ACQUEVENETE SPA

STIMA DEL VALORE IMMOBILE SITO A ROVIGO

SU AREA CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO RO/10 PART. 189 SUB. 3

E CATASTO TERRENI FOGLIO 10 PART. 189-364

Viale B. T. Da Garofolo, 11 - 45100 ROVIGO

COMUNE DI ROVIGO
Comune di Rovigo
Protocollo N.0085496/2022 del 29/11/2022
E

Rovigo, Novembre 2022

ing. Stefano Geddo

INDICE

- IDENTIFICAZIONE DEL BENE .....pag. *02*
- DESCRIZIONE DEL BENE E RELATIVA CONSISTENZA .....pag. *03*
- QUADRO NORMATIVO VIGENTE .....pag. *06*
- DESTINAZIONE URBANISTICA .....pag. *07*
- VALUTAZIONE DEL BENE .....pag. *9*
- CONCLUSIONI pag.*14*

ALLEGATI

- ✓ Planimetria Catastale
- ✓ Rete sottoservizi

Il sottoscritto *Ing. Stefano Geddo*, libero professionista con studio a Rovigo in Via Sacro Cuore, 11/d , iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Rovigo al n. 421, ha ricevuto incarico da ACQUEVENETE SPA di aggiornare la stima redatta in data 02/07/2018 relativa a valore del complesso immobiliare sito nel comune di Rovigo in Via B. Tisi da Garofolo, 11 e censito al Catasto Fabbricati al Foglio RO/10 part. 189 sub. 3 e Catasto Terreni Foglio 10 part. 189 -364.

↓ IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il complesso immobiliare è sito a Rovigo in Via Benvenuto Tisi da Garofolo n° 11 ed è censito al Catasto Fabbricati Sez. di Rovigo al foglio 10 mappale 183 sub. 3 Zona Censuario 1 categoria E/3, R.C.29385,00 ed al Catasto Terreni al foglio 10 Mappale 364, seminativo 2, Sup. mq. 284 – R.D. €. 2,35, R.A. €. 1,69 ed è di proprietà pro-quota dei Comuni di:

Arquà Polesine : 6/100

Bosaro: 3/100

Ceregnano: 9/100

Costa di Rovigo: 6/100

Pontecchio Polesine: 4/100

Rovigo: 49/100

San Martino di Venezze: 9/100

Villamarzana: 4/100

Villadose: 10/100.

Il complesso immobiliare confina a sud con Via Benvenuto Tisi da Garofolo, ad est con Viale Alessandro Volta e ad ovest con Via Leonardo da Vinci.

DESCRIZIONE DEL BENE E RELATIVA CONSISTENZA

Gli immobili, un tempo sede del Consorzio Acquedotto di Rovigo ed ora di proprietà di ACQUEVENETE SPA sono i seguenti:

- palazzina uffici principale, realizzata nei primi anni 70; m² 827
- serbatoio acqua ora dismesso;
- palazzina uffici ristrutturata nel 2004 (ex magazzino officine); m² 760
- serbatoio acqua ora dismesso;
- n. 3 tettoie; m² 305
- ripostiglio;
- ripostiglio ex officina
- torre piezometrica

Il tutto identificato e rappresentato nell' estratto di mappa allegato alla presente relazione.

Si procede con la descrizione del complesso immobiliare così come rilevato.

A) PALAZZINA UFFICI PRINCIPALE

Si tratta di un immobile destinato ad uffici che si sviluppa su tre piani: interrato, terra e primo, costruito nel 1970.

L'edificio ha struttura portante verticale costituita da pareti e pilastri in calcestruzzo armato e solai in laterocemento . E' stato oggetto di un intervento di straordinaria manutenzione nel 2003/2004 con sostituzione di serramenti ed ammodernamento degli impianti di riscaldamento, raffrescamento, rilevazione fumi ed allarme, illuminazione e forza motrice.

Quasi tutti gli impianti non sono stati realizzati in traccia ma a vista, con risultato estetico poco gradevole.

