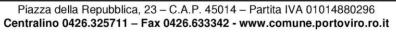


PROVINCIA DI ROVIGO





PERIZIA DI STIMA DI TERRENI EDIFICABILI

LOTTI n. 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16

Relitti tra via Savoia e via Feluca – Centro urbano



Il Responsabile del Settore V ad interim

arch. Davide Marangoni

1. Oggetto e finalità

La presente relazione, redatta dal Responsabile del Settore V – Area Tecnica, ha lo scopo di stimare il più probabile valore di mercato dei beni comunali identificati al Piano delle Alienazioni 2025/2027 con numeri d'ordine dal n. 11 al n. 16. Tali beni, ricadenti nell'area compresa tra via Savoia e via Feluca, sono relitti di modeste dimensioni privi di autonomia edificatoria. La stima è finalizzata alla determinazione del valore base per la procedura di alienazione, ai sensi dell'art. 4 del Regolamento comunale delle alienazioni.

2. Identificazione del bene

N. Ord.	Foglio	Mappale	Superficie	Valore unitario	Valore stimato
11	4	370	22 mq	50,00 €/mq	1.100 €
12	4	371	15 mq	50,00 €/mq	750 €
13	4	372	23 mq	50,00 €/mq	1.150 €
14	4	373	48 mq	50,00 €/mq	2.400 €
15	4	374	48 mq	50,00 €/mq	2.400 €
16	4	375	24 mq	50,00 €/mq	1.200 €

3. Inquadramento urbanistico

La destinazione urbanistica da considerare è quella corrispondente alla Zona B2 – Semintensiva esistente. Tali aree ricadono in ambito urbano consolidato e sono classificate come relitti di viabilità e pertinenze pubbliche dismesse. Non possiedono capacità edificatoria autonoma, ma possono essere accorpate a lotti privati limitrofi, migliorandone la funzionalità e la regolarità catastale.

4. Stato di fatto

I lotti oggetto di stima sono costituiti da superfici residuali situate tra fabbricati esistenti e sede stradale, attualmente incolte o adibite a margini di accesso. Non presentano manufatti né impianti e risultano già serviti dalle opere di urbanizzazione primaria dell'area circostante.

5. Metodo di stima

Il criterio adottato è quello comparativo, rapportando i valori correnti di mercato per aree residenziali e pertinenziali nel contesto urbano di Porto Viro. Sono stati consultati i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate per aree residenziali B2, compresi tra 100 e 150 €/mq per lotti edificabili ordinari, applicando una riduzione del 60–70% per assenza di edificabilità autonoma. Il valore unitario di 50 €/mq risulta coerente con il mercato locale e con le precedenti operazioni di alienazione comunale di micro-aree.

6. Considerazioni e verifica di congruità

Il valore unitario adottato di € 50/mq è ritenuto congruo per i seguenti motivi:

- la natura dei beni come relitti di ridotte dimensioni;
- la collocazione in zona urbana consolidata con destinazione residenziale B2;
- la destinazione urbanistica in variante che non conferisce ulteriore potenzialità edificatoria;
- la commerciabilità prevalente verso i proprietari confinanti.

Il confronto con i valori medi di mercato conferma la correttezza delle stime riportate nell'Allegato A del Piano delle Alienazioni 2025–2027.

7. Conclusioni

Si conferma la congruità dei valori stimati per i lotti n. 11–16, pari a 50 €/mq, come base per l'alienazione. I valori complessivi risultano compresi tra 750,00 € e 2.400,00 € a seconda della superficie. Gli importi sono da intendersi al netto di IVA e di spese tecniche, catastali e contrattuali, a carico dell'acquirente.

