ALLEGATO III

PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA DI UN TERRENO EDIFICABILE

AUXILIA S.p.A

Vittorino Dainese Architetto

Stima asseverata per la determinazione del valore di mercato a data corrente di un terreno di natura edificabile in Comune di Rovigo, di proprietà AUXILIA S.p.A.

Su incarico di AUXILIA S.p.A. del 07/01/2021 repertorio n° 03/2021

INDICE

Premessa	.....	2
1.1	Natura dell'incarico e descrizione dei cespiti di stima.....	2
1.2	Identificazione dell'area oggetto di stima.....	5
1.3	Inquadramento urbanistico.....	8
2	Premessa alla procedura di stima.....	10
2.1	Gli investimenti in costruzioni nel 2020 e le attese per il 2021.....	10
2.2	Analisi del mercato immobiliare: andamento, previsioni.....	12
2.3	Lo stock immobiliare.....	12
2.4	I volume di compravendita.....	14
2.5	Le quotazioni	17
2.6	La situazione locale.....	18
2.7	Conclusioni.....	22
3	La valutazione dell'area. Considerazioni generali.....	22
3.1	Considerazioni sulla stima per valore di trasformazione.....	23
3.2	La stima per valore di trasformazione.....	24
3.3	Il costo di costruzione.....	25
3.4	Sistemazioni esterne.....	27
3.5	Onorari professionali.....	28
3.6	Imprevisti.....	28
3.7	Oneri finanziari.....	28
3.8	Profitto dell'imprenditore.....	29
3.9	Costi di vendita e intermediazione.....	29
3.10	Oneri di urbanizzazione.....	29
3.11	Calcolo valore incidenza area	30
3.12	Coefficienti di differenziazione.....	31
3.13	Applicazione valore incidenza. Presenza p meno del PdC.....	32
3.14	Conclusioni.....	32
Asseverazione	.....	34

Premessa.

Il sottoscritto Vittorino Dainese, iscritto all'Albo professionale degli architetti della provincia di Rovigo al n°150, con studio professionale in Rovigo, via C. Parenzo n°13, è stato incaricato da AUXILIA S.p.A di effettuare la stima asseverata dei cespiti oggetto di futuro conferimento nel capitale sociale di CEN.SER S.p.A. La valutazione si basa sull'acquisizione di dati di mercato e le conseguenti analisi si basano su metodologie idonee a cristallizzare la situazione al *"Momento della Stima"*. Il mutamento, anche parziale, delle condizioni generali dovute a fattori interni od esterni, o l'evolvere della situazione pandemica legata al COVID-19 potrebbe influire sulle valutazioni della presente stima. Il valore di mercato viene inoltre determinato nell'assunzione che ogni immobile si configura come elemento unico e insostituibile, caratterizzato da proprietà e caratteristiche esclusive (intrinseche ed estrinseche) difficilmente riscontrabili nella loro singolarità in altri immobili. Si è pertanto presa visione dei luoghi, espletati rilievi, indagini e quant'altro necessario per formulare il più attendibile giudizio di stima.

1.1 Natura dell'incarico e descrizione dei cespiti di stima.

La perizia che segue ha lo scopo di formulare il più attendibile valore di mercato, a data corrente, di un terreno di natura edificabile ubicato all'interno del compendio immobiliare del Centro Servizi di Rovigo. L'immobile è ubicato nella immediata periferia del Comune di Rovigo i cui confini sono segnati ad est da Viale Porta Adige, a sud dallo scolo Ceresolo, ad ovest dal rilevato ferroviario della linea PD-BO, e a nord da un centro commerciale. L'area risulta ottimamente connessa sia al centro cittadino che alle principali infrastrutture viarie urbane ed extraurbane. Urbanisticamente si colloca all'interno del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "ex Areaa S.I.I.Z", la cui attuazione è stata completata da tempo. Negli anni, come vedremo, si sono susseguite varie modifiche allo strumento urbanistico, principalmente per esigenze funzionali dei singoli comparti appartenenti al Piano. L'ultima in ordine temporale è stata approvata con Delibera di G.C. n. 292-2017, e riguarda la suddivisione di comparti finalizzati alla realizzazione di uno studentato. Il livello di programmazione superiore (PAT) inquadra l'area all'interno di "Urban Labor", progetto strategico a scala regionale approvato con DGRV n°1872 /2009 ai sensi dell'art.26 della LR. 11/04, finalizzato alla creazione di un polo tecnologico-scientifico. L'area oggetto di valutazione si identifica su quattro mappali, tutti appartenenti al medesimo soggetto.

Vista del complesso fieristico e identificazione dell'area oggetto di stima

I terreni si affacciano sia da Viale Porta Adige e sia da Via Zuccherificio, sono compresi tra la zona commerciale a nord, Viale Porta Adige ad est, Piazzale Città di Viernheim a sud e la ferrovia a ovest, si configurano come nodo parzialmente non ancora edificato ma morfologicamente adatti ad essere trasformati.

Indipendentemente dalle destinazioni urbanistiche meglio identificate nel prossimo paragrafo, la visione satellitare del quadrilatero suggerisce l'enorme strategicità dei lotti oggetto di stima. La centralità del territorio risulta avvalorata dall'adiacenza del medesimo a tutti i principali assi viari presenti nel comune (Viale Porta Adige, tangenziale di Rovigo), nonché alla vicinanza del casello autostradale A13-Boara Pisani e alla stazione ferroviaria di Rovigo.

La centralità del cespite in oggetto rispetto allo sviluppo comunale

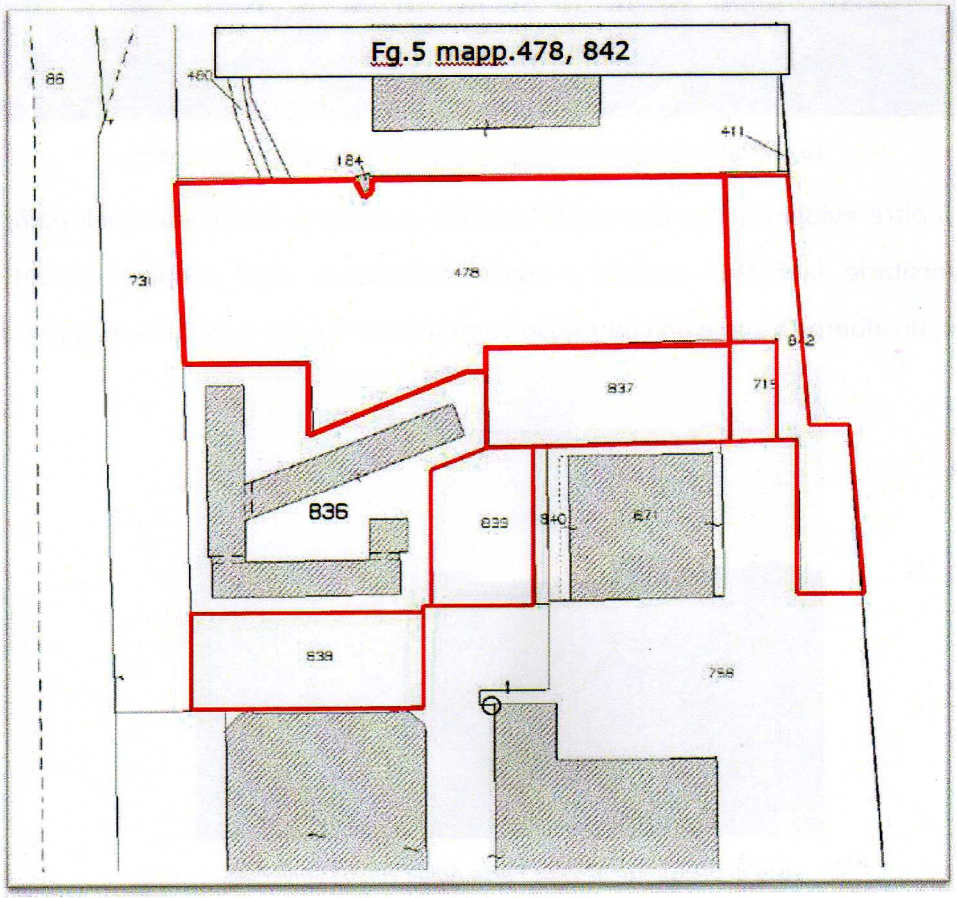
Il contesto inoltre evidenzia la presenza di funzioni pubbliche complesse quali edifici espositivi facoltà universitarie, laboratori pubblici e privati, incubatore, uffici pubblici e privati, residenze universitarie, un albergo a sud e un complesso commerciale a nord delle aree in oggetto.

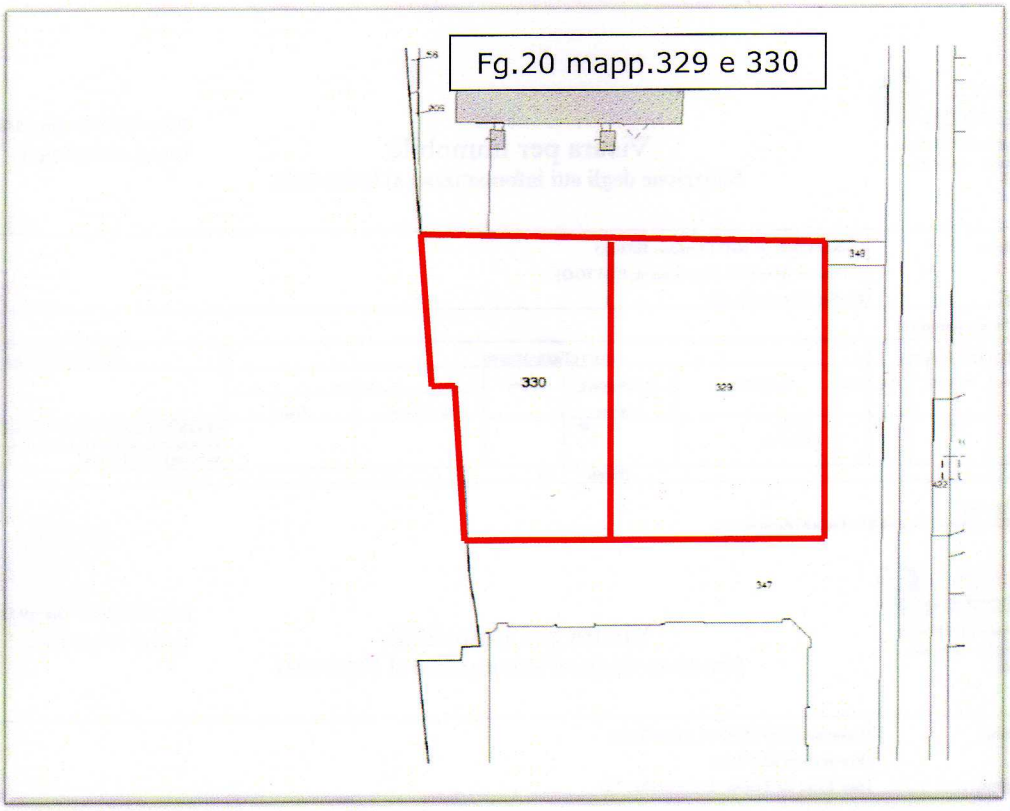
vista in prossimità di Viale Porta Adige verso l'università

1.2 Identificazione dell'area oggetto di stima.

La proprietà oggetto di valutazione si identifica nei mappali n° 478 e 842 del Fg 5 Comune di Rovigo e nei mappali n° 329 e 330 del Fg 20 di Rovigo, per un'area complessiva di mq 21.872,00.