Le finiture dell'edificio sono "al civile" con pavimentazioni parte in marmo e parte in ceramica e parquette, pareti intonacate e tinteggiate in calcestruzzo facciavista, serramenti in alluminio elettrocolorato con vetrocamera e profilo freddo.

Al piano interrato i pavimenti sono in gres e le pareti intonacate e tinteggiate.

Le planimetrie catastali, redatte nel 1986, indicano al piano terra una zona riservata ad alloggio del custode, oggi adibita ad uffici.

Il piano interrato ha una superficie lorda di mq. 343 ed un'altezza di ml. 1,96 ed è adibito a magazzino archivio.

Si osserva che i locali con altezza inferiore a m. 2.0 non possono avere nessuna destinazione d'uso.

Il piano terra ha una superficie lorda di mq. 355 ed un'altezza di ml. 3.00 ed è adibito ad uffici.

Il piano primo ha una superficie lorda di mq. 406 ed un'altezza di ml. 3.20 ed è adibito ad uffici e sala riunioni.

I collegamenti verticali fra i piani sono costituiti da vani scala interni e mancano ascensori o montacarichi.

B) SERBATOI ACQUA DISMESSI

Si tratta di due serbatoi per l'acqua dismessi da anni, ricoperti di terreno e vegetazione ai quali non verrà attribuito un valore.

C) PALAZZINA UFFICI (EX MAGAZZINO OFFICINA)

Si tratta di un immobile ristrutturato nel 2004 un tempo adibito a locale pompe e magazzino ed ora ad uffici. Si sviluppa su due piani fuori terra.

L'edificio ha struttura portante verticale parte in muratura e parte in calcestruzzo armato. I solai sono in laterocemento. Con l'intervento di ristrutturazione sono stati rifatti i serramenti, pareti divisorie, finiture e gli impianti di riscaldamento, raffrescamento, rilevazione fumi ed allarme, di illuminazione e forza motrice.

Le finiture dell'edificio sono "al civile" con pavimentazioni parte in marmo e parte in ceramica. Le pareti divisorie sono parte in muratura intonacata e parte di tipo prefabbricato con struttura in alluminio.

I serramenti sono in alluminio elettrocolorato con vetrocamera a profilo freddo.

Il piano terra ha una superficie lorda di mq. 442 ed un'altezza superiore a ml. 3.00 ed è adibito a zona ricevimento pubblico ed uffici.

Il piano primo ha una superficie lorda di mq. 385 ed un'altezza superiore a ml. 3.00 ed è adibito ad uffici e sala riunioni.

Il collegamento verticale fra i piani è costituito da un vano scala interno mancano ascensori o montacarichi.

D) TETTOIE

Si tratta di manufatti modesti a struttura metallica e copertura realizzata con onduline, destinati alla protezione degli autoveicoli.

La superficie complessiva delle tettoie è di m^2 305.

E) RIPOSTIGLI

Si tratta di due manufatti ad un piano di modesta entità e alquanto vetusti con struttura portante in muratura aventi la superficie lorda rispettivamente di m^2 60,50 e m^2 35.

F) TORRE PIEZOMETRICA

Si tratta della torre piezometrica dell'acquedotto in disuso dal 1985.

Il manufatto è stato costruito nel 1927, è alto circa 40 m e risulta vincolato come elemento di archeologia industriale. Esiste un vincolo trascritto a seguito di nota del Ministero per i Beni e le Attività Culturali Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Veneto del 22 luglio 2020.

La struttura è completamente in calcestruzzo armato.

Attualmente è utilizzato su tre livelli come magazzino e si trova in mediocre stato di manutenzione.

I tre livelli sono collegati verticalmente con angusta scala a chiocciola e con un piccolo montacarichi.

La superficie lorda di ciascun livello è di m^2 240 per una superficie complessiva destinata a magazzino di m^2 720

Il complesso immobiliare giace su un'area completamente recintata della superficie complessiva di m^2 14.393.

