Allegato n. **3**

Area 6
Lavori Pubblici e Protezione Civile
Ufficio Patrimonio

PERIZIA DI STIMA

PROCEDIMENTO IMMOBILIARE N. 1-6 / 2026 – ID 271

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

LOTTO UNICO

COMUNE DI MAROSTICA

AREA 6^

Ufficio Patrimonio

GIUDIZIO DI STIMA

relitto stradale

n. **271**

1 Premesse

1.1 l'area oggetto di valutazione consiste in un tratto di relitto stradale posto nelle immediate vicinanze di un azienda agricola collocata a sud della frazione di Marsan a Marostica.

1.2 il tratto oggetto di richiesta di acquisto è palesemente inutilizzato ai fini viabilistici da molti anni nella parte verso nord (foto cod. 1256, 1257, 1258).

2 Finalità

2.1 al fine rispettare il criterio di "giusto prezzo", si provvede alla determinazione del valore venale.

3 Localizzazione e definizione dell'area

3.1 l'immobile si trova in Via Vanin coordinate geografiche WGS84 45°45'01.97"N - 11°41'01.16"E, elevazione approssimativa media 98m slm;

3.2 definizione catastale: l'area è identificata con particella e classificazione, ma è incluso al catasto terreni con la particella "*" (strad) del foglio 10° di Marostica/D;

3.3 la destinazione urbanistica degli immobili dovrà essere dichiarata nel rispettato dei criteri di salvaguardia in funzione dell'approvazione del p.i., che si anticipa, in attesa di emissione di apposito certificato;

3.3.1 il PRG classifica l'area in parte come ZTO E2.b ossia "zona di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva in ambito di pianura";

3.3.2 il PATI non prevede particolari mutazioni per l'area oggetto di trasferimento che è inclusa nell'ATO n. 04 - sistema rurale e urbano-rurale;

4 Dati metrici

4.1 la superficie catastale dell'area non è definita, ma si stima in via sommaria in mq. 1.430;

5 Criterio e metodo di stima

5.1 il procedimento di determinazione del valore a corpo basata su criterio di stima sintetico, comparazione diretta monoparametrica riferita al

valore unitario;

6 Analisi dei prezzi unitari

6.1 la valutazione del prezzo avviene mediante comparazione diretta con i dati di risultanti da compravendite effettivamente avvenute;

6.2 i campioni in esame hanno ad oggetto il trasferimento di beni con caratteristiche simili e nelle vicinanze e sono i seguenti:

a - con atto notarile di compravendita rg 2695 rp 1944 del 15/03/2023 a seguito di decreto di trasferimento del tribunale di Vicenza, vengono trasferiti terreni per una superficie di 8466 mq dietro corrispettivo di € 80.000,00 nell'anno 2023, le vendite mediante procedura d'asta genericamente sono più vantaggiose, il vantaggio economico è forfettariamente 5%. L'area comprende una porzione di strada pari al 1% in proporzione alla superficie agricola la riduzione di prezzo in tra i valori agricoli e l'area stradale strada è indicativamente di 8/9. In applicazione ai coefficienti di normalizzazione si individua il prezzo unitario, ossia 9,45 €/mq. + 5% + 0,9% = 10,01 €/mq.;

b - con atto notarile di compravendita rg 9307 rp 7012 del 15/10/2024 vengono trasferiti terreni per una

superficie di 985 mq dietro corrispettivo di € 10.000,00 prezzo unitario 10,15 €/mq.

7 Coefficienti correttivi

7.1 condizioni intrinseche favorevoli:

- servito da pluvirriguo Marchesane ø 150 5%
- accesso 1%

7.2 condizioni intrinseche sfavorevoli:

- geometria, vincoli -1%

7.3 rispetto a condizioni di ordinarietà si applica una correzione del prezzo in aumento del 5%;

8 Aggiornamento dei prezzi

8.1 in relazione all'andamento F.O.I. pubblicata dall'Istat il costo del denaro ha subito una variazione del 5,6% nel periodo 2023-2024, del 1,0% nel periodo 2024-2025 e stimato in 1,5 % nel periodo 2025-2026;

8.2 i coefficienti sono quindi:

- 2023 → 2026: 1,008 × 1,015 x 1,013 x = 1,035;
- 2024 → 2026: 1,015 × 1,013 = 1,027.