Identificazione		
FOGLIO	MAPPALE	MQ
5	478	5445
5	*715*	*224*
5	*837*	*1.253*
5	*838*	*1.174*
5	*839*	*818*
5	842	1.149
20	329	8.441
20	330	6.837





I restanti mappali del Fg 5 Comune di Rovigo, n° 715, 837, 838, 839 appartengono al compendio immobiliare di Auxilia S.p.A. ma non sono oggetto della presente valutazione. Rappresentano infatti opere di urbanizzazione, che dovranno essere cedute al Comune di Rovigo previste e richiamate nelle convenzioni stipulate con il Comune di Rovigo in data 11 Agosto 2000 in Rovigo, con atto del Notaio Paolo Merlo di Rovigo, Rep.N.64.263 registrato a Rovigo il 23.08.2000 al n°1061 ed in data 27 marzo 2018 Rep n. 2673 registrato a Rovigo il 27.03.2018 al n°1936.

I lotti come dicevamo, si presentano pianeggianti e dalla conformazione planimetrica regolare, con una previsione volumetrica totale di 101.100 mc.

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Rovigo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 02/02/2021

Data: 02/02/2021 - Ora: 19.08.05 Fine
Visura n.: T425360 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di ROVIGO (Codice: H620A)**
	Sezione di ROVIGO (Provincia di ROVIGO)
Catasto Terreni	**Foglio: 5 Particella: 478**

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(mq) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Agrario	
1	5	478			ENTE URBANO	54 45				FRAZIONAMENTO del 10/07/2017 protocollo n. RO0037894 in atti dal 10/07/2017 presentato il 10/07/2017 (n. 37894.1/2017)

Notifica | Partita | |
Annotazioni: di immobile: comprende il fg. 5 n. 716,717,718

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune H620 Sezione SezUrb RO Foglio 5 Particella 478

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Rovigo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 04/02/2021

Data: 04/02/2021 - Ora: 18.08.39 Fine
Visura n.: T396397 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di ROVIGO (Codice: H620A)**
	Sezione di ROVIGO (Provincia di ROVIGO)
Catasto Terreni	**Foglio: 5 Particella: 842**

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	5	842		-	ENTE URBANO	11 49				FRAZIONAMENTO del 08/01/2018 protocollo n. RO0000521 in atti dal 08/01/2018 presentato il 08/01/2018 (n. 521.1/2018)
Notifica						Partita	1			

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune H620 - Sezione - SezUrb RO - Foglio 5 - Particella 842

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Rovigo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 17/02/2021

Data: 17/02/2021 - Ora: 19.53.20 Fine
Visura n.: T432420 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di ROVIGO (Codice: H620)**
	Provincia di ROVIGO
Catasto Fabbricati	**Sez. Urb.: BP Foglio: 20 Particella: 329**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	BP	20	329				area urbana		8441 m²			FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 05/02/2002 protocollo n. 12036 in atti dal 05/02/2002 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 395.1/2002)
Indirizzo				VIALE PORTA ADIGE piano: T;								

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AUXILIA S.P.A. con sede in PADOVA	03861800286*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/09/2004 protocollo n. RO0019457 Voltura in atti dal 08/03/2005 Repertorio n.: 52787 Rogante: TODESCHINI PREMUDA Sede: PADOVA Registrazione: UU Sede: PADOVA n: 6740 del 04/10/2004 DOMANDA DI ANNOTAMENTO- VERBALE DI ASSEM. (n. 1491.1/2005)		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H620 - Sezione B - Foglio 20 - Particella 329

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Rovigo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 17/02/2021

Data: 17/02/2021 - Ora: 19.52.22 Fine
Visura n.: T432254 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di ROVIGO (Codice: H620)**
	Provincia di ROVIGO
Catasto Fabbricati	**Sez. Urb.: BP Foglio: 20 Particella: 330**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	BP	20	330				area urbana		6837 m²			FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 05/02/2002 protocollo n. 12036 in atti dal 05/02/2002 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 395.1/2002)
Indirizzo				VIALE PORTA ADIGE piano: T;								

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AUXILIA S.P.A. con sede in PADOVA	03861800286*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/09/2004 protocollo n. RO0019457 Voltura in atti dal 08/03/2005 Repertorio n.: 52787 Rogante: TODESCHINI PREMUDA Sede: PADOVA Registrazione: UU Sede: PADOVA n: 6740 del 04/10/2004 DOMANDA DI ANNOTAMENTO- VERBALE DI ASSEM. (n. 1491.1/2005)		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H620 - Sezione B - Foglio 20 - Particella 330

1.3 Inquadramento urbanistico.

L'area di CEN.SER., all'interno del cui compendio si collocano i terreni edificabili oggetto di stima, come accennato, è pianificata da un P.P. di iniziativa pubblica denominato "Piano Particolareggiato ex Area S.I.I.Z.", approvato con delibera di Giunta regionale n. 3870/90 e con delibera di Giunta Provinciale n.5702/92. Successivamente sono state approvate le seguenti variante di assestamento:

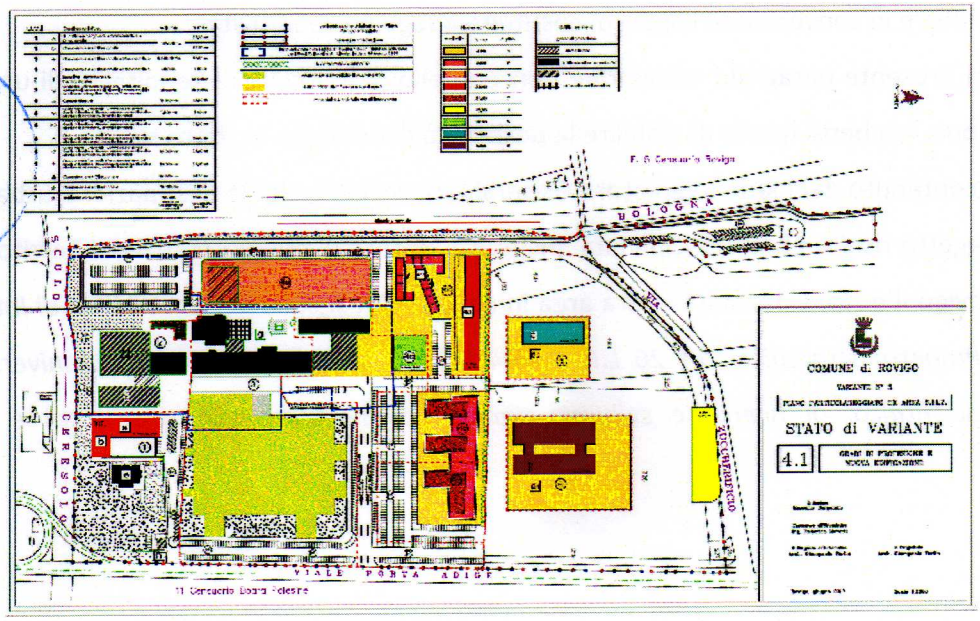
•Variante n. 1 ex art. 34 della L. n. 865/71, esecutiva ai sensi di legge con D.C.C. n. 122 del 23.11.1998 finalizzata esclusivamente a consentire la realizzazione della sede universitaria e i servizi ad essa connessi, esterni al perimetro dei fabbricati oggetto di recupero, allo scopo di accedere ai finanziamenti concessi dalla Comunità Europea;

•Variante n. 2 al P.P.., approvata con D.C.C. n. 1 del 4.12.1999 relativa al comparto Cen.Ser., senza modificazione per le previsioni inerenti le altre proprietà;

•Variante n. 3 del P.P., approvata con D.C.C. n. 59 del 29.07.2004 relativa al comparto Cen.Ser., senza modificazione per le previsioni inerenti le altre proprietà;

•Variante n. 4 del P.P., approvata con D.L.C./2010/49 del 23.09.2010 redatta a seguito della richiesta della società Alì Spa per localizzare un'area da adibire a stazione di rifornimento carburanti all'interno delle pertinenze del Centro Commerciale esterna al perimetro di valutazione;

•Infine la variante n. 5, redatta su istanza di Auxilia S.p.A. approvata con Delibera di G.C. n. 292-2017 per l'adeguamento del comparto planivolumetrico relativo alla costruzione dello studentato.



Tav. 4.1 della Variante approvata con Delibera di G.C. n. 292-2017.

I comparti interessati, come si può facilmente evincere dalla Tav. 4.1, sono il 4b2, 4d e 4e. La destinazione d'uso comune prevede l'utilizzo per:

"Centro mostre – Direzionale –Commerciale di servizio – Scuola Universitaria – Residenzale temporaneo di servizio all'università per studenti, docenti e ricercatori."

U.M.I.		Destinazioni d'uso	volume	h max
1	a	Turistico alberghiera - Commerciale - Direzionale	22.800 mc	23,00 m
1	b	Commerciale - Direzionale		23,00 m
1	e	Commerciale - Direzionale - Residenziale	6.746,80 mc	16,00 m
1	h	Commerciale - Direzionale - Residenziale	560 mc	7,00 m
2	f	Sportiva - commerciale - Centro Mostre	esistente	esistente
3	g	Residenza - Attrezzature pubbliche - Uffici, attività commerciali, banche - Sale ristoro e mostre - Attività turistiche ed alberghiere - Sportiva Commerciale	esistente	esistente
4	a	Centro mostre	78,600 mc	12,50 m
4	b1	Centro mostre - Direzionale - Commerciale di servizio - Scuola Universitaria - Residenziale temporaneo all'università per studenti, docenti e ricercatori	7.800 mc	8,00 m
4	b2	Centro mostre - Direzionale - Commerciale di servizio - Scuola Universitaria - Residenziale temporaneo all'università per studenti, docenti e ricercatori	41.100 mc	23,00 m
4	c	Centro mostre - Direzionale - Commerciale di servizio - Scuola Universitaria - Residenziale temporaneo all'università per studenti, docenti e ricercatori	16,000 mc	16,00 m
4	d	Centro mostre - Direzionale - Commerciale di servizio - Scuola Universitaria - Residenziale temporaneo all'università per studenti, docenti e ricercatori	35,000 mc	21,50 m
4	e	Centro mostre - Direzionale - Commerciale di servizio - Scuola Universitaria - Residenziale temporaneo all'università per studenti, docenti e ricercatori	25,000 mc	21,50 m
5	d_2	Commerciale - Direzionale	34,800 mc	14,00 m
6	d_1	Commerciale - Direzionale	75,000 mc	9,00 m
7	d_1	Impianto carburanti	120 mc Volume per servizi (vedasi carburanti)	12,00 m Per impianto parallelo

