



Area 6
Lavori Pubblici e Protezione Civile
Ufficio Patrimonio

PERIZIA DI STIMA

PROCEDIMENTO IMMOBILIARE N. 1/2025 – ID 230

Asta pubblica, per la vendita di terreno edificabile ad uso residenziale

LOTTO UNICO



RENATO GUGLIELMI

Cod. F.I.A.I.P. n. 6343 -VI

Rea mediatori VI-273983

Ruolo periti ed esperti

n. 855 C.C.I.A.A. - VI

**PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO
PER UNA PORZIONE DI TERRENO DI PROPRIETA' COMUNE DI MAROSTICA**

L'Amministrazione Comunale di Marostica ha autorizzato l' Agente Immobiliare Guglielmi Renato ad utilizzare i dati indispensabili, in relazione all'incarico di redigere una valutazione degli immobili sotto descritti.

Lo scopo della presente valutazione è di stabilire il più probabile valore di mercato per la compravendita per una porzione di terreno costituita da una piccola area di proprietà comunale, inutilizzata sita in Comune di Marostica, via Vivian, al fine della sua valorizzazione ovvero dismissione.

PREMESSA

Il sottoscritto geom. Renato Guglielmi, nato in Svizzera in 09 Aprile 1967 e residente in Breganze, via M. Grappa, 13 C.F. GGL RNT 67D09 Z133K P.IVA 02778030243 è Agente Immobiliare iscritto al REA Sezione degli Agenti Immobiliari della Provincia di Vicenza al n° **VI-273983** ed alla FIAIP -

Marostica -Via Vivian

Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali al n. 6343, assicurato a norma e per gli effetti dell'art. 18 della legge 57/2001 per la responsabilità civile professionale a copertura dei rischi professionali e a tutela dei clienti per l'esercizio della professione di Agente Immobiliare con la compagnia ITAS ASSICURAZIONI tramite la polizza n. **M13882200/98217** con scadenza il **31/12/2025**.

Lo stesso è titolare dell' Agenzia Immobiliare denominata BLUAGENZIA, sita in Via Roma, 9 Zanè N° 9 ed ha ricevuto dall'Amministrazione Comunale di Marostica, l'incarico di redigere la seguente valutazione, relativa all' immobile sito in Comune Marostica, via Vivian.

A tale scopo ha effettuato un sopralluogo in data 30 Aprile 2025 accompagnato dal geom. Mirko Rossi del Comune di Marostica.

Al fine della stima sono stati consegnati a mezzo mail allo scrivente i seguenti documenti:

- ESTRATTO DI MAPPA CON EVIDENZA DEI MAPPALI DI INTERESSE
- VISURE CATASTALI DEI MAPPALI CORRISPONDENTI ALLE PORZIONI DI TERRENO
- SCHEDA TECNICA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI MAROSTICA

Si precisa che alcune immagini sono state tratte dalla scheda tecnica fornita dall'Amministrazione Comunale di Marostica

INDIVIDUAZIONE DEI BENI - DESTINAZIONE

DATI CATASTALI E INDIVIDUAZIONE:

I beni immobili sono censiti in Comune di Marostica - al Catasto terreni come di seguito specificato:

Localizzazione, coordinate WGS84: 45°45'22.12"N - 11°40'54.14"E

Dati metrici e valori:

catasto terreni Marostica-A Foglio 6^

Mappali: 1253, 1251

Superficie catastale nominale: mq. 154,00

Marostica -Via Vivian

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/03/2025

Dati identificativi: Comune di **MAROSTICA (E970A) (VI)** Sezione **MAROSTICA**
Foglio **6** Particella **1251**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 0,06**

agrario **Euro 0,03**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **1**

Superficie: **27 m²**

Intestati catastali

1. COMUNE DI MAROSTICA (CF 82000830248)

sede in MAROSTICA (VI)

Diritto di: Proprietà per 1/1

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/03/2025

Dati identificativi: Comune di **MAROSTICA (E970A) (VI)** Sezione **MAROSTICA**
Foglio **6** Particella **1253**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 0,26**

agrario **Euro 0,16**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **1**

Superficie: **127 m²**

Intestati catastali

1. COMUNE DI MAROSTICA (CF 82000830248)

sede in MAROSTICA (VI)