↓ QUADRO NORMATIVO VIGENTE

Il complesso in oggetto, ai fini della presente valutazione, viene considerato libero da ogni gravame e/o impedimento, servitù, vincoli, ipoteche e da eventuali spese che si rendessero necessarie per attività di bonifica e per regolarizzazioni amministrative (urbanistiche/edilizie/catastali). Si evidenzia la presenza di una consistente rete di sottoservizi nel sottosuolo. In particolare un importante nodo idraulico funzionale alla gestione della rete

idrica cittadina. In allegato alla presente planimetria esplicativa della presenza di sottoservizio nel sottosuolo.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il complesso immobiliare oggetto di stima, secondo la destinazione di piano esistente, ricade parte in **Zona D1D** – ***Attività produttive confermate nelle zone residenziale*** parte in Zona **F4B** – ***Verde sportivo di interesse urbano – territoriale.***

Nella Zona **D1D** le strutture edilizie possono assumere le destinazioni d'uso produttiva, commerciale, direzionale a condizione, sempre che l'intervento non comporti un aumento delle volumetrie esistenti; sono tuttavia consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e ristrutturazione edilizia ove le medesime non comportino grave compromissione di eventuali elementi tipologici e decorativi. L'autorizzazione e/o concessione verrà rilasciata a condizione che vengano rispettate le quantità minime di spazi e parcheggio previste dall'Art. 25 della L.R. n. 61/85 e precisamente:

- 10% dell'area di pertinenza del manufatto per insediamenti di carattere industriale ed artigianale, intendendosi per area di pertinenza il doppio della superficie coperta soggetta a cambio di destinazione;
- 0.8% mq/mq di superficie lorda di pavimento per insediamento di carattere commerciale e direzionale.

Viene inoltre prescritto che in assenza di una rete fognaria idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali devono essere depurate e smaltire secondo le prescrizioni dell'autorità competente in materia di igiene. Il Dirigente del Settore Urbanistica e Territorio ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decoro delle acque e la sopravvivenza

della flora e della fauna, nonché, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, di imporre l'adozione di adeguamenti provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni di varia natura a norma delle vigenti leggi. Non sono pertanto ammessi scarichi colorati, maleodoranti, acidi, alcalici, schiumosi, oleosi, torbidi, etc.. Gli scarichi delle attività annesse dovranno comunque rientrare nei parametri stabiliti dalle norme e regolamenti specifici. Il Dirigente del Settore Urbanistica e Territorio può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

La Zona **F4B** è destinata all'insediamento di attrezzature per le grandi manifestazioni o aventi come bacino di utenza l'area comprensoriale o provinciale (stadi, palazzetti dello sport, velodromi, ecc..) In questa zona possono sorgere anche eventuali attrezzature a servizio degli impianti (locali di ristoro e sedi di associazioni sportive), attrezzature ricettive per gli atleti. E' vietata la costruzione di edifici residenziali, ad accezione di quelli strettamente necessari per i custodi.

L'attuazione delle opere sopra descritte compete ai soli Enti Pubblici (Amministrazione Comunale, Amministrazione Provinciale, Federazioni ed Associazioni Sportive del C.O.N.I). Con delibera del Consiglio Comunale, il Dirigente del Settore Urbanistica e Territorio, su parere conforme della Commissione Edilizi, può autorizzare interventi di privati in attuazione totale o parziale delle opere previste. Il volume edificabile per i locali di ristoro, per le sedi delle associazioni sportive, per le attrezzature ricettive degli atleti e

per le abitazioni del personale di custodia è determinato in relazione alle caratteristiche delle opere da attuare e non può superare l'indice fondiario è di 1,5 m^3/m^2 ad eccezione degli interventi di iniziativa pubblica per i quali il limite è elevato a 2.00 m^3/m^2. Le distanze tra i fabbricati devono rispettare quanto stabilito dall'art. 9 dal D.M. 02.04.1968, n. 1444 per le Zone C.