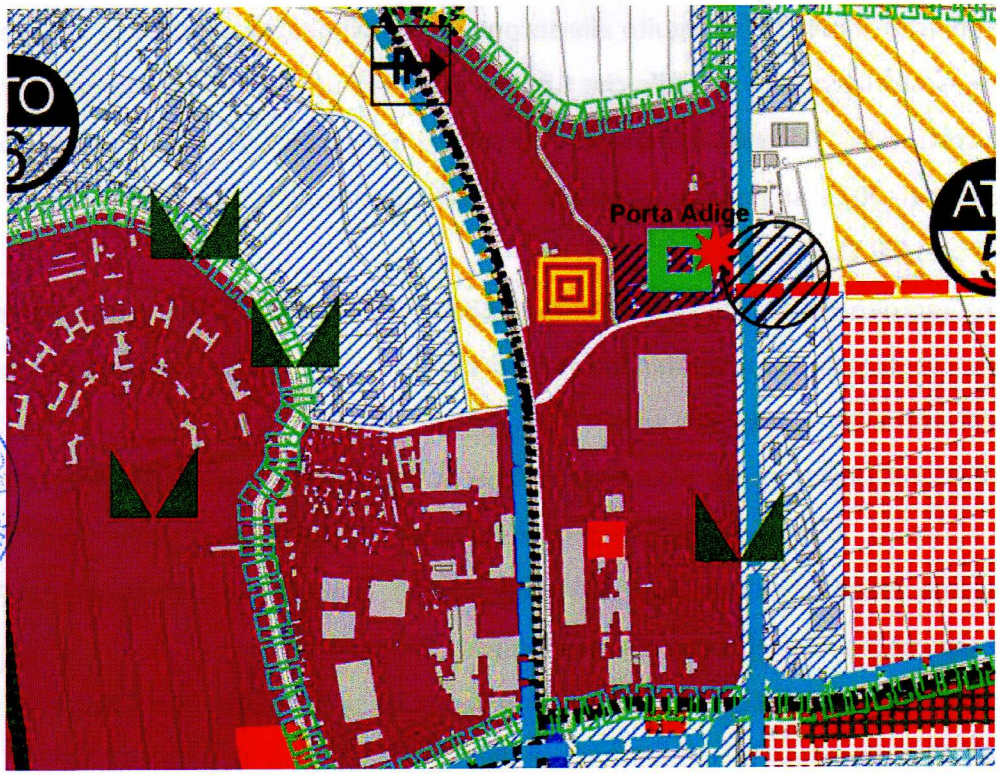
La tabella illustra la destinazione d'uso ed i dati stereometrici dei comparti.

La destinazione urbanistica vigente appare ampia e predisposta ad accogliere iniziative di carattere privato o promiscue pubblico-privato (non importa se direttamente ovvero in seguito ad accordi di natura complessa).

In questo contesto, ancorché maggiormente compressa rispetto ad altri inquadramenti (residenziale, commerciale, produttivo ecc...), la destinazione attuale lascia ampi spazi al sorgere di attività da condurre in convenzione capaci di costituire adeguata redditività.

L'obiettivo del presente paragrafo comunque non è quello di assodare la redditività di un opera realizzata in zona, ma bensì quello di stabilire la possibilità di edificare su detto suolo.

Oltre che dal contenuto del Piano Regolatore Generale, ricordiamo che la destinazione urbanistica dell'area in oggetto risulta altresì disciplinata anche dal vigente Piano di Assetto del Territorio del Comune di Rovigo il quale classifica l'intera area in cui CENSER si colloca, come *"Area di Interesse Regionale – Progetto strategico, art 26 L.R. 11/04 URBAN LABOR Polo fieristico, universitario, tecnologico, scientifico, di ricerca e sviluppo nanotecnologie (cittadella scientifica) e servizi connessi".*



Nel complesso gli indirizzi di URBAN LABOR includono quanto riportato nel Piano Particolareggiato comunale.

2 Premessa alla procedura di stima.

Prima di sviluppare la procedura estimativa, ritengo sia utile l'analisi del tessuto economico del Comune e della Provincia di Rovigo per carpire ogni influenza ascendente o discendente che potrebbe modificare o incidere su ogni singola procedura valutativa.

2.1 Gli investimenti in costruzioni nel 2020 e le attese per il 2021.

Il complesso settore "costruzioni-immobiliare" è fondamentale all'interno del sistema economico nazionale, sia in termini di investimenti che di indotto. Il trend, connotato da una performance negativa nel periodo 2008-2016, ha invertito la tendenza degli ultimi 3 anni ma nel corso del 2020, per ovvi motivi, si interrompe. Il coronavirus ha ridimensionato gli investimenti immobiliari e la domanda è scesa per tutti i segmenti analizzati (residenziale, uffici e negozi). Gli investitori hanno adottato un atteggiamento attendista: prima di investire intendono misurare prima le ricadute della recessione globale causata dal COVID-19. Nel Pre-coronavirus, i tassi di rendimento erano contenuti e poco sostenibili per gli investitori, ora sono scesi ancora.

Un elemento importante per interpretare la realtà è il clima di fiducia delle persone che da luglio – secondo i dati dell'indice Social Mood on Economic Index (aggiornati a settembre)-- era migliorato

in maniera significativa ma che in seguito alla seconda (e terza) ondata pandemica ha invertito la tendenza. Tra i settori economici, quello che tuttavia mostrava un clima di fiducia maggiore era il settore delle costruzioni. Secondo le indagini di Nomisma, se a giugno 2020 il 71% degli operatori sosteneva che nel 2021 si potesse ritornare ai livelli pre-Covid, a novembre 2020 questa percentuale è scesa al 52,6%.

L'indagine ha raccolto i dati nel mese di ottobre/novembre a seguito del nuovo aumento di contagi e delle misure di contenimento adottate, e si presume che queste valutazioni subiranno un peggioramento entro i primi mesi dell'anno.

Va fatta inoltre una riflessione su alcune dinamiche in atto, legate a smart working e acquisti online, cambiamenti che probabilmente produrranno trasformazioni non solo di tipo congiunturale, ma strutturale. La domanda da porsi quindi è: la dotazione immobiliare del Paese è coerente con ciò che si prospetta oppure andrà adeguata?

Sembrerebbe che l'avvento del Covid abbia dunque decretato la fine degli uffici fisici, ma pare che non sarà così. Molte aziende hanno annunciato che permetteranno lo smart working a tempo indefinito, e certo la disoccupazione impatterà sul settore, ma gli operatori restano ottimista sul lungo termine poiché la presenza in ufficio resta una componente fondamentale dell'attività produttiva, della creatività e della cultura aziendale. Il progresso verso il lavoro agile non significherà quindi la fine degli uffici e delle sedi fisiche.

Secondo gli analisti il mercato immobiliare italiano, malgrado tutto, non smetterà di attrarre investimenti, che nel 2021 privilegeranno in particolare i segmenti residenziale, logistico/industriale e terziario, anche se prevalentemente nelle grandi aree urbane che continueranno a ritagliarsi una buona fetta del totale. Dagli analisti emerge quindi che l'eredità della crisi sanitaria si concretizzerà in un riequilibrio dei valori immobiliari, con un calo dei rendimenti sul breve periodo e più investimenti sul lungo, con nuove modalità di progettazione degli immobili, con una maggiore attenzione per la qualità del costruito in termini di comfort, ampiezza vani, spazi intermedi. Verranno conseguentemente penalizzati gli immobili in cattive condizioni, e gli immobili in disuso aumenteranno sul mercato. Gli uffici dovranno essere ripensati in chiave smart working, sottolineando ancora di più la sicurezza e la salute dei lavoratori. Ci sarà un evidente rallentamento fino all'esaurirsi della pandemia dopo di che si presume che il mercato vivrà un forte rimbalzo.

Quasi la metà (44%) degli imprenditori e manager intervistati da Scenari Immobiliari (pubblicata da Il Sole 24 ORE) prevede che il sistema economico italiano migliorerà leggermente nel 2021, mentre

poco meno di un terzo (30%) prevede un leggero peggioramento. Aumentano gli ottimisti nel medio periodo (3-5 anni): più di 5 su 10 degli intervistati hanno ipotizzano un piccolo miglioramento, mentre 2 su 10 una certa stabilità.

Sulla repentina inversione di tendenza percepita dalle imprese edili pesa certamente il diffuso clima di incertezza che, da qualche mese, caratterizza il contesto socio-economico nazionale ed internazionale e le preoccupazioni del possibile impatto, sullo sviluppo dell'attività edilizia, generato dalla crisi dei mercati finanziari. Nel contesto della presente stima la contrazione delle nuove costruzioni in favore del mantenimento dell'esistente comporta, su vasta scala, una progressiva contrazione collaterale del valore delle aree edificabili. Maggiori rischi operativi, connessi, come abbiamo visto, ad una progressiva contrazione del sistema commerciale e impresa comporteranno sul breve una progressiva, ma forse significativa diminuzione della domanda di nuove costruzioni.

Parallelamente la ristrutturazione delle volumetrie esistenti dovrebbe comportare una riallocazione degli spazi sottoutilizzati già esistenti con ulteriore contrazione della domanda di nuove costruzioni.

In questo scenario è facilmente prevedibile che le aree edificabili nel loro complesso stenteranno a decollare.

Come di regola accade in ogni contesto immobiliare saranno egualmente premiate quelle situazioni contraddistinte da particolare "location", in grado di aggiungere un proprio valore al semplice "quantum" volumetrico.

2.2 Analisi del mercato immobiliare: andamento, previsioni.

Il rapporto immobiliare 2020 sugli immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva realizzato, come di consueto, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate è intervenuto evidenziando le variazioni di stock di compravendita e di richieste di beni immobiliari nel 2019.

2.3 Lo stock immobiliare.

Nel 2019 risultano censite negli archivi catastali quasi 640 mila unità immobiliari della tipologia uffici, corrispondenti alla categoria catastale A/10 (uffici e studi privati). Premesso ciò, si può osservare nel grafico di Figura 1 che il Nord presenta più della metà delle unità censite come uffici (quasi il 54% del totale nazionale), poco più del 20% è localizzato nell'area Centro, poco più del 25% al Sud e nelle Isole.

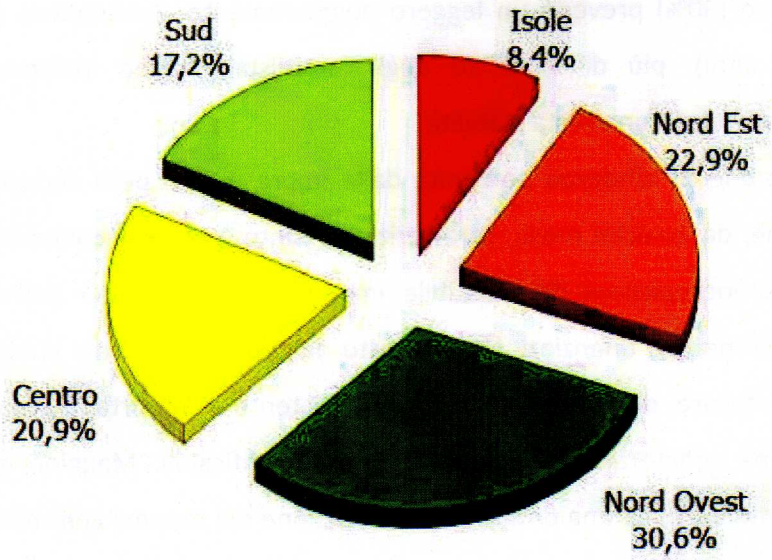


Figura 1: Distribuzione dello stock 2019 per area geografica. Immobili del terziario.

