



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 TERRENO EDIFICABILE

LOTTO n. 17



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 valore di mercato del terreno comunale sito in Porto Viro (RO), frazione Contarina, identificato al Catasto Terreni al Foglio 5, particella 542. La stima è necessaria per stabilire la base economica della procedura di alienazione prevista dal Piano triennale delle alienazioni, in attuazione dell'art. 4 del Regolamento comunale e nel rispetto dei principi generali di economicità, efficacia e trasparenza sanciti dalla **Legge n. 241/1990**.

2. Identificazione del bene

- **Comune:** Porto Viro (RO)
- **Censuario:** Contarina
- **Foglio catastale:** 5
- **Particella catastale:** 542
- **Superficie catastale complessiva:** 1.115 mq
- **Superficie da stralciare:** 75 mq circa, corrispondente alla servitù di passaggio carrabile a favore della particella 539.
- **Superficie alienabile:** [superficie complessiva – superficie stralciata] = 1.040 mq

3. Inquadramento urbanistico

- **Destinazione urbanistica attuale:** zona **D1 – produttiva e commerciale di completamento**, come da Piano degli Interventi vigente.
- **Origine urbanistica:** il terreno deriva dal **Piano di Lottizzazione “PDL Bovolenta–Perazzolo” (ex zona D4)**, approvato con **D.C.C. n. 12602 del 25/07/1996**, ove era previsto come area parcheggio e verde pubblico.
- **Evoluzione normativa:** l'Amministrazione comunale, rilevata l'assenza di necessità pubbliche, ha successivamente riclassificato l'area in zona D1 e l'ha inserita nel **Piano triennale delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari**. Tale scelta è coerente con l'art. 828 del **Codice Civile**, che disciplina i beni patrimoniali disponibili degli enti pubblici.

4. Stato di fatto

Il lotto è ineditato ma urbanizzato con:

- piazzale asfaltato con cordionate;
- area verde residuale;
- **caditoie collegate alla rete fognaria pubblica, da rimuovere a cura dell'acquirente;**
- **palo di illuminazione centrale, anch'esso da rimuovere a cura dell'acquirente.**

L'attuale configurazione riflette il precedente utilizzo a standard urbanistici, oggi decaduto.

5. Metodo di stima

La valutazione è eseguita con il **criterio del confronto di mercato**, conforme ai principi estimativi indicati dall'**Agenzia del Territorio** e dalla dottrina estimativa.

Si è fatto ricorso a:

- **Valore IMU comunale** per zona D1: € 70/mq.
- **Valori OMI – Agenzia delle Entrate:** € 350–600/mq per immobili produttivi; applicando il metodo residuale (valore fondiario $\approx$ 20% del valore del costruito), il range per i terreni risulta € 35–60/mq.
- **Indagini di mercato locale** (via delle Industrie): € 40–55/mq.

6. Considerazioni critiche

- L'assunzione del **valore IMU di € 70/mq** rappresenta una scelta prudentiale e difendibile, in quanto superiore ai valori di mercato riscontrati.
- La dotazione di urbanizzazioni primarie costituisce un plusvalore, in linea con l'art. 37 del **D.P.R. 327/2001** (Testo Unico Espropri), che riconosce il maggior valore delle aree edificabili urbanizzate.
- Lo stralcio della superficie destinata a servitù di passaggio non incide sul valore unitario.
- La posizione nel comparto produttivo di via delle Industrie garantisce elevata appetibilità commerciale.
- La presenza di caditoie e del palo di illuminazione, da rimuovere a carico dell'acquirente, comporta un costo accessorio stimato tra € 3.000,00 e € 5.000,00.

7. Determinazione del valore

- **Superficie alienabile:** 1.040 mq
- **Valore unitario di stima:** € 70,00/mq
- **Valore complessivo di stima:** $1.040 \text{ mq} \times € 70,00/\text{mq} = € 72.800,00$

Il valore è espresso al netto di IVA e non comprende le spese accessorie (contrattuali, catastali, fiscali e tecniche) a carico dell'acquirente.

8. Conclusioni

Il **più probabile valore di mercato** del terreno edificabile sito in Porto Viro (RO), Foglio 5, particella 542 (zona D1 – produttiva e commerciale di completamento), è determinato in:

€ 72.800,00

Tale valore rappresenta la base d'asta per la procedura di alienazione, in conformità al Regolamento comunale e ai principi del Codice Civile e delle norme urbanistiche vigenti.