9 Adeguamento ed aggiornamento dei valori

9.2 in applicazione dei coefficienti ai punti 7 ed 8

si valori unitari determinati ai punti 6.2.a e 6.2.b sono rideterminati in:

- 10,01 €/mq + 3,5% + 5% = 10,87 €/mq (atto a);
- 10,15 €/mq + 2,7% + 5% = 10,94 €/mq (atto b).

10 valore unitario

10.1 in seguito alle operazioni di adeguamento e normalizzazione dei dati il valore unitario da assumere ai fini della comparazione risulta (10,87 €/mq + 10,94 €/mq) /2 = 10,91 €/mq;

11 Stima

11.1 il valore unitario del terreno, come determinato al punto 10.1, applicato alla superficie indicata al punto 4.1, consente di pervenire al valore complessivo dell'immobile. Il calcolo è il seguente:

€ 10,91/mq × mq 1.430 = € 15.601,30 a corpo, arrotondato in cifra tonda a € 15.601,30 (diconsi euro quindicimilaseicentouno/00), salvo arrotondamenti dovuti a maggior superficie risultante in sede di frazionamento.

12 Regolarità urbanistica

12.1 l'area non presenta opere soggette ad rilascio di

permessi o nulla osta.

13 Conclusioni

13.1 la presente valutazione è valida esclusivamente per la determinazione del prezzo ai fine di completare il negozio giuridico tra il Comune di Marostica e l'acquirente, non può essere utilizzata per altri fini o altri scopi, si precisa altresì che è vietata la riproduzione, anche parziale, del presente elaborato senza autorizzazione del redattore.

14 Allegati

14.1 la presente perizia è integrata con scheda tecnica illustrativa n. 271, comprensiva di: fotografie del luogo, immagini satellitari di inquadramento e dettaglio, estratti da: piattaforma 'strimatrix' con montaggio dati catastali aggiornati da ADT e ortofoto, stradario, estratto del PRG, estratto da mappa d'impianto catastale aggiornata al 1901-1902, da canapina catastale aggiornata al 2002, da mappa catastale 'Wegis', estratto intestazioni aree limitrofe, andamento mercato immobiliare, planimetria consorzio di bonifica, indicazioni rivalutazione monetaria. Si omette

l'allegazione degli atti di compravendita.

14.2 il presente documento si compone di 7 facciate in formato A4, gli allegati di 12 facciate in formato A4 a colori, per un totale di 19 facciate in formato A4.

Marostica lì 14/04/2026

Il tecnico

FEDERICO
BERTONCELLO
14.05.2026
16:14:21
GMT+02:00

data emissione documento: 14/04/2026 12:46:45

COMUNE DI MAROSTICA

Codice Fiscale 82000830248
Partita IVA. 00255650244
www.comune.marostica.vi.it

Allegato grafico-rappresentativo per giudizio di stima

Scheda tecnica n. 271

DATI GENERALI :

oggetto
richiesta acquisto relitto stradale, procedura di asta pubblica

protocollo
n. 1214 del 20/01/2026

localizzazione
via vanin alle coordinate WGS84, https://earth.google.com/web/search/marostica/@45.75100597,11.68378664,100.58400209a,77.52340873d,35y,-0h,0t,0r/

tipo di contratto

SOGGETTI CONTRO:
- Comune Di marostica, codice fiscale 82000830248, residenza o sede a Marostica in via Tempesta, 17 in provincia di (VI);

SOGGETTI A FAVORE:

dato oscurato:
primo richiedente

IMMOBILI CONTRO:

dati catastali :
-C.T. Marostica-E970A, Foglio 10^ mappale n. strad, , sub. , superficie catastale nominale o stimata 1430 mq, categoria e classe categoria e classe agricolo generico, valore unitario 10,91€/mq.