Scendendo alla scala regionale (Tabella 2), il dato nettamente più rilevante si riscontra in Lombardia (21,5%), seguita da Emilia-Romagna e Veneto, che, sommate, contano il 21,3% del totale (ovvero meno della sola Lombardia); al di fuori dell'area settentrionale, i dati più significativi si osservano nel Lazio (8%) e in Toscana (7,9%) in Centro, mentre al Sud spiccano Campania e Puglia (rispettivamente 6,1% e 5,4%) e nelle Isole la Sardegna (5,6%).

Area	Regione	Stock	Quota %
Nord Ovest	Liguria	13.793	2,2%
	Lombardia	137.145	21,5%
	Piemonte	41.884	6,6%
	Valle d'Aosta	1.912	0,3%
	Nord Ovest	**194.734**	**30,6%**
Nord Est	Emilia-Romagna	66.712	10,5%
	Friuli-Venezia Giulia	10.337	1,6%
	Veneto	69.021	10,8%
	Nord Est	**146.070**	**22,9%**

Tabella 2: Distribuzione dello stock 2019 per area geografica. Immobili del terziario.

La somma dello *stock* distribuito nei comuni non capoluogo (Tabella 3) risulta poi, a livello nazionale, leggermente superiore (54,5%) al numero di unità immobiliari A/10 concentrate nei capoluoghi (45,5).

Area	Comuni	Stock	Quota %
Nord Ovest	Capoluoghi	91.560	47,0%
	Non capoluoghi	103.174	53,0%
Nord Est	Capoluoghi	62.161	42,6%
	Non capoluoghi	83.909	57,4%

Tabella 3: Stock 2019 per area geografica, per capoluoghi e non capoluoghi . Immobili del terziario.

2.4 I volumi di compravendita.

Dopo il segno negativo del 2018, le compravendite di unità immobiliari a destinazione ufficio hanno segnato, nel 2019, una nuova crescita in termini di volumi (+4,8%), con un NTN nazionale *(Numero di Transazioni Normalizzate: Indicatore della dinamica di mercato; rappresenta il numero di transazioni, normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta, avvenute in un determinato periodo di tempo)* che supera di nuovo le 10.000 unità. La Tabella 4 registra i volumi scambiati per area geografica.

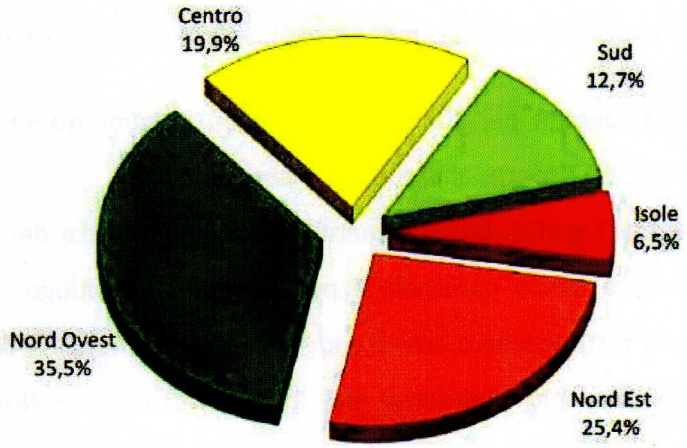


Tabella 4: Distribuzione NTN 2019 per area geografica. Immobili del terziario.

Oltre il 60% delle compravendite resta concentrato al Nord (il 35,5% nel Nord Ovest, il 25,4% nel Nord Est); la Lombardia, come detto, presenta il mercato regionale più significativo, pari al 27,6% del totale nazionale.

Le dinamiche in termini di intensità del mercato, parametro misurato dall'IMI, *(Intensità del Mercato Immobiliare: Quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio.)* rispecchiano

quanto descritto a proposito dei volumi scambiati; il suo valore assoluto, nella disaggregazione regionale, consente di "pesare" i singoli mercati, con risultati talvolta non scontati. Il Friuli-Venezia Giulia, che vale solo il 2% del mercato nazionale (in termini di NTN) presenta un IMI pari al 2%, dietro solo alla Lombardia (con IMI pari al 2,1%). Il confronto tra capoluoghi e comuni non capoluogo, sia in termini di volumi sia di intensità, mostra una prevalenza dei primi; la dinamica mostra rialzi in entrambi i casi, più marcato nei comuni non capoluogo (NTN +5,9%, contro il +3,8% dei capoluoghi).

Area	Regione	NTN 2019	Var % NTN 2018/19	Quota % NTN Italia	IMI 2019	Diff IMI 2018/19
Nord Ovest	Liguria	216	0,7%	2,1%	1,57%	0,02
	Lombardia	2.887	0,7%	27,6%	2,11%	0,04
	Piemonte	597	4,9%	5,7%	1,42%	0,07
	Valle d'Aosta	20	38,3%	0,2%	1,07%	0,30
	Nord Ovest	**3.720**	**1,5%**	**35,5%**	**1,91%**	**0,04**
Nord Est	Emilia-Romagna	1.163	7,6%	11,1%	1,74%	0,14
	Friuli-Venezia Giulia	213	15,0%	2,0%	2,06%	0,27
	Veneto	1.281	11,4%	12,2%	1,86%	0,20
	Nord Est	**2.657**	**10,0%**	**25,4%**	**1,82%**	**0,18**

Tabella 5: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni. Immobili del terziario.

Il segmento degli uffici ha segnato nel 2019 nel Veneto un incremento sensibile in termini di volumi scambiati, pari a + 11,4% rispetto al precedente anno.

In Tabella 6 sono presentati i grafici dell'andamento del numero indice del NTN degli uffici dal 2004, per aree geografiche a livello nazionale e per i comuni capoluogo. L'analisi delle serie (tabella 7 e 8) evidenzia per tutte le macro aree e con sporadiche eccezioni di rialzi, che non hanno comunque interessato le aree più dinamiche del Paese (Nord Est e Nord Ovest), un calo progressivo degli scambi fino al 2014, con primi segnali positivi nel 2015 che si consolidano nel 2016 (ad eccezione delle Isole) e nel 2017 in tutte le aree; nel 2018 l'espansione si è arrestata, ma riprende nel 2019. Il livello nazionale delle compravendite degli uffici è nel 2019 dimezzato rispetto all'anno base (2004).

Area	Comuni	NTN 2019	Var % NTN 2018/19	Quota % NTN Italia	IMI 2019	Diff IMI 2018/19
Nord Ovest	Capoluoghi	2.052	2,1%	55,2%	2,24%	0,08
	Non capoluoghi	1.669	0,7%	44,8%	1,62%	0,02
Nord Est	Capoluoghi	1.225	4,8%	46,1%	1,97%	0,11
	Non capoluoghi	1.432	14,8%	53,9%	1,71%	0,22

Tabella 6: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per capoluoghi e non capoluoghi. Immobili del terziario.

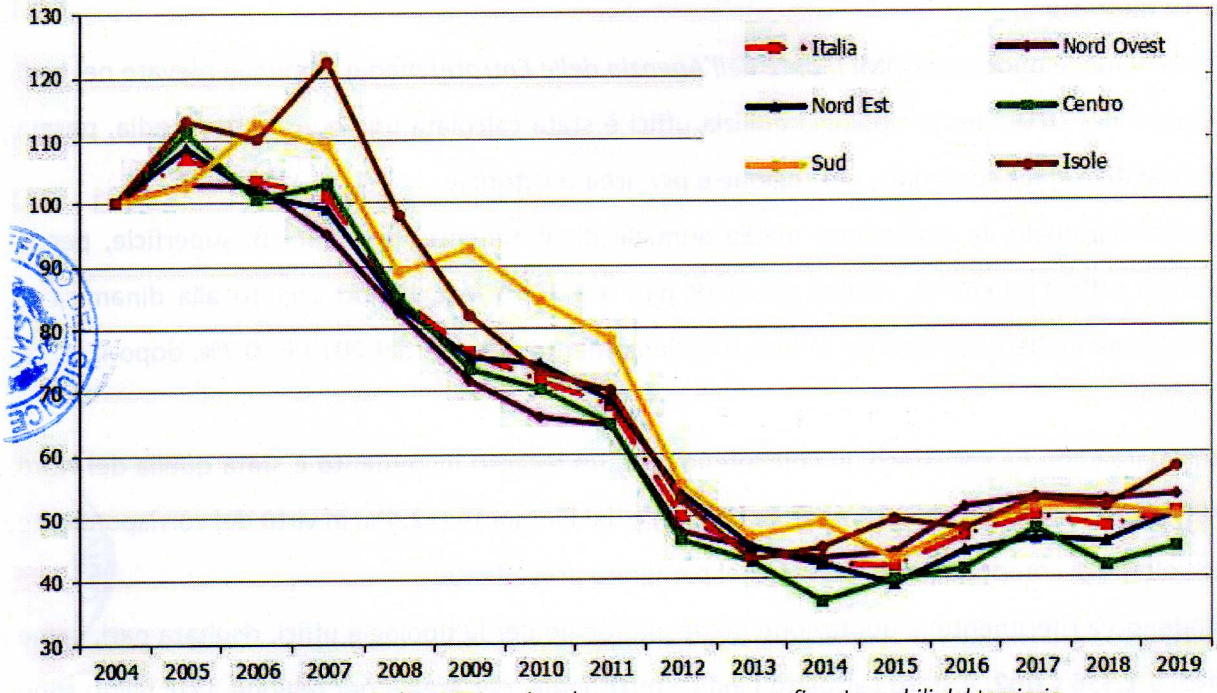


Tabella 7: Numero indice NTN nazionale e per area geoagrafica. Immobili del terziario.