Si prescrive inoltre quanto segue:

- altezza dei fabbricati: non può superare i m. 8 salvo diverse documentate esigenze per quanto concerne gli impianti sportivi coperti;
- parcheggi primari: m^2. 10 ogni 100 m^3 di costruzione. Per bar e ristoranti devono essere inoltre previsti parcheggi aggiuntivi nella misura prevista dall'art. 5 del D.M. 02.04.1968, n. 1444

↓ VALUTAZIONE DEL BENE

Scopo della stima è di stabilire il valore del bene alla data corrente supposto libero da persone e cose, gravami e regolare dal punto di vista urbanistico.

Si procederà adottando sia il criterio di stima comparativo sintetico che il criterio del costo della ricostruzione del compendio.

1. STIMA CON IL METODO COMPARATIVO SINTETICO

Al fine di stimare il più probabile valore di mercato del bene con il metodo del confronto, si sceglie come parametro tecnico il metro quadrato di superficie lorda (intesa al lordo delle murature interne e quelle esterne esclusive).

Il valore del parametro tecnico di confronto deve essere considerato comprensivo del valore dell'area sottostante e circostante, anche alla luce della destinazione urbanistica della stessa che non permette ulteriore edificazione.

La consistenza degli immobili viene ragguagliata a quella degli uffici fuori terra con i seguenti coefficienti:

- Uffici fuori terra ..... coeff. 1.0
- Piano interrato ..... coeff. 0.10
- Tettoie ..... coeff. 0.05
- Ripostigli ..... coeff. 0.10
- Torre piezometrica .... coeff. 0.05
- Cisterne ..... coeff. 0.00

La superficie ragguagliata del complesso risulta pertanto dai seguenti conteggi:

- PALAZZINA UFFICI

Piano interrato m^2 343 * 0,10 =	m^2	34,30
Piano terra m^2 355 * 1,0 =	m^2	355,00
Piano primo m^2 406 * 1,0 =	m^2	406,00
Totale palazzina uffici	m^2	795,30

- PALAZZINA UFFICI (EX MAGAZZINO OFFICINE)

Piano terra m^2 442 * 1,0 =	m^2	442,00
Piano primo m^2 385 * 1,0 =	m^2	385,00
Totale palazzina uffici (ex magazzino officine)	m^2	827,00

- TETTOIE

m^2 305 * 0,05 =	m^2	15,25
Totale tettoie	m^2	15,25

- RIPOSTIGLI

m^2 (60,5 + 35,0) * 0,10 =	m^2	9,55
Totale ripostigli	m^2	9,55

- TORRE PIEZOMETRICA

m^2 720 * 0,05 =	m^2	36,00
Totale torre piezometrica	m^2	36,00

SUPERFICIE RAGGUAGLIATA COMPLESSIVA m^2 1.683,10

E' noto quanto sia statico, ormai da un decennio, il mercato immobiliare, in ogni settore.

In modo particolare quello per superfici importanti come quella in esame.

La banca dati dell'Agenzia delle Entrate relativa alle quotazioni immobiliari per la zona semi-centrale e per destinazione uffici con stato conservativo normale, indica un valore riferito dal primo semestre anno 2022 pari a 1200 €/m^2 (milleduecento)

E' evidente che trattasi di un valore di mercato relativo a superfici molto più contenute (variabili dai 60 ai 200 m^2).

E' quindi ragionevole attribuire, per superfici così elevate, un costo unitario di 900,00 €/m^2.

Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare può pertanto stimarsi in m^2. 1.683,10 x 900,00 €/m^2 = €

1.514.790,00 (unmilionecinquecentoquatordicimilasettecentonovanta/00)

arrotondato a € 1.500.000. *(unmilionecinquecentomila)*

2. *STIMA CON IL CRITERIO DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE*

Accertata la consistenza del bene ragguagliato in m^3 6.200, si può stimare il costo di ricostruzione con le finiture accertate (riferite alla tipologie degli anni 70 poi modificate tecnologicamente nel 2003 -2004) in 330,00 €/m^3.