La somma delle superfici catastali da (comune contro) è: 1.430,00 mq
Il valore medio (media semplice) delle particelle si attesta a: 10,91 €/mq
Il valore complessivo puramente indicativo da verificare con perizia è: 15.601,30 €

ALTRI DETTAGLI:

evidenza palese transito mezzi :
Le fotografie cod. 1256 (ripresa con orientamento verso nord) e cod. 1257-1258 (riprese con orientamento verso sud) attestano il transito di mezzi agricoli lungo il tratto viario posto in adiacenza al mappale n. 247. Dall'analisi delle tracce rilevate sul sedime stradale, si evince che i mezzi, provenienti da nord e diretti verso sud, effettuano una manovra di svolta verso ovest in prossimità del confine meridionale del suddetto mappale.

necessita nulla osta del titolare del diritto di usufrutto :
la piena proprietà dei beni confinanti = nuda proprietà + diritto di usufrutto, la nuda proprietà deve sottoscrivere nulla osta d'acquisto a favore del nudo proprietario al prezzo che verrà comunicato

precisazioni :
il tratto di viabilità relitta confina con i mm.nn. 75, 76, 141, 247, 66, 40, 973 del foglio 10° di Marostica/ E970A e sono intestati catastalmente al richiedente per la quota intera di diritto di usufrutto, il regolamento procedure di alienazione dei beni immobili approvato con DCC 82 del 08.11.2007 e modificato con successive DCC 33 del 07.07.2010, 38 del 26.09.12, 34 del 30.07.20, all'art. 7 c.2 lett. c2 permette la trattativa diretta con un solo confinante qualora si tratti di relitti stradali con un solo frontista.

liberatoria :
la vendita deve essere fatta con salvaguardia di eventuali servitù eventualmente presenti di fatto anche se non formalmente costituite, quindi in atto non sarà possibile fornire la garanzia per vizi ed evizioni, l'acquirente esonera questo ente da eventuali contenziosi contro terzi e si assume l'onere garantire agli stessi i diritti eventualmente eventualmente acquisiti.

Impronta file SHA-256: 1aee6f2abd86ca62a6194b1e1dd57d4b40a99d984bebd472fcff9bc9b3cb0d15