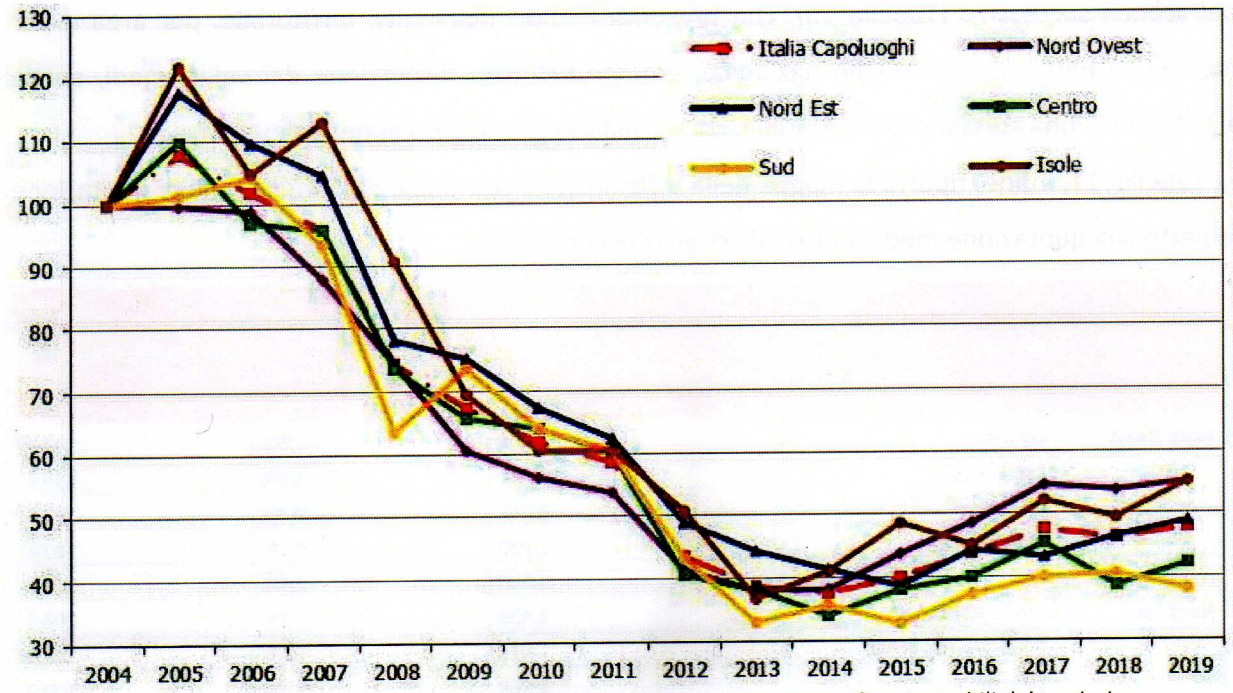


Tabella 8: Numero indice NTN per capoluoghi e per area geografica. Immobili del terziario.

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
Agenzia Entrate
00027269 0000EDE W08C3001
00179766 27/06/2018 11:31:05
4578-00088 AECF755FB859B4D9
IDENTIFICATIVO : 01161383675029
0 1 16 138367 502 9

2.5 Le quotazioni.

Sulla base delle quotazioni OMI *(Fonte dell'Agenzia delle Entrate)* medie comunali rilevate nel I e II semestre del 2019, per la tipologia edilizia uffici è stata calcolata una quotazione media, pesata con il relativo *stock* comunale, per regione e per area territoriale.

A livello nazionale, la quotazione media annuale di riferimento, per unità di superficie, per la tipologia uffici (Tabella 9), risulta nel 2019 pari a **1.356 €/m2**, dando seguito alla dinamica di diminuzione in atto, per quanto in fase di rallentamento (il tasso del 2019 è -0,7%, dopo il -1,1% del 2018).

L'unica area che ha registrato, in controtendenza, un leggero incremento è stata quella del Nord Ovest (+2,1%), trainata dalla Lombardia (+0,7%) e dal Piemonte (+2,4%) in virtù del corrispondente alto volume di compravendite, rilevato nel paragrafo precedente.

Prendendo a riferimento la quotazione media nazionale per la tipologia uffici, risultata pari, come detto, a **1.356 €/m2**, è stato calcolato l'indice territoriale, per area e per regione, i cui valori sono riportati nella stessa Tabella 9. L'indice ben sintetizza i divari di quotazione, rispetto al valore medio nazionale, che si osservano tra le regioni esaminate, delle quali già si sono discussi valori assoluti e variazioni.

Dal grafico successivo (Tabella 10), che presenta i valori dell'indice territoriale, per area e per regione, rispetto al dato medio nazionale, emerge l'elevata dispersione dei valori medi, anche all'interno di una stessa area territoriale, rispecchiando gli equilibri appena descritti.

La Tabella 11, infine, riporta la mappa della distribuzione comunale dei differenziali di quotazione rispetto alla quotazione media nazionale degli uffici nel 2019.

Area	Regione	Quotazione media Uffici 2019 (€/m²)	Var. % quotazione 2018/2019	Indice territoriale
Nord Ovest	Liguria	2.005	-1,0%	147,9
	Lombardia	1.570	1,1%	115,8
	Piemonte	1.052	2,4%	77,6
	Valle d'Aosta	1.730	-0,3%	127,6
	Nord Ovest	**1.503**	**2,1%**	**110,9**
Nord Est	Emilia-Romagna	1.439	-1,4%	106,1
	Friuli-Venezia Giulia	916	-1,4%	67,6
	Veneto	1.368	-0,6%	100,9
	Nord Est	**1.343**	**-1,0%**	**99,1**
	Media nazionale	**1.356**	**-0,7%**	**100,0**

Tabella 9: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica. Immobili del terziario.

Area	Regione	Quotazione media Uffici Capoluoghi 2019 (€/m²)	Var. % quotazione 2018/2019	Indice territoriale Capoluoghi
Nord Ovest	Liguria	1.852	-1,6%	101,2
	Lombardia	2.199	1,6%	120,1
	Piemonte	1.269	-0,7%	69,3
	Valle d'Aosta	1.759	0,0%	96,1
	Nord Ovest	**1.924**	**0,7%**	**105,1**
Nord Est	Emilia-Romagna	1.814	-0,8%	99,1
	Friuli-Venezia Giulia	1.201	-3,0%	65,6
	Veneto	2.043	-1,1%	111,6
	Nord Est	**1.861**	**-1,1%**	**101,7**
	Media nazionale	**1.831**	**-1,5%**	**100,0**

Tabella 10: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per regione. Immobili del terziario.

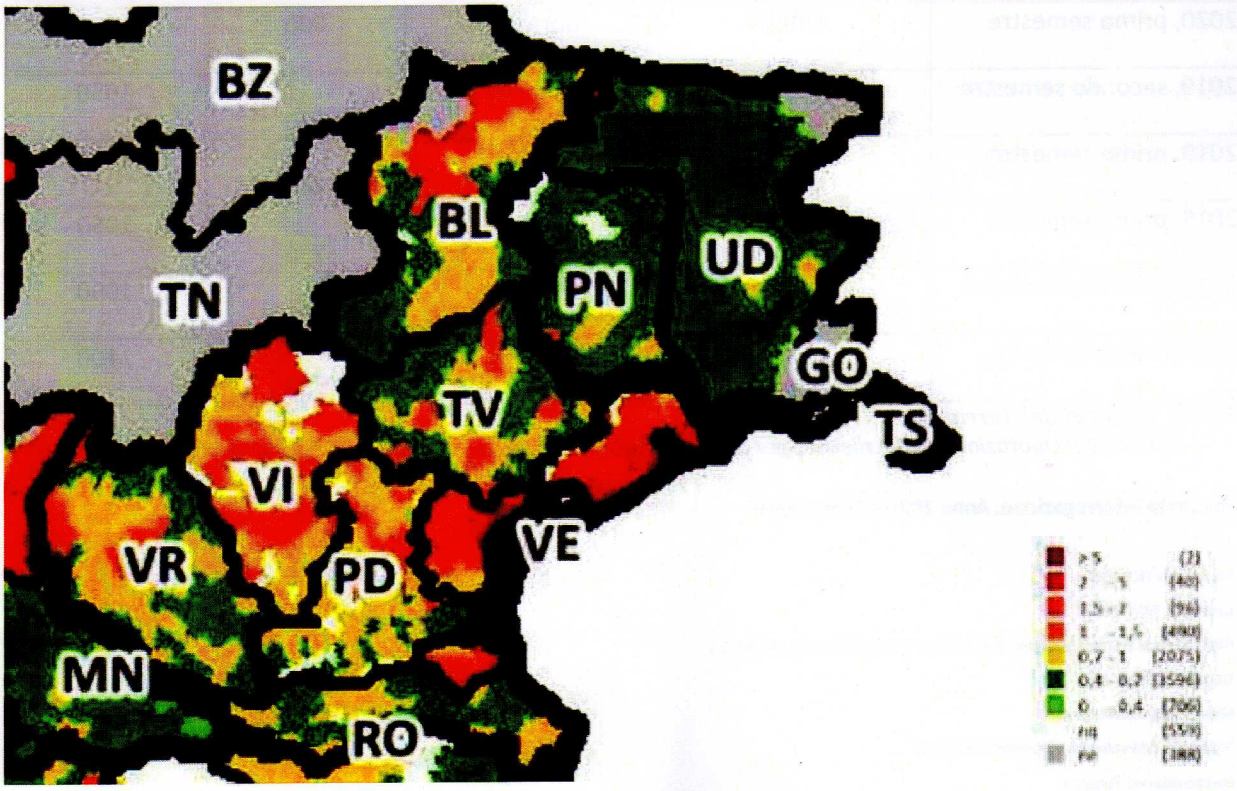


Tabella 11: mappa distribuzione comunale dei differenziali di quotazione rispetto alla quotazione media nazionale uffici 2019. Immobili del terziario

2.6 La situazione locale.

Il comune di Rovigo pur evidenziando percentuali minori nel settore terziario e produttivo, evidenzia un trend laterale, rimarcato dalla mancanza di una solidità societaria e imprenditoriale capace di resistere alla

crescente crisi internazionale. L'andamento delle quotazioni nella Regione risulta allineato alla media nazionale. In particolare, nei comuni capoluogo del Veneto le quotazioni unitarie medie sono pari a 2.043 €/mq e registrando una contrazione dell'1,1% nel 2019 rispetto al 2018, a fronte di una media regionale pari a 1.368 €/mq.

Una sostanziale tenuta del mercato è quindi sbilanciata nella ricerca di costi di produzione più contenuti e nella riduzione del profitto singolarmente percepibile. In altri termini possiamo tranquillamente affermare che il lungo ciclo espansivo del mercato immobiliare, iniziato a partire dal 1997 si è concluso nel 2006. Nel 2007, infatti, si registra una prima frenata del mercato che si accentua nel 2008, e prosegue sostanzialmente fino al 2014/2015. Da qui un movimento laterale che nell'ultimo periodo ha portato il valore di mercato a metro quadro a stabilizzarsi in un range compreso tra i 700 e i 1050 euro al metro quadro per soluzioni edilizie di tipo economico.

Anno/semestre	Tipologia	Stato di conservazione	Valore di Mercato (€/mq) minimo	Valore di Mercato (€/mq) massimo
2020, primo semestre	Uffici	normale	700	1050
2019, secondo semestre	Uffici	normale	700	1050
2019, primo semestre	Uffici	normale	700	1050
2018, primo semestre	Uffici	normale	700	1050
2018, secondo semestre	Uffici	normale	700	1050
2017, primo semestre	Uffici	normale	750	1100

Fonte: Agenzia del Territorio

Tabella 12: Quotazioni medie rilevate per anno e semestre nel comune di Rovigo. Immobili del terziario.