Al costo di ricostruzione deve aggiungersi il valore dell'area di m^2 14.323 parte destinata a zona produttiva (satura) e parte a verde sportivo che può stimarsi mediamente in 20,00 €/m^2 per un valore complessivo di € 286.460,00, arrotondato a € 290.000,00 (duecentonovantamila/00).

La correzione per vetustà può essere riferita parte all'anno della realizzazione degli immobili e parte all'anno della manutenzione/ristrutturazione.

Bibliografia tecnica di settore indica per casi simili di applicare una percentuale di vetustà variabile dal 30 al 60%.

Si adopera quindi una percentuale del 40%.

Il valore di ricostruzione del bene sommato al valore dell'area definisce il valore del complesso immobiliare come segue:

(m^3 6.200 x €/m^3 330,00) x 0,6 + € 290.000,00 = €. 1.517.600 (unmilionecinquecentodiciassettemilaseicento)

ad € 1.500.000 (unmilionecinquecentomila)

CONCLUSIONI

Si è proceduto alla stima del bene principalmente sotto l'aspetto del suo più probabile valore di mercato e si è usato un altro metodo estimativo per confrontare i risultati ottenuti: il costo di ricostruzione sommato al valore dell'area.

Sono stati accertati rispettivamente i seguenti valori:

Più probabile valore di mercato: €. 1.514.790,00
(unmilionecinquecentoquatordicimilasettecentonovanta/00).

Costo di ricostruzione e valore dell'area: €. 1.517.600.00
(unmilionecinquecentodiciassettemilaseicento/00)

Il più probabile valore del bene stimato è di €. 1.500.000.00
(unmilionecinquecentomila/00)

Rovigo, Novembre 2022

Ing. Stefano Geddo

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI ROVIGO

VERBALE DI GIURAMENTO

2834/22

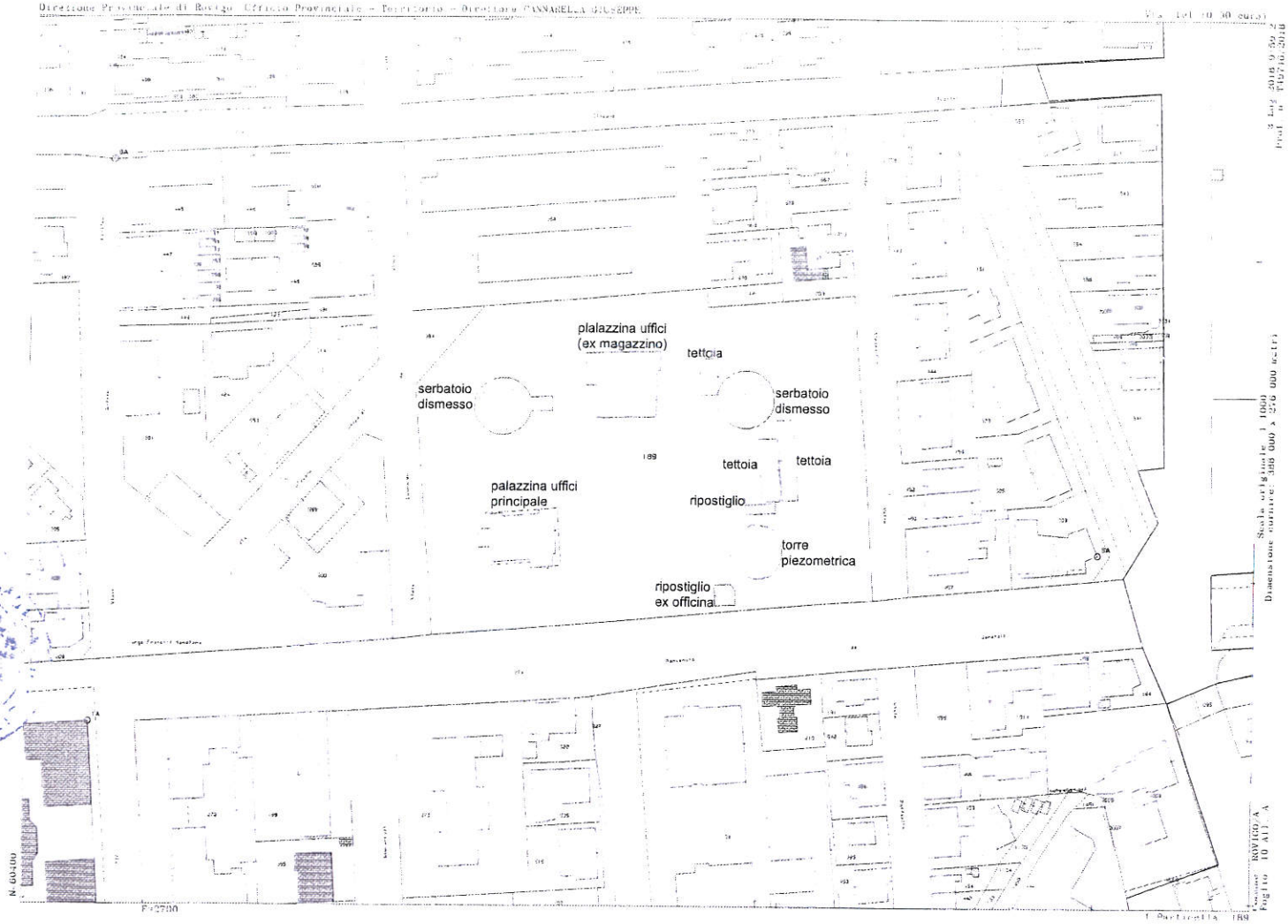
L'anno duemilaventidue il giorno 28 del mese di novembre, innanzi al sottoscritto cancelliere IL FUNZIONARIO Valerio Matarrelli è comparso L' ing. Stefano Geddo nato a Rovigo il 24/10/1958 il quale chiede di asseverare con giuramento la presente relazione del medesimo redatta per incarico di Acque Venete SPA con sede in via Cristofolo Colombo 29 Monselice (PD). Ammonito ai sensi di legge, avanti a me ripete la formula: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità".