FOTO E GRAFICA :
foto area cod.:1256



foto area cod.:1257



foto area cod.:1258



foto area cod.:1259



foto area cod.:1260



foto area cod.:1261



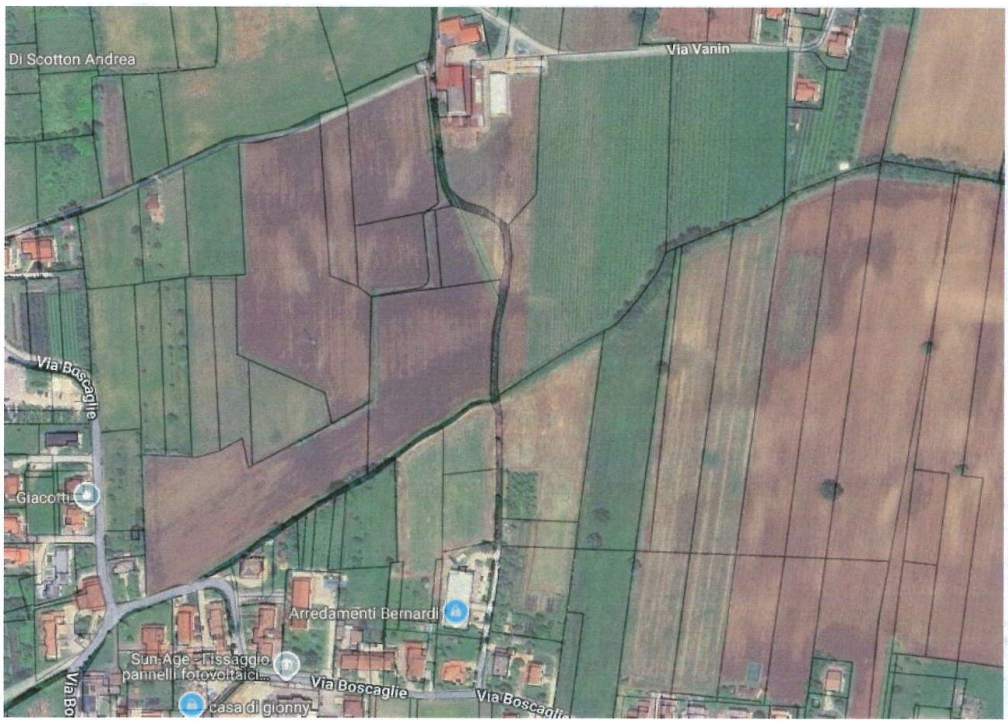
ortofoto d'inquadramento cod.:1268



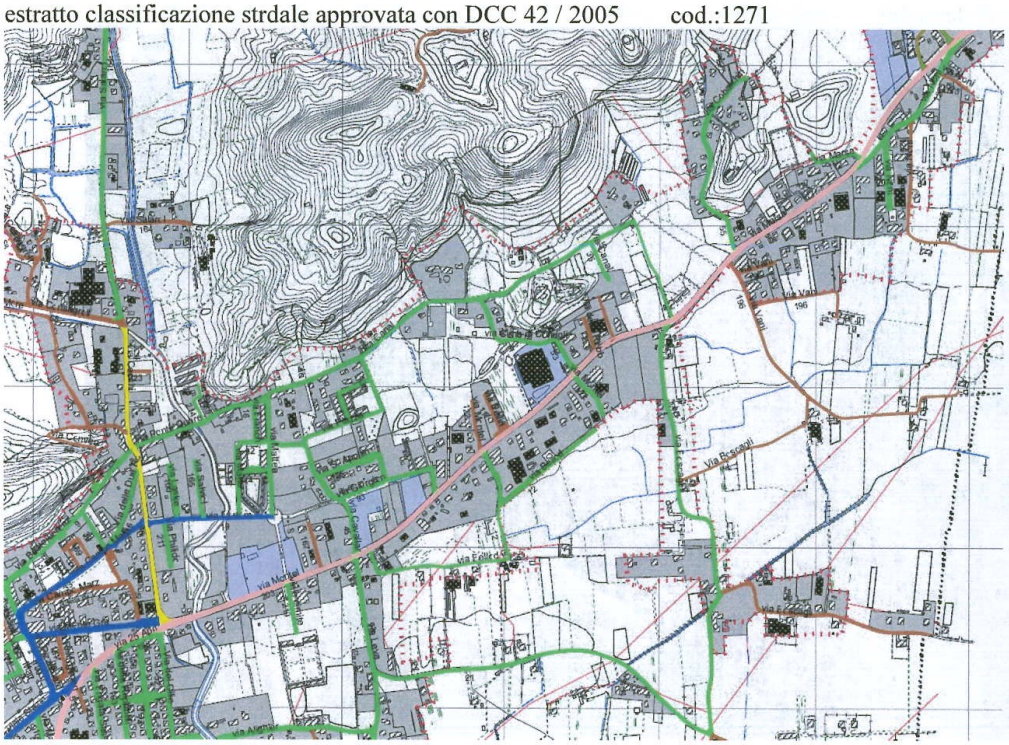
ortofoto di dettaglio cod.:1269



estratto da piattaforma strimatrix-formaps (dati agenzia entrate) cod.:1270



estratto classificazione strdale approvata con DCC 42 / 2005 cod.:1271



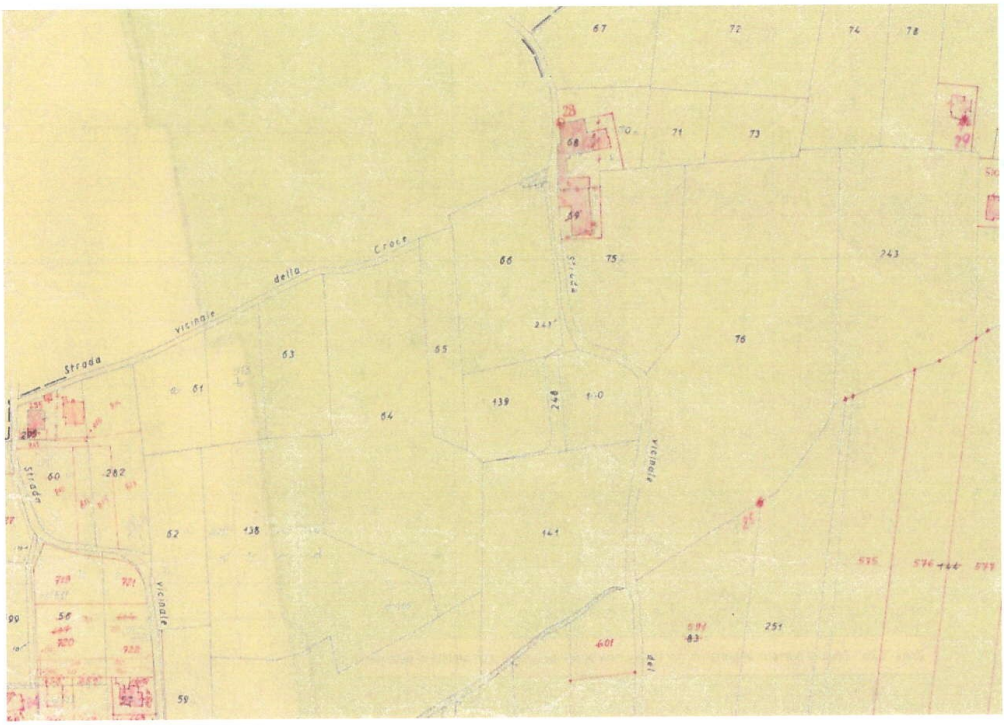
estratto PRG area E2b Agricola-pianura cod.:1272