Il Responsabile del Settore V *ad interim*

arch. Davide Marangoni

Allegati

- Estratto catastale aggiornato
- Estratto PI vigente
- Planimetria catastale con evidenza della porzione da stralciare
- Documentazione fotografica dello stato di fatto

N=56700

E=38000

1 Particella: 542

Comune: (RO) PORTO VIRO/A
Foglio: 5
Scala originale: 1:4000
Dimensione cornice: 1068.000 x 756.000 mProtocollo pratica T304984/2025
20-Ott-2025 17:38:2



N=56700

E=38000

1 Particella: 542

Comune: (RO) PORTO VIRO/A
Foglio: 5
Scala originale: 1:4000
Dimensione cornice: 1068.000 x 756.000 mProtocollo pratica T304984/2025
20-Ott-2025 17:38:2

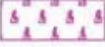


ESTRATTO PI



ESTRATTO LEGENDA

SISTEMA DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE

- | | |
|---|--|
|  | D1 - Produttiva e commerciale di completamento (art. 32) |
|  | D1A - Produttiva e commerciale di progetto (art. 33) |
|  | D2 - Produttiva con PUA approvato (art. 34) |
|  | D3A - Aree produttive portuali (art. 36) |
|  | D3B - Aree per servizi e attrezzature in ambito portuale (art. 37) |
|  | D3C - Aree per attività terziarie e di servizio in ambito portuale (art. 38) |
|  | D4 - Agroindustriale (art. 39) |
|  | D5 - Area per attività di produzione di energia elettrica (art. 40) |
|  | D6 - Porti pescherecci (art. 41) |
|  | Parco commerciale L.R. 15/2004 (art. 42) |

SISTEMA DELLE AREE DESTINATE AD USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

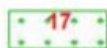
Esistente

Progetto



F1 - Istruzione (art. 55)

- | | |
|-----------------------|--------------------------------------|
| 1 - asilo nido | 4 - scuola dell'obbligo |
| 2 - scuola materna | 5 - scuola superiore o specializzata |
| 3 - scuola elementare | |



F2 - Attrezzature interesse comune (art. 56)

- | | | |
|---|-----------------------|---|
| 9 - chiese | 27 - case per anziani | 52 - ufficio postale |
| 10 - centri religiosi e dipendenze | 30 - farmacia | 54 - impianti telefonici |
| 11 - conventi | 32 - poliambulatorio | 59 - mercato |
| 16 - centro culturale | 33 - casa di cura | 61 - mercato ittico |
| 17 - centro sociale | 35 - cimitero | 68 - centro raccolta/stoccaggio rifiuti |
| 18 - centro reg. sperim. tartuficoltura | 37 - municipio | 63 - impianti idrici |
| 20 - attività di servizio sociale | 39 - uffici pubblici | 64 - impianti gas |
| 21 - cinema | 40 - banche | 65 - impianti ENEL |
| 24 - sala da ballo | 43 - carabinieri | 67 - 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
86 - parco urbano



F4 - Aree per parcheggi (art. 58)

ESTRATTO PI - ZONE SIGNIFICATIVE



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)
C2 C2.3 1.06 PUA	(numero di zona) (tipo ZTO: B1, B2, B3, B4, C2.1, C2.2, C2.3, C2.4, C2.5, C2.6, D1, D1A, D2, D3A, D3B, D3C, D4, D6, D8, D7, D8, D9A, D9, D10, D11) (indice di densità edilizia/indice di copertura) (tipo 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 - convetti 16 - centro culturale 17 - centro sociale 18 - centro reg. sperm. infertilità 20 - attività di servizio sociale 21 - cinema 24 - sala da ballo 27 - case per anziani 30 - farmacia 32 - poliambulatorio 33 - case di cura 35 - cimitero 37 - municipio 38 - uffici pubblici 40 - banche 43 - carabinieri 52 - ufficio postale 54 - impianti telefonici 58 - mercato 61 - mercato ittico 68 - centro raccolta/riciclaggio rifiuti 63 - impianti idrici 64 - impianti gas 65 - impianti ENEL 67 - 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 86 - parco urbano
	F4 - Aree per parcheggi (art. 58)
	Ambiti degli accordi oggetto di scheda urbanistica ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 (art. 62)
	Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi (art. 62)
	Ambiti cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela riqualificazione e valorizzazione (art. 62)
	Parco commerciale L.R. 15/2004 (art. 42)
	Dune fossili e relitti boscati (art. 65)
	Ambiti di restauro ambientale (art. 66)
	Fasce di rispetto (S stradale, I idraulica, D del depuratore, E dell'elettrodotto, G del gasdotto, C cimiteriale) (art. 60)
	Strade di progetto (art. 85)
	Quadri di ripristino ambientale (art. 10)
	Connettivo lineare territoriale (art. 11)
	Scheda norma Connettivo Paesaggistico Culturale (art. 13)
	Scheda urbanistica (art. 13)
	Scheda Legge Regionale 11/87 (art. 13)

