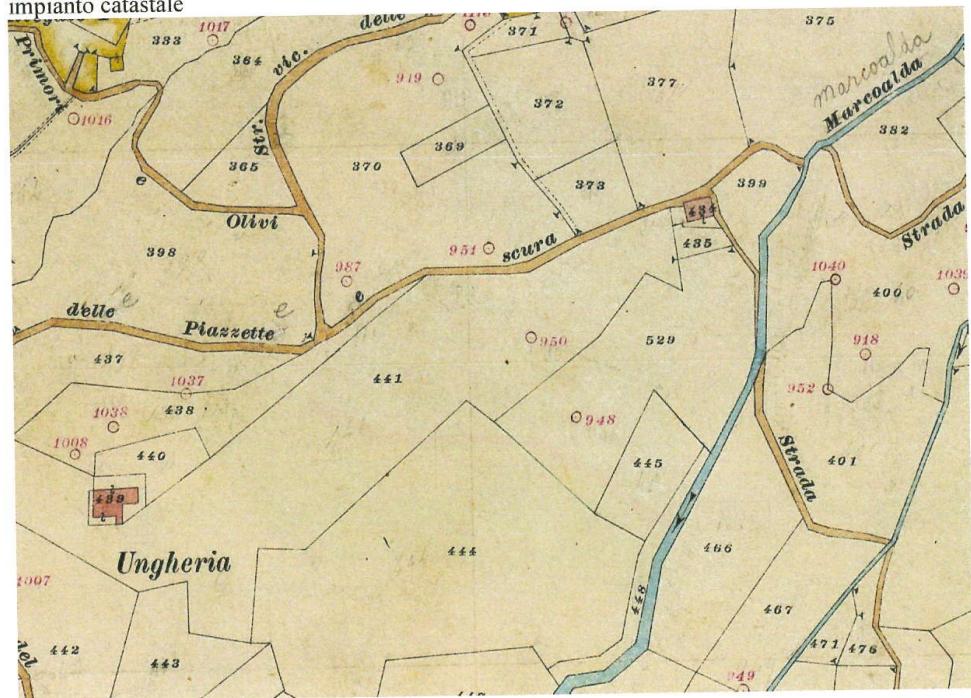
wegis con dettagli



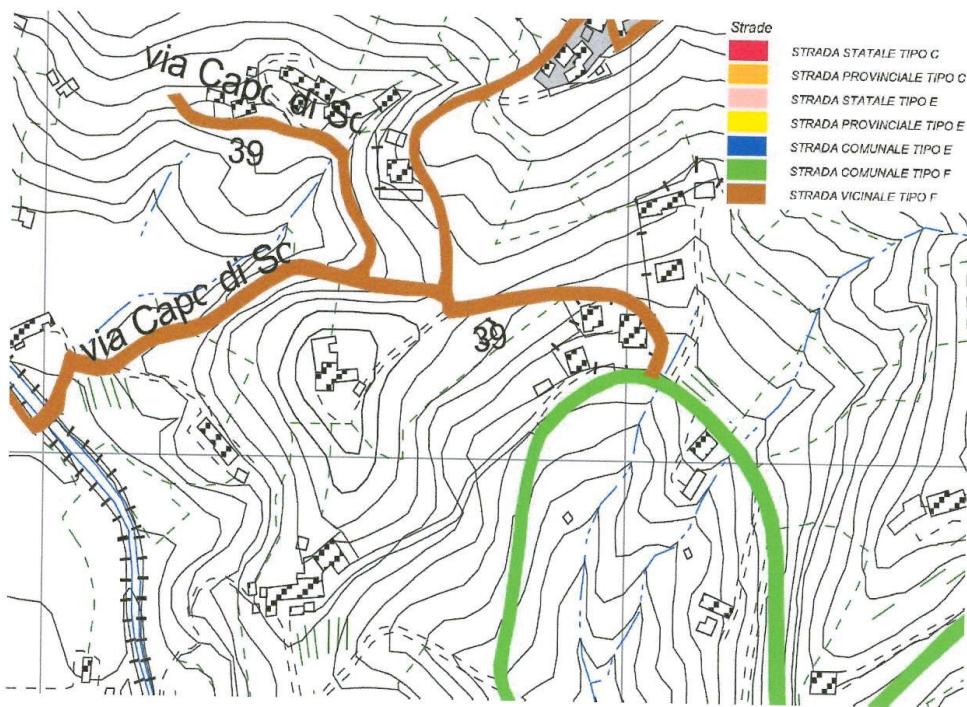
canapina catastale



impianto catastale



stradario approvato con ddc 42 del 30/05/05



prg da sit

