



Città di Porto Viro

PROVINCIA DI ROVIGO

Piazza della Repubblica, 23 – C.A.P. 45014 – Partita IVA 01014880296
Centralino 0426.325711 – Fax 0426.633342 - www.comune.portoviro.ro.it



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



Comune: (RO) PORTO VIRO/B
Foglio: 4 All: A
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 180.000

20-ott-2025 17:41:40
pratica T307082/2025

ESTRATTO PI – CARTA DELLA ZONIZZAZIONE 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

 Confini comunali	
VINCOLI	
 Vincolo paesaggistico - Aree di notevole interesse pubblico - D. Lgs. 42/2004	
 Vincolo paesaggistico - Fasce costiere marine e lacuali per una profondità di 300 m dalla linea di battigia D. Lgs. 42/2004	
 Vincolo paesaggistico - Corsi d'acqua ex R.D. 1775/1933	
 Vincolo paesaggistico - Parchi e Riserve nazionali o regionali	
 Vincolo paesaggistico - Territori coperti da foreste e boschi	
 Vincolo monumentale	
 Vincolo idrogeologico-forestale R.D. 3267/1923	
 Vincolo di destinazione forestale	
<i>L'intero territorio comunale è soggetto a vincolo sismico Classe sismica 4 D.P.C.M. n. 3274/2003</i>	
ALTRI ELEMENTI	
 Idrografia/Fasce di rispetto	
 Depuratori/Fasce di rispetto	
 Cimiteri/Fasce di rispetto	
 Allevamenti zootecnici	
 Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico/Localizzazione	
 Gasdotti/Fasce di rispetto	
 Elettrodotti/Fasce di rispetto	
 Viabilità/Fasce di rispetto	

ESTRATTO PI - ZONE SIGNIFICATIVE



ESTRATTO LEGENDA PI - ZONE SIGNIFICATIVE

	Confini comunali
	Centro storico (art. 17)
	Centro storico con piano attuativo approvato (art. 18)
	Perimetro Zona Territoriale Omogenea (ZTO) (art. 20-41)
	(numero di area) (dopo ZTO: B1, B2, B3, B4, C2.1, C2.2, C2.3, C2.4, C2.5, C2.6, C2.7, C2.8, C2.9, C2.10, C2.11, C2.12, C2.13, C2.14, C2.15, C2.16, C2.17, C2.18, C2.19, C2.20, C2.21, C2.22, C2.23, C2.24, C2.25, C2.26, C2.27, C2.28, C2.29, C2.30, C2.31, C2.32, C2.33, C2.34, C2.35, C2.36, C2.37, C2.38, C2.39, C2.40, C2.41, C2.42, C2.43, C2.44, C2.45, C2.46, C2.47, C2.48, C2.49, C2.50, C2.51, C2.52, C2.53, C2.54, C2.55, C2.56, C2.57, C2.58, C2.59, C2.60, C2.61, C2.62, C2.63, C2.64, C2.65, C2.66, C2.67, C2.68, C2.69, C2.70, C2.71, C2.72, C2.73, C2.74, C2.75, C2.76, C2.77, C2.78, C2.79, C2.80, C2.81, C2.82, C2.83, C2.84, C2.85, C2.86, C2.87, C2.88, C2.89, C2.90, C2.91, C2.92, C2.93, C2.94, C2.95, C2.96, C2.97, C2.98, C2.99, C2.100)
	(indice di densità edilizia/indice di copertura) (dopo di intervento)
	Esistente
	Progetto
	F1 - Istruzione (art. 55)
	1 - asilo nido 2 - scuola materna 3 - scuola elementare 4 - scuola dell'obbligo 5 - scuola superiore o specializzata
	F2 - Attrezzature interesse comune (art. 56)
	9 - chiesa 10 - centri religiosi e dipendenze 11 - conventi 12 - centro culturale 13 - centro sociale 14 - centro neg. specim. tutelacultura 15 - attività di servizio sociale 16 - cinema 17 - sala da ballo 18 - casa per anziani 19 - farmacia 20 - polambulatorio 21 - casa di cura 22 - cimitero 23 - municipio 24 - uffici pubblici 25 - banche 26 - carabinieri 27 - ufficio postale 28 - impianti telefonici 29 - mercato 30 - mercato ittico 31 - centro raccolta/riutilizzo rifiuti 32 - impianti idrici 33 - impianti gas 34 - impianti ENEL 35 - impianti depurazione
	F3 - Aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport - Verde pubblico (art. 57)
	83 - giardino pubblico di quartiere 84 - impianti sportivi di base 85 - parco urbano
	F4 - Aree per parcheggi (art. 58)