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: ROVIGO
Comune: ROVIGO
Fascia/zona: Periferica/ZONA PRODUTTIVA - COMMERCIALE, FRAZIONI
Codice di zona: D5
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Capannoni industriali
Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	700	1050	L	5	6,5	L

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: ROVIGO
Comune: ROVIGO
Fascia/zona: Periferica/ZONA PRODUTTIVA - COMMERCIALE, FRAZIONI
Codice di zona: D5
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Capannoni industriali
Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	700	1050	L	4,6	5,6	L

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: ROVIGO
Comune: ROVIGO
Fascia/zona: Periferica/ZONA PRODUTTIVA - COMMERCIALE, FRAZIONI
Codice di zona: D5
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Capannoni industriali
Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	700	1050	L	4,6	5,6	L

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: ROVIGO
Comune: ROVIGO
Fascia/zona: Periferica/ZONA PRODUTTIVA - COMMERCIALE, FRAZIONI
Codice di zona: D5
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Capannoni industriali
Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	700	1050	L	4,6	5,6	L

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: ROVIGO
Comune: ROVIGO
Fascia/zona: Periferica/ZONA PRODUTTIVA - COMMERCIALE, FRAZIONI
Codice di zona: D5
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Capannoni industriali
Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	700	1050	L	4,6	5,6	L

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: ROVIGO
Comune: ROVIGO
Fascia/zona: Periferica/ZONA PRODUTTIVA - COMMERCIALE, FRAZIONI
Codice di zona: D5
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Capannoni industriali
Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	750	1100	L	3,4	5	L

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: ROVIGO
Comune: ROVIGO
Fascia/zona: Periferica/ZONA PRODUTTIVA - COMMERCIALE, FRAZIONI
Codice di zona: D5
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Capannoni industriali
Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	700	1050	L	4,6	5,6	L

Lo scenario rilevato evidenzia dunque un contesto di sostanziale stabilità.

Il 2019 è stato caratterizzato da una sostanziale invariabilità dei valori, frutto della generale situazione economica, ma come abbiamo già sottolineato, è facile prevedere come la pandemia impatterà negativamente sui mercati del futuro prossimo. In questo contesto rimane difficile ipotizzare particolari extraredditività connesse a nuove costruzioni. Il 2021 si presenta, nel migliore dei casi, come anno di transizione e di sostanziale stabilità di tutti i valori massimi.

2.7 Conclusioni.

Abbiamo già avuto modo di evidenziare una generale contrazione dei redditi e dei profitti inerenti il mercato edilizio terziario causati dalla stagnazione economica accentuata dalla situazione pandemica. Difficile quindi poter formulare previsioni di crescita per il comparto degli uffici che per il prossimo anno presumibilmente scenderanno ulteriormente.

3 La valutazione dell'area. Considerazioni generali circa la stima sintetico comparativa.

La valutazione di un bene mediante processo sintetico comparativo si concretizza mediante il confronto tra il bene oggetto di stima e altri pressoché analoghi già contrattati sul mercato. In termini generali il processo sopra determinato risulta facilmente applicabile ad ogni contesto già edificato. Rapportare il valore di un immobile a quello di un altro risulta sufficientemente credibile. Il mercato immobiliare fornisce infatti numerosi borsini immobiliari a cui fare riferimento ed il valore riportato dalle quotazioni medie di mercato può essere inoltre sufficientemente dettagliato mediante l'applicazione di appositi coefficienti di differenzazione. Nella valutazione delle aree edificabili molte delle certezze sopra indicate però vengono meno. Innanzitutto, le quotazioni immobiliari attinenti i terreni edificabili sono rare e spesso poco indicative delle caratteristiche urbanistiche e morfologiche delle aree in argomento. La stima sintetico comparativa, per quanto concerne la valutazione dei terreni edificabili, presenta numerose lacune e soprattutto presenta alee di incertezza sensibilmente più ampie rispetto a quanto ottenibile nelle valutazioni inerenti volumetrie già esistenti. Il valore dei terreni edificabili in ragione di influenze intrinseche o estrinseche può modificarsi anche nel breve periodo.

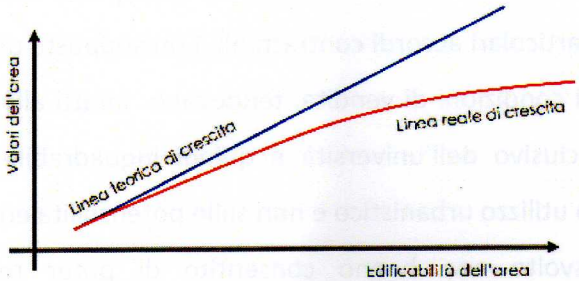
L'analisi delle fonti di mercato tese al reperimento di valori relativi ad aree analoghe, ha dato come risultato un'unico atto di compravendita, datato 4 maggio 2018 per un terreno di mq 3255, della medesima destinazione urbanistica ed appartenente al medesimo compendio immobiliare. Purtroppo tale compravendita non può essere in alcun modo presa a riferimento per la presenza di agevolazioni dovute a particolari accordi contrattuali. I presupposti dell'operazione, che si sono poi riflessi sulle particolari condizioni di vendita, tendevano infatti alla realizzazione di un'opera connessa e a servizio esclusivo dell'università e quindi inquadrabile nel "socialmente utile", dimensionata sull'effettivo utilizzo urbanistico e non sulle potenzialità enormemente più elevate.

Purtroppo le indagini svolte non hanno consentito di poter recuperare altri valori di contrattazione sufficientemente attendibili ed omogenei al presente oggetto di stima. Ne si sono reperite valutazioni effettuate per beni analoghi da altri tecnici estimatori, giudicate attendibili. Ricorrere a valori disomogenei o riferiti a situazioni particolari e diverse da quello in esame

potrebbe condurci a conclusioni fuorvianti e lontane dalla corretta valutazione. Per quanto espresso non si ritiene utile procedere a stima sintetico comparativa e si procederà quindi a valutazione analitica per valore di trasformazione. I dati riportati nella presente stima sono stati reperiti all'interno de: Agenzia del Territorio sito istituzionale, MINISTERO DELLE FINANZE sito istituzionale, il Sole 24 ore, L'Osservatorio sul mercato immobiliare" sito Nomisma, SCENARI IMMOBILIARI edizione Scenari Immobiliari, GOOGLE EARTH, REGIONE VENETO sito istituzionale, PREZZIARIO TIPOLOGIE EDILIZIA, Prezziario DEI Tipografia del Genio Civile, Per le diverse tabelle ove non diversamente indicato trattasi di elaborazioni grafiche personali o tratte dalla letteratura (M.Moncelli-Stime immobiliari, F.Paglia P.Carvelli-Stime di terreni e aree edificabili).

3.1 Considerazioni generali circa la stima sintetico analitica per valore di trasformazione.

La stima analitica per valore di trasformazione, trova applicazione nella valutazione nel nostro caso in quanto la potenzialità dell'area risulta naturalmente connessa all'edificazione possibile al di sopra della stessa e quindi il valore del terreno sarà un valore derivabile dal valore dei fabbricati che verranno realizzati sul medesimo sito. In pratica, escluso il ritorno all'attività agricola, la trasformazione (edificazione) è l'unica possibile utilizzazione dell'area. E' il caso di ricordare che il valore attribuito all'edificabilità espressa in metri cubi su metri quadri (vuoto per pieno) non risulta perfettamente lineare, cioè l'aumentare dei metri cubi non determina incrementi proporzionali del valore dell'area. Questi ultimi, sebbene in crescita costante, assumono valori moderatamente più contenuti rispetto alla crescita della volumetria disponibile. In questo contesto, appare opportuno evidenziare come la curva di crescita del valore dei terreni edificabili presenti una flessione verso il basso rispetto alla normale crescita della potenzialità edificabile. La linea di crescita risulta morbida e non rigida. Il presupposto di cui sopra trova concreta applicazione in tutti le condizioni normali di mercato



La caratteristica principale del procedimento per valore di trasformazione consiste nell'approfondire l'utilità dell'area edificabile in ragione della specifica destinazione futura. Al contrario uno dei principali limiti della stima sintetico comparativa consiste nell'impossibilità di

calibrare il valore dell'area allo specifico utilizzo futuro. La peculiarità dell'area, la specifica collocazione territoriale e le caratteristiche progettuali conferiscono ad ogni bene una particolare capacità di produrre reddito. Il percorso analitico per valore di trasformazione è quindi l'unico metodo per abbinare al terreno la specifica redditività (reale o fittizia) del fabbricato ivi costruito, da cui ricavare con un procedimento a ritroso il valore dell'area. Per giungere alla definizione delle predette considerazioni è necessario ripercorre e calcolare in ogni dettaglio l'intero processo produttivo.

3.2 La stima per valore di trasformazione.

Per procedere alla stima secondo il criterio della trasformazione immobiliare, occorre procedere partendo dalla trasformabilità e dalla potenzialità edificatoria insita nel terreno. La formula iniziale del Valore di trasformazione viene espressa : Va = Vpf – K .

Ovvero il valore attuale del'area coincide con il valore del prodotto finale di trasformazione (nel nostro caso valore uffici pubblico/privati posti in vendita) a cui vanno detratti tutti i costi necessari alla loro realizzazione. La formula sopra riportata pur considerando tutti i costi intervenuti nel processo di trasformazione non tiene conto né dell'esposizione finanziaria né del tempo necessario alla realizzazione dell'immobile. La formula definitiva del processo dovrà quindi considerare anche tali fattori. In termini di stretta valutazione del terreno edificabile, il grafico successivo (F.Paglia) illustra le diverse componenti del percorso immobiliare tipico ed illustra nel contempo tutte le variabili incidenti sull'operazione. Ogni singola voce riportata nello schema rientra nel calcolo e nella valutazione del valore di trasformazione.

A prescindere dalla particolarità del caso in esame, incentrato sulla realizzazione di un edificio per uffici, in campo immobiliare si può affermare che il miglior investimento è quello che si vende sulla carta, ovvero il prodotto viene interamente venduto prima o durante la sua realizzazione e pertanto la corretta formula del valore di trasformazione risulta essere la seguente:

$$Vt = [\ Vpf-(K+P)\ ] /\ q^n$$

Dove:

Vpf = valore del bene trasformato

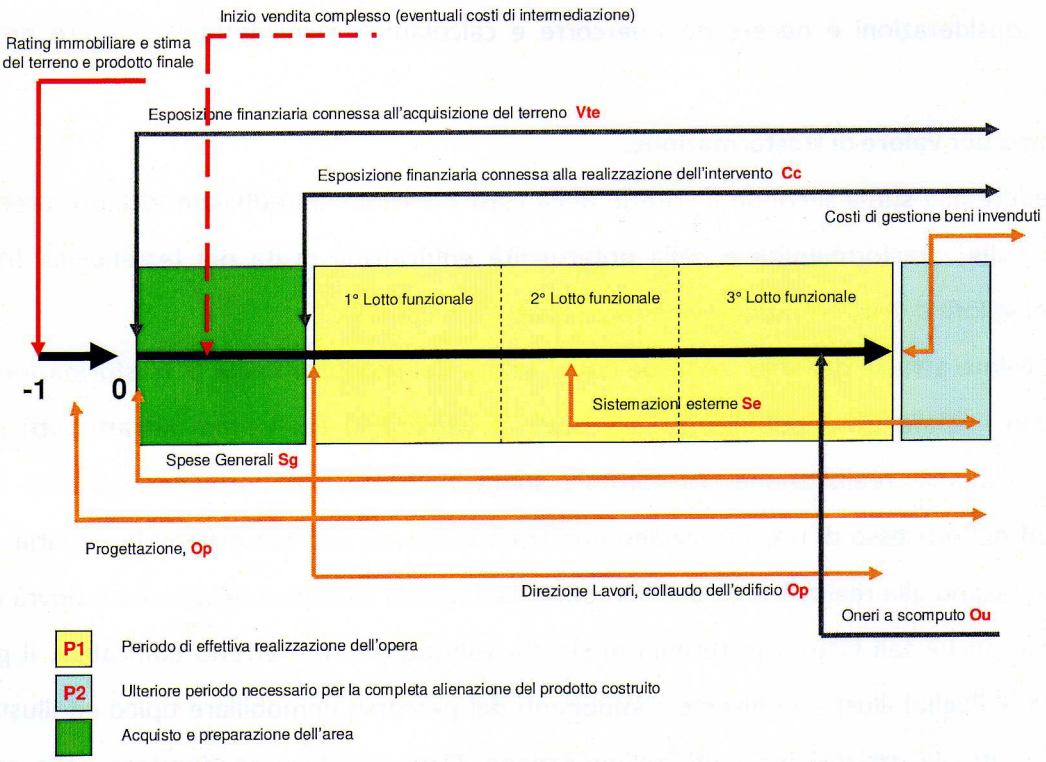
K = Costo di trasformazione

P = profitto

q = (1+r)

n = tempo realizzazione

Il valore di "**r**" coincide col costo del denaro, ovvero al tasso di interesse praticato dalla banca in caso di esposizione finanziaria. Il valore "n" come già accennato coincide con il tempo di realizzazione dell'opera decorrendo dalla prima esposizione finanziaria e termina con la conclusione dell'intervento.