impianto catstale anno 1901-1902 cod.:1273



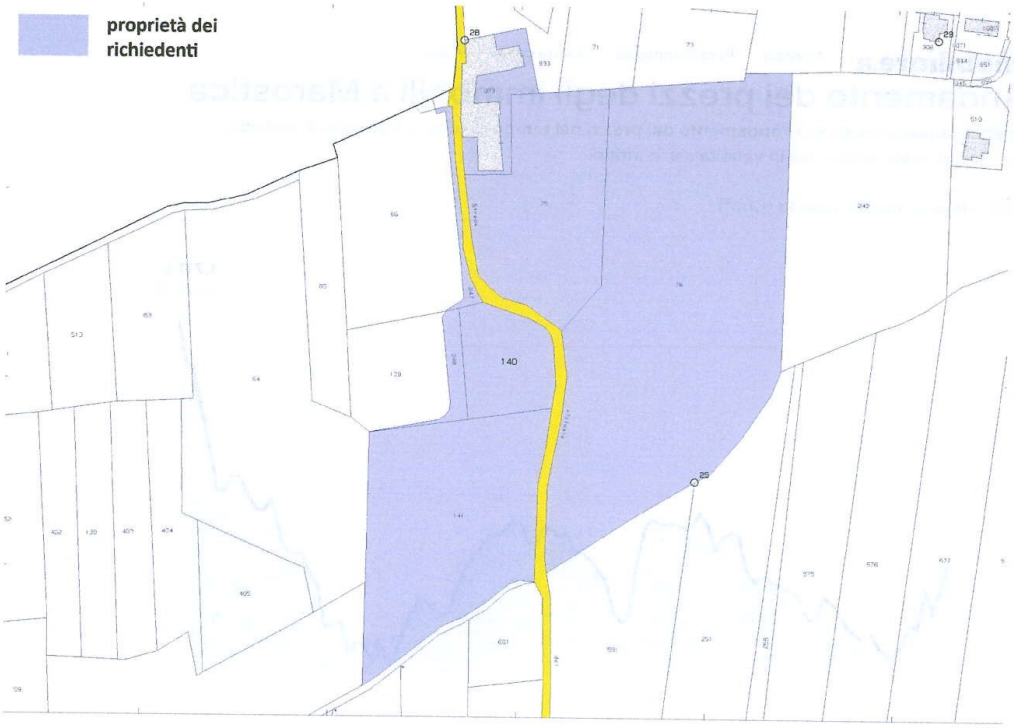
canapina catstale aggiornata al 2002 cod.:1274