Il perito

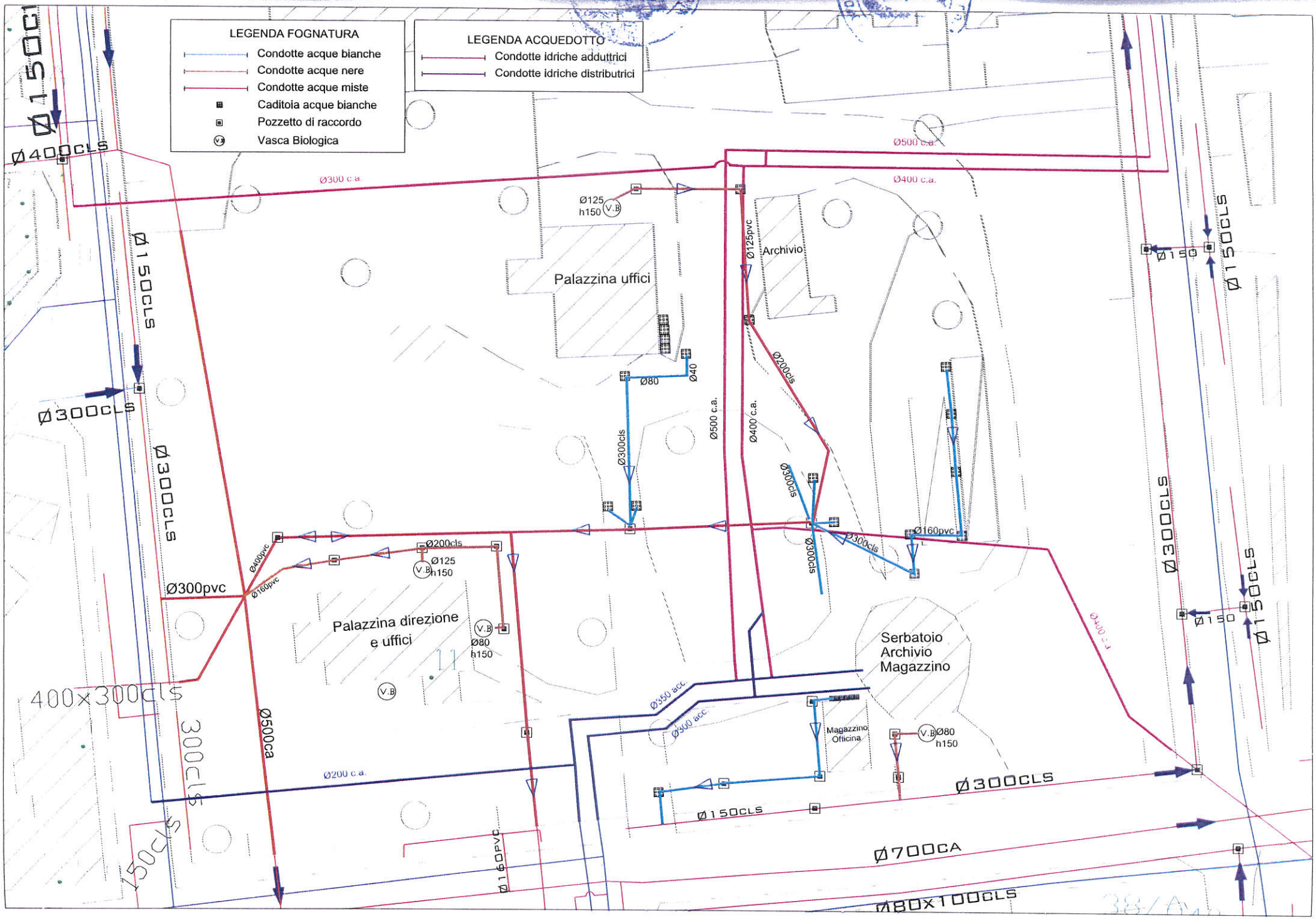
Dott. Ing. STEFANO CARLO GEDDO

Il cancelliere

IL FUNZIONARIO
Valerio Matarrelli


palazzina uffici
(ex magazzino)
tettoia
serbatoio
dismesso
serbatoio
dismesso
tettoia
tettoia
palazzina uffici
principale
ripostiglio
torre
piezometrica
ripostiglio
ex officina

MARCA DA BOLLO
€2,00
DUE/00
Ministero dell'Economia
e delle Finanze
Agenzia Entrate
01006565 00005363 W0W7L0D1
00003820 28/11/2022 10:49:08
4578-00087 2323123FC8AA8AFA
IDENTIFICATIVO : 01211480897752
0 1 21 148089 775 2


LEGENDA FOGNATURA
Condotte acque bianche
Condotte acque nere
Condotte acque miste
Caditoia acque bianche
Pozzetto di raccordo
Vasca Biologica
LEGENDA ACQUEDOTTO
Condotte idriche adduttrici
Condotte idriche distributrici
Ø150cls
Ø400cls
Ø300 c.a.
Ø500 c.a.
Ø400 c.a.
Ø150cls
Ø300cls
Ø125 h150
V.B
Ø125pvc
Archivio
Palazzina uffici
Ø80
Ø40
Ø300cls
Ø500 c.a.
Ø400 c.a.
Ø200cls
Ø300cls
Ø160pvc
Ø150cls
Ø300pvc
Ø400pvc
Ø160pvc
Ø200cls
Ø125 h150
Palazzina direzione e uffici
Ø80 h150
Ø500ca
400x300cls
300cls
150cls
Ø200 c.a.
Ø350 acc.
Ø500 acc.
Serbatoio Archivio Magazzino
Magazzino Officina
Ø80 h150
Ø150cls
Ø300cls
Ø700CA
Ø80x100cls
Ø400 c.a.
Ø150cls
Ø300cls
Ø150cls