3.3 Il Costo di Costruzione.

Il costo di costruzione di un manufatto edile viene determinato in ragione di una pluralità di condizioni intrinseche ed estrinseche difficilmente standardizzabili. In termini statistici il dato in oggetto interviene per misurare la variazione dei prezzi nell'edilizia. Nel caso in esame il costo di costruzione degli edifici campione è stato ricavato dal prezziario parametrico della Regione Veneto, aggiornamento 2019 (dato più recente), approvato con DGRV n.1066 del 28/07/2020 , dal quale si possono ricavare i costi parametrici per le varie tipologie edilizie.

L'edificio campione è stato identificato come edificio civile direzionale di tipo economico di sviluppo di mq 5900 per un volume complessivo di mc 17500. La struttura dell'edificio campione è in cemento armato con pilastri (lasciati a vista) e travi che sostengono i solai del tipo predalles con getto integrativo in opera; la fondazione è costituita da un cassone continuo in cemento armato dello spessore di 60 cm (dal quale partono sul perimetro i muri controterra) direttamente

appoggiato sul terreno. Le scale esterne di sicurezza sono in cemento armato nella parte entroterra ed in acciaio zincato nella parte fuori terra. Il rivestimento della facciata e realizzato con cappotto isolante intonacato e con fasce continue di serramenti in alluminio anodizzato a taglio termico e vetrocamera. Il pavimento è in gres, gomma a bolli sulle scale interne (con alzate e zoccolino in granito) e su quelle esterne di sicurezza; porfido nell'atrio d'ingresso.

TABELLE DEI COSTI PERCENTUALI			
EDILIZIA ECONOMICA			
EDIFICIO CIVILE DIREZIONALE			
SVILUPPO mq:			VOLUME mc.:
5,900			17,500
codice	lavorazioni	incidenza %	COSTO
1	Scavi e rinterri	0.39	€ 23,982.59
2	Opere in c.a.	35.11	€ 2,161.55
3	Vespai, sottofondi e pavimenti	0.5	€ 30,878.86
4	Isolamento e impermeabilizzazioni	7.83	€ 481,709.74
5	Murture e tavolati	10.45	€ 643,566.26
6	Intonaci	6.28	€ 386,479.44
7	Canne e fogne	1.57	€ 96,702.22
8	Rivestimenti	2.15	€ 132,254.05
9	Opere carpenteria metallica e serramenti	13.68	€ 780,843.24
10	Impianto di riscaldamento	8	€ 463,357.42
11	Impianto idrosanitario	6.26	€ 323,857.17
12	Impianto elettrico	4.47	€ 236,737.71
13	Impianto ascensori	3.31	€ 203,800.29
14	Impianto gas e antincendio	3.09	€ 190,110.68
PERCENTUALE		100.00	
COSTO COMPLESSIVO			€ 3,996,441.22

RIEPILOGO	
COSTO DELL'OPERA A MQ.	677.36 €
COSTO DELL'OPERA A MC.	228.37 €

Costo parametrico approvato con DGRV n.1066 del 28/07/2020

Le divisioni dei servizi sono previste con tramezze di spessore 8 cm rivestiti da piastrelle in ceramica; ai piani i locali saranno open space e le partizioni eventuali saranno ottenute con pareti

mobili (non comprese); all'interno i muri sono in blocchi leca spessore 20 cm. La copertura è di tipo piano praticabile, completa di pendenza, coibentazione, impermeabilizzazione, protezioni e pavimento in quadrotti di cemento posati su supporti in materiale plastico. L'impianto di condizionamento principale è costituito da una rete di fan coils e da un circuito di aria primaria. Le centrali di condizionamento, termica e gruppi frigoriferi sono ubicati in copertura; L'impianto idrosanitario è di tipo tradizionale con i gruppi servizi raggruppati in tre aree differenti. Rete antincendio costituita da colonne poste nei vani scale. L'impianto elettrico è provvisto di corpi illuminanti incassati nel controsoffitto, ove presente, o fissati direttamente a plafone. Il complesso è dotato di rivelazione incendio in tutti i locali, di impianti ad halon per lo spegnimento incendio nel CED e nei magazzini e di un sistema di antintrusione. Dall'attenta analisi delle due tabelle pubblicate dal Prezziario della Regione Veneto sono emerse inesattezze sia nel calcolo percentuale che nella calcolo delle singole voci. I costi di costruzione, per le diverse tipologie di opere, desunti dal prezziario richiamato risultano essere allora essenzialmente i seguenti:

	€ A MQ.	€ A MC.
Edificio civile direzionale (uffici, costo medio)	€ 677,36	€ 228,37
Edificio civile residenziale (condominio)	€ 1.022,51	€ 311,09
Edificio villa singola con interrato struttura portante in lamellare	€ 1.635,80	€ 638,98

Il prezziario in oggetto è stato altresì raffrontato con la situazione di mercato provinciale desunta da diretta esperienza professionale, riscontrandone però come i reali costi nella microzona di Rovigo-periferia siano più elevati del 10% circa. Assumeremo quindi come parametro per l'EDIFICIO A DESTINAZIONE UFFICI, open space, di complessivi mq 25.000 commerciali circa, di tipo economico, un costo di costruzione arrotondato di **€ 745,00** a metro quadrato.

3.4 Sistemazioni esterne.

La sistemazione esterna è costituita da un insieme coordinato di interventi, esteso alle aree scoperte di pertinenza delle costruzioni e che ne completano la possibilità di utilizzo. La sistemazione esterna include la realizzazione di percorsi pedonali e parcheggi da realizzarsi secondo le prescrizioni del Piano Particolareggiato e della normativa vigente.

I parcheggi privati ad uso pubblico da realizzare (desunti dalla cartografia disponibile) avranno quindi una superficie complessivamente di circa mq 6.000 per le Unita' Minime di Intervento 4b2,

4d e 4e. Assumendo come costo unitario €/mq 60 comprensivo delle opere accessorie, il costo si aggirerà complessivamente a circa € 360.000,00.

3.5 Onorari professionali.

Considerati le rilevanti dimensioni e la ridotta complessità per opere ripetute si ritiene equo intervenire applicando alle valutazioni in oggetto un costo complessivo per progettazione e direzione lavori (incluso sicurezza, collaudi ecc...) pari al 3 %.

3.6 Imprevisti.

In presenza di progettazione scrupolosamente redatta e di attenta conduzione del cantiere, gli imprevisti dovrebbero tendere all'ipotetico "zero". Tuttavia in termini prudenziali la stima in oggetto computa tra i costi complessivi una percentuale per imprevisti dell'1%.

3.7 Oneri finanziari.

Gli oneri finanziari rappresentano il costo del denaro sostenuto dall'imprenditore per finanziare l'intera operazione, che nel nostro caso, coincide con l'avvio del cantiere per la costruzione dell'immobile. Lo studio dell'intervento edilizio in esame suggerisce una proiezione di vendita del complesso in ragione dei possibili "lotti funzionali" via via ultimati. Per determinare il valore percentuale da attribuirsi al costo del denaro occorre innanzitutto considerare l'andamento, l'evoluzione e il calcolo di due importanti indici finanziari ed economici.

	04/01/2021	02/01/2020	02/01/2019	02/01/2018	02/01/2017
Euribor 1 settimana	-0,579 %	-0,491 %	-0,372 %	-0,379 %	-0,371 %
Euribor 2 settimane	-	-	-	-0,373 %	-0,374 %
Euribor 1 mese	-0,570 %	-0,436 %	-0,362 %	-0,368 %	-0,368 %
Euribor 2 mesi	-	-	-	-0,340 %	-0,336 %
Euribor 3 mesi	-0,546 %	-0,379 %	-0,310 %	-0,329 %	-0,318 %
Euribor 6 mesi	-0,532 %	-0,323 %	-0,238 %	-0,271 %	-0,220 %
Euribor 9 mesi	-	-	-	-0,217 %	-0,140 %
Euribor 12 mesi	-0,502 %	-0,248 %	-0,121 %	-0,186 %	-0,083 %

realizzazione www.euribor-rates.eu

Tali indici sono l' Euribor ovvero il tasso medio per le transazioni finanziarie in Euro tra le grandi banche europee, e l' EURIRS o IRS cioè il tasso interbancario di riferimento utilizzato come parametro di indicizzazione dei mutui ipotecari a tasso fisso.

Le oscillazioni dell'Euribor influenzano direttamente la rata del mutuo a tasso variabile. L'effetto della variazione viene recepito solo al momento dell'aggiornamento e incide unicamente solo sulla parte di debito residuo. La tabella di cui sopra riporta l'oscillazione dell'Euribor dal 2017 ad oggi.

Le dinamiche degli indici di riferimento evidenziano tassi che hanno raggiunto valori storicamente minimi e un costo del prodotto (spread) medio più contenuto rispetto agli anni passati. L'Euribor è ulteriormente sceso ed è pari allo 0,53% nel mese di febbraio 2021. Per definire compiutamente il costo del denaro occorre considerare lo "**Spread**". che ogni banca decide di aggiungere al tasso di base. Nelle operazioni immobiliari il prestito del denaro è sempre coperto da ipoteche applicate all'immobile oggetto di trasformazione ma anche ad altri immobili di proprietà dell'imprenditore o della società. Questo percorso consente di applicare tassi di spread mediamente contenuti. Il costo di questo ricarico rimane quindi vincolato anche alla solidità dell'imprenditore, alla capacità dell'investimento di produrre facilmente reddito o di consentire un sicuro rientro dall'esposizione. Orientativamente, lo spread attualmente ottenibile oscilla mediamente attorno al 0,80 – 1,50%. Nel caso in esame verificato l'andamento internazionale e nazionale, appurato il vigente tasso euribor si ritiene che il costo del denaro connesso alle operazione immobiliare supportate da adeguato rating potrebbe, nel medio periodo, attestarsi attorno a valori prossimi al 2%. Nel computo in esame rientrano anche gli eventuali costi per fidejussioni, spese di istruttoria, polizze assicurative o simili.