Diritto di: Proprietà per 1/1

STATO DI POSSESSO ED UTILIZZO:

I due mappali che caratterizzano la porzione di terreno risultano essere attualmente di proprietà del Comune di Marostica (Vi)

CARATTERIZZAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO

Trattasi di terreno edificabile che per caratteristiche dimensionali molto ridotte non ha possibilità di edificazione propria, fermo restando la possibilità di trasferimento secondo legge ad altri lotti.

L'indice di edificabilità risulta essere di un mq/mcubo

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima è costituito da una piccola area inutilizzata di proprietà all'Amministrazione comunale di Marostica.

L'unità può essere individuata nelle figure 1 e 3 in giallo

I due mappali hanno complessivamente dimensioni molto ridotte e i vincoli di distanza non consentono la diretta edificabilità.

Tuttavia, anche in assenza di realizzabilità edificatoria propria, le porzioni risultano funzionali ai fabbricati vicini e potrebbero consentirne l'ampliamento.

Inoltre, potrebbero essere adibiti a parcheggio privato per le abitazioni che gravitano nella zona.

Per una migliore individuazione del bene , vedi le figure da 1 a 4 e le foto da 1 a 9.

Figura 1 Area di localizzazione (particolare) su mappa catastale (individuazione in fluorescente giallo)



Figura 2 Mappa da Catasto



Figura 3 Area di localizzazione delle porzioni su mappa catastale (individuazione in fluorescente giallo)



Figura 4 Estratto del PRG Area edificabile (indice 1mc/mq)



OSSERVAZIONI

Il sottoscritto ha visionato e preso atto della situazione oggettiva del terreno per cercare il piu' probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione.

Per la stima si è scelto quindi il metodo del confronto, e l'unità di consistenza utilizzata il metro quadro di superficie.

Nello specifico:

Il bene oggetto di valutazione corrisponde a una porzione di terreno posta in via Vivian nel Comune di Marostica.

I due mappali hanno complessivamente dimensioni molto ridotte e i vincoli di distanza non consentono la diretta edificabilità.

Tuttavia, anche in assenza di realizzabilità edificatoria propria, i mappali risultano funzionali all'edificazione dei fabbricati vicini.

Inoltre, potrebbero essere adibiti a parcheggio privato per le abitazioni che gravitano nella zona.

Il contesto nel quale insiste il bene è costituito da un'area a destinazione residenziale, dove si notano lotti edificabili attualmente in vendita nell'area di fronte al bene stesso.

Nelle vicinanze si trova un edificio a destinazione scolastica ed un parcheggio.

Nel complesso, l'area è curata e comoda ai servizi e a i negozi di quartiere.

Il terreno si trova tra la proprietà privata e la pista ciclabile che fiancheggia la strada pubblica.

Risulta essere in pendenza rispetto al piano stradale, e potrebbe essere necessario effettuare opere di consolidamento in caso di utilizzo come area di parcheggio.

La commerciabilità per la porzione di terreno potrebbe essere di interesse in particolar modo per i proprietari dei fabbricati vicini, anche per uso di parcheggio autoveicoli.

Figura 5. Listino della Borsa Immobiliare della CClAA di Vicenza

BORSA
IMMOBILIARE

onLine

n. 30

**RILEVAZIONE DEI VALORI DEI BENI
IMMOBILI RESIDENZIALI**

Anno 2024

disponibile anche in rete www.borsaimmobiliarevicenza.it



Stampato nel mese di maggio 2025



Camera di Commercio
Vicenza

Figura 6. Comparabili per terreno edificabile in Marostica

 <p>PREMIUM 1/10</p>	<p>€ 150.000</p> <p>Terreno edificabile via Bellodo 1/18, Centro, Marostica</p> <p> 1.745 m²</p> <p> MESSAGGIO  VISITA</p>
 <p>PREMIUM 1/6</p>	<p>€ 65.000</p> <p>Terreno edificabile via costame, Marostica</p> <p> 700 m²</p> <p> MESSAGGIO  VISITA</p>