estratto mappa wegis con indicazione del relitto stradale cod.:1283



indicazione delle proprietaà limitrofe (richiedenti) cod.:1291



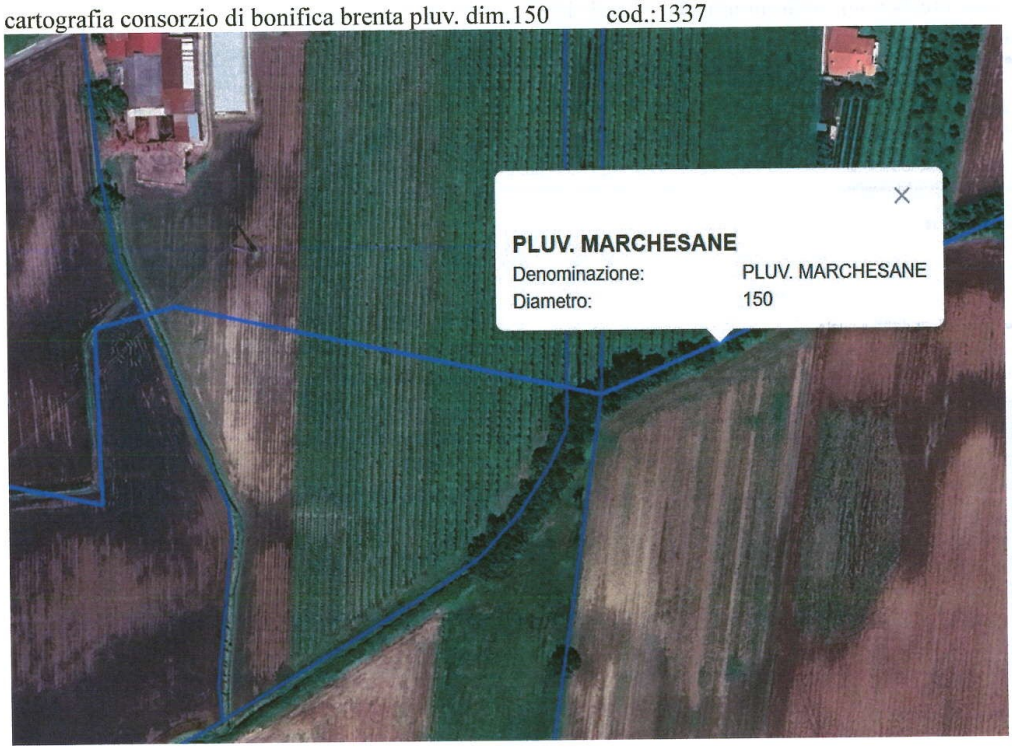
indicazione intestazioni fondi limintrofi cod.:1293

dato oscurato :
primo richiedente

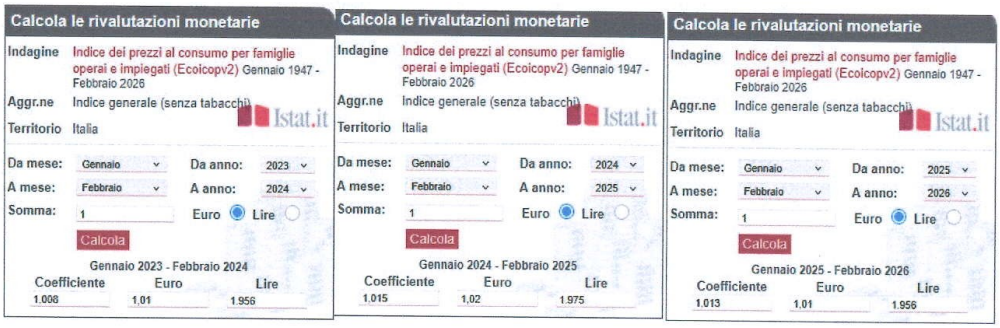
andamento del mercato immobiliare cod.:1294



cartografia consorzio di bonifica brenta pluv. dim.150 cod.:1337



https://rivaluta.istat.it/Rivaluta/Widget/calcolatoreWidget.jsp cod.:1338



Calcola le rivalutazioni monetarie

Indagine: Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati (Ecoicopv2) Gennaio 1947 - Febbraio 2026
Aggr.ne: Indice generale (senza tabacchi)
Territorio: Italia

Istat.it

Da mese: Gennaio — Da anno: 2023
A mese: Febbraio — A anno: 2024
Somma: 1 — Euro / Lire
Calcola

Gennaio 2023 - Febbraio 2024

Coefficiente	Euro	Lire
1.008	1,01	1.956

Calcola le rivalutazioni monetarie

Indagine: Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati (Ecoicopv2) Gennaio 1947 - Febbraio 2026
Aggr.ne: Indice generale (senza tabacchi)
Territorio: Italia

Istat.it

Da mese: Gennaio — Da anno: 2024
A mese: Febbraio — A anno: 2025
Somma: 1 — Euro / Lire
Calcola

Gennaio 2024 - Febbraio 2025

Coefficiente	Euro	Lire
1.015	1,02	1.975

Calcola le rivalutazioni monetarie

Indagine: Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati (Ecoicopv2) Gennaio 1947 - Febbraio 2026
Aggr.ne: Indice generale (senza tabacchi)
Territorio: Italia

Istat.it

Da mese: Gennaio — Da anno: 2025
A mese: Febbraio — A anno: 2026
Somma: 1 — Euro / Lire
Calcola

Gennaio 2025 - Febbraio 2026

Coefficiente	Euro	Lire
1.013	1.01	1.956