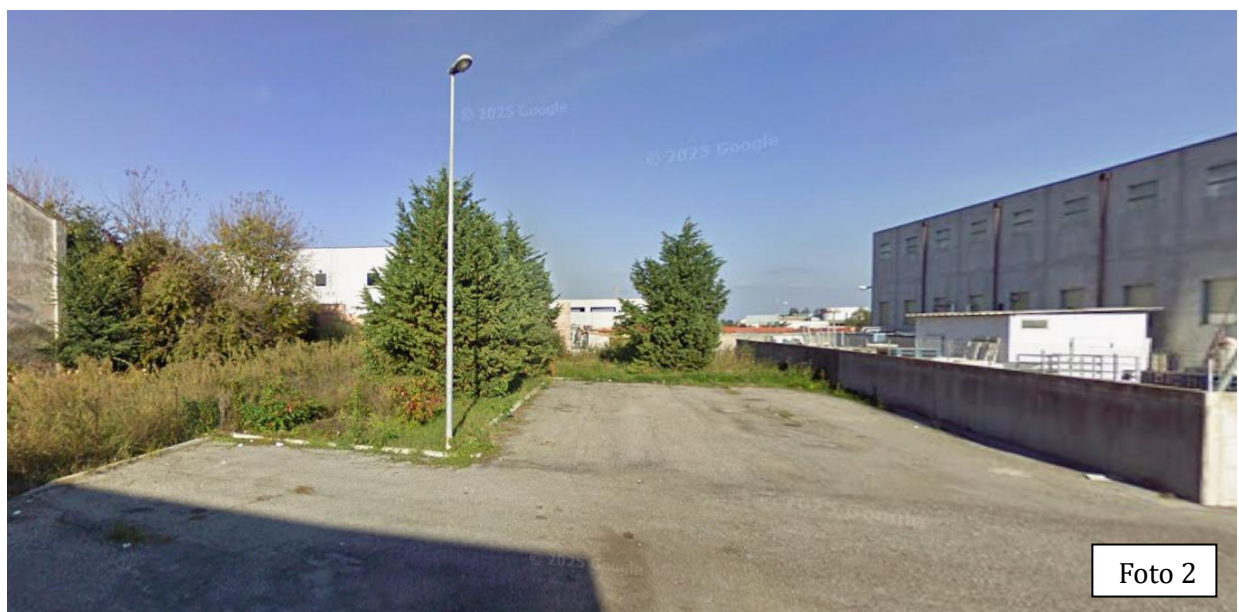
ESTRATTO CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE



ESTRATTO LEGENDA CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

 Confini comunali	ALTRI ELEMENTI
VINCOLI	 Idrografia/Fasce di rispetto
 Vincolo paesaggistico - Aree di notevole interesse pubblico - D. Lgs. 42/2004	 Depuratori/Fasce di rispetto
 Vincolo paesaggistico - Fasce costiere marine e lacuali per una profondità di 300 m dalla linea di battigia D. Lgs. 42/2004	 Cimiteri/Fasce di rispetto
 Vincolo paesaggistico - Corsi d'acqua ex R.D. 1775/1933	 Allevamenti zootecnici
 Vincolo paesaggistico - Parchi e Riserve nazionali o regionali	 Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico/Localizzazione
 Vincolo paesaggistico - Territori coperti da foreste e boschi	 Gasdotti/Fasce di rispetto
 Vincolo monumentale	 Elettrodotti/Fasce di rispetto
 Vincolo idrogeologico-forestale R.D. 3267/1923	 Viabilità/Fasce di rispetto
 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>	

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DI FATTO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DI FATTO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DI FATTO

CONI VISUALI