3.8 Profitto dell'imprenditore – utile d'impresa.

Nel caso in esame, in ragione delle considerazioni avanzate e delle caratteristiche intrinseche del contesto, della destinazione d'uso e dell'attuale proprietà si ritiene di applicare a questa particolare operazione immobiliare una percentuale complessiva di profitto media del **5%.**

3.9 Costi di vendita ed intermediazione.

Nel contesto attuale, considerata anche la possibilità di alienare direttamente il prodotto realizzato, in caso di commissione di vendita plurima la percentuale andrà individuata n**ell'1%.**

3.10 Oneri di urbanizzazione.

Come abbiamo visto nei paragrafi precedenti, la destinazione urbanistica dell'area prevede anche destinazioni pubbliche quali uffici e strutture pubbliche connesse all'università. Se l'edificio realizzato sulle UMI 4b2, 4d e 4e prevedesse esclusivamente funzioni di "**interesse pubblico**", la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione sarebbero **zero**. La collocazione dell'area da trasformare in un contesto caratterizzato quasi esclusivamente da funzioni fieristiche ed universitarie, lascia presagire quale potrebbe essere l'utilizzo finale della

stessa. Tuttavia, nel caso invece si optasse per la costruzione di un fabbricato destinato completamente ad **uffici privati**, il costo di costruzione sarebbe interamente dovuto. Il contributo sul costo di costruzione viene individuato dalla Delibera del Consiglio Comunale n° 79 del 27.10.2017 che innalza l'aliquota dal 5% al **10%** calcolata sul costo di costruzione dell'immobile. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in base alle convenzioni stipulate, sono compensati. Al fine di valorizzare il contributo da inserire tra i costi, si ipotizza un utilizzo, misto pubblico/privato.

3.11 Calcolo valore incidenza area.

Sulla base delle voci sopra elencate, viene costruita la tabella finalizzata all'individuazione del valore di incidenza area. Nei costi di costruzione confluiscono altresì anche le voci inerenti i costi di allacciamento alle principali somministrazioni.

Voce Incidente	mq. vendibili	Valore unitario	PARZIALI	TOTALI
RICAVI LORDI:				
TOTALE RICAVI DA VENDITE [R]	**25.275** **25.275**	**€ 1.050**		**€ 26.538.750,00**

Voce Incidente	mq. vendibili	Valore unitario	PARZIALI	TOTALI
A DEDURRE COSTI:				
Costo di COSTRUZIONE (Cc)	25.275	€ 745	€ 18.829.875,00	
Sistemazioni esterne			€ 360.000,00	
Totale costi di costruzione (Cc)				€ 19.189.875,00
Imprevisti ed eventuali varianti (Im) 1% di Cc			€ 191.898,75	
Onorari professionali 3% di (Cc+Im)			€ 581.453,21	
Profitto 5% (Cc+Im+Op)			€ 996.161,35	
Oneri finan. (Cc+Im+Op+ Ou)* [(1+0,02)²-1]			€ 830.733,92	
Totale (Im+Op+P+Of)				€ 2.602.247,23
Costi di vendita e intermediazione 1%				€ 262.387,50
Contributi sul Costo di Costuzione (Cc*10%*1/2)				€ 959.493,75

TOTALE COSTI INCIDENTI [K]	**€ 23.017.003,48**

VALORE INCIDENZA AREA [R] - [K]	**€ 3.521.746,52**

INCIDENZA PERCENTUALE VALORE AREA al momento finale	13,27%
INCIDENZA AREA per MQ	€ 139,34
INCIDENZA AREA URBANIZZATA CON PdC per MQ	€ 161,02
INCIDENZA AREA URBANIZZATA CON PdC per MC	€ 34,83

3.12 Coefficienti di differenziazione.

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore del singolo bene in esame le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Terreni contraddistinti da eguale potenzialità edificatoria possono differire morfologicamente o logisticamente tra loro.

Orientamento	
Da 1,03 a 1,05	Lotto esposto prevalentemente a Sud

(Valore assunto 1.03).

Asservimento logistico	
Da 1,03 a 1,05	Presenza di particolari servizi ed infrastrutture, disponibilità di parcheggi pubblici, strade di collegamento con la grande viabilità, stazioni ferroviarie, centri commerciali.

(Valore assunto 1.03).

Dimensioni del lotto	
Da 1,01 a 1,05	Dimensioni ottimali del lotto

Il terreno che si configura come dimensionamento ottimale. (Valore assunto 1.03).

Affinacamento al fronte stradale	
Da 1,00 a 1, 10	Ottima lunghezza di affiancamento

Trattasi di coefficiente di differenzazione diverso dal già considerato "Asservimento Logistico". La possibilità di fronteggiare Via Porta Adige consente all'attività terziaria ivi collocata di avere una redditività più elevata. (Valore assunto 1.02).

Potenzialità economica del lotto	
Da 1,00 a 1,05	Uno dei pochi Lotto di terreno destinato ad ospitare edifici a particolare indirizzo economico. (URBAN LABOR)
Da 1,00 a 1,05	Terreno beneficiato da infrastrutture universitarie e laboratori di ricerca.

Il criterio di applicazione del coefficiente sopra indicato risiede nell'unicità del bene. La possibilità di realizzare sul lotto di terreno uffici collegati ad attività ad altissimo valore aggiunto conferisce al prodotto finale un'extra redditività certa. Tale risultanza si riflette in termini positivi anche sul terreno edificabile. (Valore assunto 1.02 e 1.03).

Di regola, si stabilisce un *coefficiente globale unico*, moltiplicando tra loro tutti i valori, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.

L'utilizzo dei coefficienti correttivi è stato introdotto dalla Legge 392 del 1978 meglio conosciuta come "*Legge sull'equo canone*", che ha introdotto il cosiddetto principio dell'"*unicità del cespite*" ovvero ogni immobile è identico solo ed esclusivamente a se stesso.

3.13 Applicazione del valore di incidenza area – Presenza o meno del Permesso di Costruire.

Il valore di incidenza area calcolato nelle tabelle precedenti si riferisce ad aree e superfici caratterizzate da "Permesso di costruire" già rilasciato. In questo caso la superficie coinvolta nella trasformazione esprime con certezza una determinata cubatura o volumetria e il processo realizzativo è ormai certo e vincolato solo ai costi parametrici individuati in tabella.

Nel nostro caso, in assenza del permesso di costruire il grado di "maturazione urbanistica" non ha ancora raggiunto la completa definizione e l'area oggetto di valutazione può essere semplicemente definita come edificabile dal vigente Piano Attuativo.

il terreno caratterizzato dall'inserimento in un piano di lottizzazione, ma non ancora da permesso di costruire, presenta un valore lievemente diverso dal valore rappresentato in tabella.

La variabile maggiormente incidente sulla diminuzione del valore è l'elemento tempo. In altre parole, il terreno pur essendo edificabile in termini di programmazione generale, oggi non è in grado di offrire la redditività sperata o programmata a ventiquattro mesi (tempistica media). La redditività potenziale viene quindi proiettata in un futuro più lontano e di conseguenza più incerto, in quanto il valore dell'area edificabile non contraddistinta da permesso di costruire deve ancora maturare. Il valore del terreno già inserito in un piano attuativo ma non ancora caratterizzato da permesso di costruire viene valutato con una diminuzione percentuale mediamente oscillante attorno **al 10-30%** di quello caratterizzato da permesso di costruire. Le dinamiche di compressione del valore dipendono essenzialmente dalle tempistiche amministrative per giungere al permesso di costruire. Considerate la rilevanza pubblica dell'area si adotta un valore pari al 10% ipotizzando una particolare attenzione dell'A.C.

3.14 Conclusioni.

La finalità della presente stima è quello di individuare il "valore più probabile" che il bene potrebbe avere in ragione delle precise condizioni di mercato oggetto della valutazione, in presenza di condizioni oggettive e soggettive connesse ad una determinata condizione storica, temporale, ambientale.

Si tratta, come abbiamo visto, di una supposizione teorica, caratterizzata da una pluralità di dati sintetici e/o analitici , di rilevazione, di riproduzione, economici e finanziari sempre caratterizzati da un margine di incertezza. In letteratura si afferma che tutte le valutazioni compiute si

attestano attorno ad una "forchetta" ammontante al 10%-15%. Tutte le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti sono egualmente attendibili. Per quanto detto la stima in oggetto, benché realizzata su calcoli unitari e riferibili a singole voci incidenti, deve essere considerata come valutazione a corpo ovvero frutto di una valutazione complessiva compensativa di eventuali tolleranze e omissioni marginali, risultato di valutazioni di settore inserite in un compendio generale di analisi. Si riporta quindi il valore matematico desunto dalle singole considerazioni e condizioni di calcolo. Considerata l'alea di stima che caratterizza qualsiasi elaborato valutativo si riporta il valore arrotondato.

VALORE AREA	€ 3.750.000,00

A conclusione del lavoro svolto si ribadisce che la valutazione è stata svolta in condizioni di rilevante incertezza a causa del COVID–19, e conseguentemente si consigliano periodiche verifiche della stessa. La pandemia globale ha causata notoriamente forti ripercussioni, ad oggi scarsamente valutabili, sui mercati finanziari globali e naturalmente sul settore immobiliare.
Si è supposto che l'immobile stimato sia esente da pesi e servitù, vincoli vari (ad esclusione del vincolo urbanistico) atteso che dal sopralluogo e dalla documentazione esaminata non è emerso alcuna indicazione contraria.

Rovigo, 01.03.2021

IL TECNICO INCARICATO

Arch Vittorino Dainese

N° 897/2021

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI ROVIGO

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA
(art. 5 R.D. 9 ottobre 1922 n.1366)

Oggi 05.03.2021 nella Cancelleria dell'Ufficio del Giudice di Pace intestato, avanti al Cancelliere sottoscritto è personalmente presente il sig. Dainese Vittorino nato a Villadose (RO) il 21.03.1962, .C. F. DNSVTR62C21L939I identificato a mezzo patente di guida nr U16W31678S rilasciata dal MIT-UCO in data 13/11/2020, il quale chiede di asseverare con giuramento l'avanti estesa perizia composta da nr 34 pagine (comprensiva del verbale) e redatta in data 01.03.2021.

Il Cancelliere , accolta l'istanza ed ammonito il comparente delle sanzioni penali cui può incorrere in caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione od uso di atti falsi, richiamate dall'art.76 D.P.R. 445 del 28/12/2000, lo invita a prestare giuramento di rito, che egli presta, ripetendo:" giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle operazioni affidatemi, al solo scopo di far conoscere la verità".

Del che il presente verbale.

Il perito
arch Vittorino Dainese

Vittorino Dainese

Il Cancelliere
IL FUNZIONARIO
Dr. Simone Davì

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€3,87
TRE/87
Agenzia Entrate
00014966 00003429 WD4G1D01
00131422 05/03/2021 10:20:21
4578-00010 0AD27EF47ABABFB4
IDENTIFICATIVO : 01200069837481
0 1 20 006983 748 1