Foto n. 1 Marostica via Vivian



Marostica -Via Vivian

Foto n. 2 Marostica via Vivian



Foto n. 3 Marostica via Vivian



Foto n. 4 Marostica via Vivian



Marostica -Via Vivian

Foto n. 5 Marostica via Vivian



Marostica -Via Vivian

Foto n. 6 Marostica via Vivian



Marostica -Via Vivian

Foto n. 7 Marostica via Vivian



Marostica -Via Vivian

Foto n. 8 Marostica via Vivian



Marostica -Via Vivian

Foto n. 9 Marostica via Vivian



- **DICHIARAZIONE DI RISPONDE**

Il sottoscritto perito estimatore, in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari ed alle linee Guida ABI, con la presente

DICHIARA

nello svolgere quanto richiesto dal presente incarico:

- Di non aver agito in situazioni di conflitto di interesse
- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento
- Di non avere nessun interesse rispetto al bene in questione
- Di aver agito nel rispetto di standard etici e professionali
- Che le analisi e le conclusioni di seguito riportate sono limitate esclusivamente alle assunzioni derivanti dal presente incarico, fatto salvo quindi quanto non richiesto

- **CONCLUSIONI**

Sulla base delle informazioni assunte e fatte le necessarie indagini di mercato si è provveduto ad elaborare i dati per il calcolo dei valori di mercato adottando il metodo del confronto, tenendo in considerazione anche i riferimenti della Borsa Immobiliare della Camera Commercio di Vicenza, e dell'Osservatorio Fiaip della provincia di Vicenza, della norma UNI11934, dei valori medi OMI oltre che un confronto con i professionisti dell'intermediazione immobiliare del

territorio.

- **STIMA DEL VALORE DI COMPRAVENDITA:**

Nella valutazione si è fatto riferimento a parametri estimativi di ordine principalmente comparativo, considerando quindi immobili con medesime caratteristiche oltre che alle indicazioni di valore dell' ' OMI dell' Agenzia del Territorio ed alle medesime del listino della Borsa Immobiliare di Vicenza (vedi: <https://www.vi.camcom.it/it/servizi/borsa-immobiliare/borsa-immobiliare-vicenza.html>)

Si è fatta inoltre una parametrizzazione con i comparabili rilevabili dalla banca dati del tool immobiliare denominato Fiaip Price.

Si è adottata la valutazione del valore per mq di superficie.

In conclusione, si ritiene pertanto di poter prevedere per l'oggetto della stima in questione un ragionevole valore di mercato pari ad € 85,00 (ottantacinque/00) / mq.

Zanè (Vi), 02 Giugno 2025

Il perito estimatore

Renato Guglielmi



Bibliografia

- *Codice delle valutazioni Immobiliari Tecnoborsa . Roma, 2021*
- *Linee Guida ABI –Codice per le valutazioni degli Immobili. Associazione Bancaria Italiana Dic. 2015*
- *La Valutazione Immobiliare nel diritto e nella pratica. Persico/Antonuzzi/Zanella/Niutta. Giuffre' 2012*
- *Esempi di stime ordinarie e straordinarie. Segalerba/Paglia/Paglia EPC 2023*
- *Estimo ne: L'agente Immobiliare. Pizzullo/De Filippo/ Cataldo/Pini/Russotto Maggioli 2024*
- *Norma UNI EN 15733. Criteri per il calcolo delle consistenze. Roma, Gennaio 2024*

Allegati:

A) Visure catastali (tot. 10 pagine)

B) Estratto di mappa (tot. 1 pagina)

La presente valutazione consta di n. 23 facciate piu' n. 3 allegati:

omissis....

Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore SILVIO CHECCO

Vis. tel.



Comune (VI) MAROSTICA/A
Foglio: 6
Scala originale 1:2000
Dimensione cartacea: 534,000 x 378,000 m. Protocollo pratica 7522292/2025
4-Mar-2025 16:19:23