Il Responsabile del Settore V ad interim

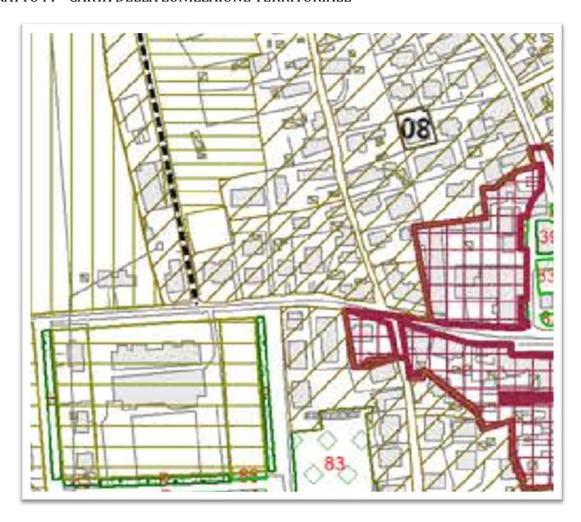
arch. Davide Marangoni

Allegati

- Estratto catastale aggiornato
- Estratto PRG/PI vigente



ESTRATTO PI – CARTA DELLA ZONIZZAIONE TERRITORIALE

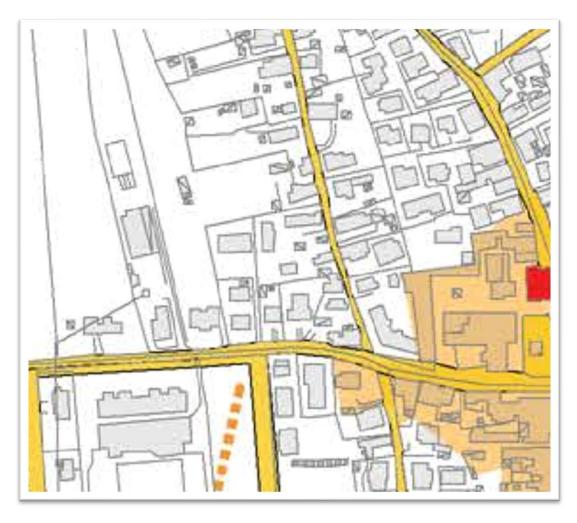


ESTRATTO DELLA LEGENDA

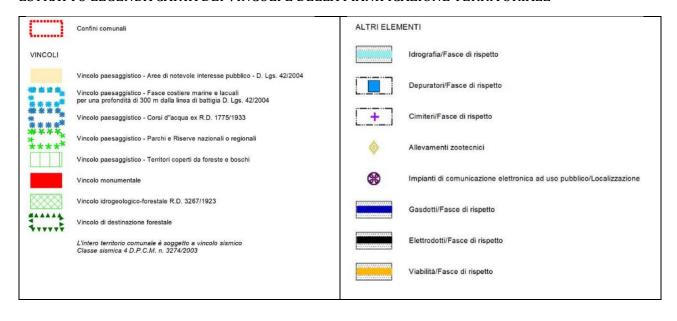
SISTEMA DELLE AREE URBANE

	Centro storico (art. 17)
	Centro storico con piano attuativo approvato (art. 18)
	B1 - Intensiva esistente (art. 20)
	B2 - Semintensiva esistente (art. 21)
	B3 - Semiestensiva esistente (art. 22)
///	B4 - Estensiva esistente (art. 23)
	C2.1 - Intensiva di progetto (art. 25)
	C2.2 - Semintensiva di progetto (art. 26)
	C2.3 - Semiestensiva di progetto (art. 27)
	C2.4 - Estensiva regolamentata (art. 28)
	C2.5 - Aree in corso di attuazione (art. 29)
	C2.6 - Area riservata per l''edilizia residenziale pubblica (art. 30)

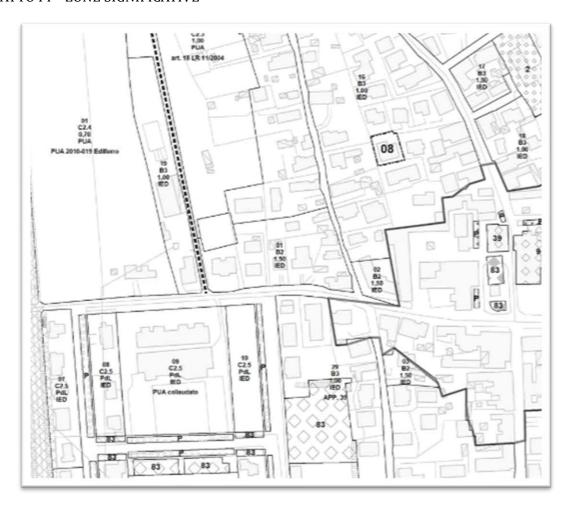
ESTRATTO PI - CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE



ESTRATTO LEGENDA CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE



ESTRATTO PI - ZONE SIGNIFICATIVE



ESTRATTO LEGENDA PI - ZONE SIGNIFICATIVE

