

Repertorio n. 45044 _____

————— **VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA** —————

————— **REPUBBLICA ITALIANA** —————

Il giorno diciassette maggio duemilaventitre, nel mio studio
in Venezia-Mestre, Corso del Popolo n. 89. _____

Innanzi a me Dott. Angelo Ausilio, Notaio in Mestre, iscrit-
to al Collegio Notarile di Venezia _____

————— si costituisce: —————

MICELLI Prof. EZIO nato a Udine il 9 agosto 1966, residente
a Venezia, San Polo 917, codice fiscale MCL ZEI 66M09 L483F. —

Io Notaio sono certo dell'identità personale del comparante
il quale mi ha presentato la relazione peritale che precede
chiedendo di asseverarla con giuramento. _____

Aderendo alla richiesta ammonisco a sensi di legge il compa-
rente il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo
la formula: _____

"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni
a me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello di
far conoscere la verità". _____

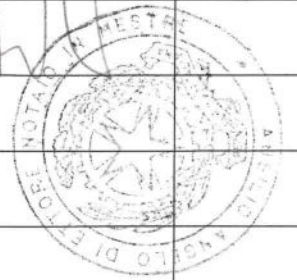
Di quest'atto, da me diretto, scritto a macchina da persona
di mia fiducia, ho dato lettura alla parte che l'approva e
con me Notaio lo sottoscrive a norma di legge. _____

Occupi una pagina di un foglio. _____

Gio Micelli



Angelo



Convenzione Comune di Rovigo - Università Iuav di Venezia
Responsabile scientifico prof. Ezio Micelli
Professore ordinario di Estimo e valutazione economica del progetto
Tolentini 191 - Venezia

**Perizia di stima del più probabile valore di mercato
del complesso immobiliare “Casa Serena”
sito in via Donato Bramante 13/15, a Rovigo**

Venezia, Marzo 2023

W

W

W

Sommario

1.	Soggetto incaricato della valutazione	3
2.	Informazioni generali sull'incarico	3
3.	Documentazione acquisita e accertamenti svolti	3
4.	Localizzazione e accessibilità	5
5.	Descrizione del bene	7
5.1.	Descrizione delle caratteristiche generali	7
5.2.	Stato di manutenzione	15
6.	Inquadramento urbanistico	17
7.	Dati catastali	19
8.	Proprietà	20
9.	Consistenza dei beni oggetto di stima	21
10.	Valutazione del bene immobile	27
10.1.	Le ipotesi a fondamento della stima	27
10.2.	Il procedimento del costo di riproduzione deprezzato	28
10.3.	Stima del costo dell'area (Ca)	30
10.4.	Stima del costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile (Cm)	33
10.5.	Stima del coefficiente di deprezzamento	40
10.6.	Il costo di ricostruzione deprezzato del bene immobile	45
10.7.	Il costo di riproduzione deprezzato	46
11.	Conclusioni	47
	Allegato 1 – Matrice di costo	48
	Allegato 2 – Documentazione fotografica	50
	Allegato 3 – Documentazione urbanistica	74
	Allegato 4 – Documentazione catastale	77

3
10/10/11
11

1. Soggetto incaricato della valutazione

L'incarico è stato affidato all'Università Iuav di Venezia, con sede a Santa Croce 191 a Venezia, dal Comune di Rovigo (d'ora in poi Committenza), con sede in piazza Vittorio Emanuele II n. 1 a Rovigo, tramite Contratto di Consulenza (rif. Repertorio n. 107/2023 – prot. 2944/2023 del 30/01/2023), sottoscritto in data 30/01/2023.

Il Responsabile scientifico di detta convenzione di consulenza è il prof. Ezio Micelli, Professore ordinario di Estimo e valutazione economica del progetto, *Fellow Royal Institution of Chartered Surveyors* n. 1154469. Alla stima hanno collaborato l'arch. Michele Saccarola e l'arch. Eleonora Righetto.

2. Informazioni generali sull'incarico

Lo scopo della stima consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato del complesso immobiliare denominato "Casa Serena", centro servizi per anziani, sito a Rovigo, in via Donato Bramante n. 13/15, censito catastalmente al N.C.E.U., Comune di Rovigo, foglio 10, particella 1677.

La proprietà dell'intero complesso è del Comune di Rovigo.

In particolare, la determinazione del più probabile valore di mercato è declinata secondo due distinte porzioni a est e ovest del complesso.

La stima è stata effettuata con riferimento alle fonti di mercato più recenti disponibili.

Le definizioni dei valori adottati e i procedimenti impiegati sono coerenti con quelli del Red Book – RICS Standard professionali di Valutazione (edizione 2018).

La stima è stata effettuata nei mesi di dicembre 2022 e gennaio 2023.

3. Documentazione acquisita e accertamenti svolti

La documentazione relativa ai beni oggetto di stima è stata fornita principalmente dalla Committenza. In particolare, da quest'ultima sono stati acquisiti:

3

4

5

- documentazione catastale riferita condizione attuale del complesso (visure catastali Catasto terreni e Catasto Fabbricati – planimetrie catastali);
- elaborati grafici in formato Cad dei vari livelli del complesso;
- relazione di stima a firma del ing. Carlo Finatti del maggio 2003;
- concessione gestione Casa Serena;
- prospetto dei lavori eseguiti sull'immobile.

La Committenza ha anche fatto pervenire la documentazione inviata da IRAS, Istituto Rodigino di Assistenza Sociale, ente gestore della struttura assistenziale (progetto di adeguamento edile e impiantistico 2007; progetto di adeguamento sismico 2009; dichiarazioni di conformità impianti meccanici, elettrici, speciali e antincendio 2008/2009/2011; analisi strutturale in ambito statico 2015; certificato prevenzione incendi 2018).

Dal portale telematico del Comune di Rovigo è stata acquisita la seguente documentazione urbanistica:

- PAT Comune di Rovigo – Carta dei vincoli; Carta delle fragilità; Carta delle invarianti; Carta delle trasformabilità;
- PRG Zonizzazione territorio comunale.

Dal portale telematico della Regione Veneto è stato acquisito l'estratto della Carta Tecnica Regionale.

L'incaricato ha eseguito un sopralluogo presso il complesso immobiliare oggetto di stima in data 19/12/2022.

Il sopralluogo si è svolto alla presenza dell'Ing. Marzia Rizzi, Dirigente Settore Lavori Pubblici del Comune di Rovigo in rappresentanza della Committenza e dell'arch. Adriano Ferraro per A.T.E.R. Rovigo, e ha riguardato l'indagine interna ed esterna dei beni oggetto di stima nella loro condizione attuale.

Il sopralluogo ha permesso l'acquisizione diretta della documentazione fotografica riportata in *Allegato 2 - Documentazione fotografica*.



7

10

11

4. Localizzazione e accessibilità

Il bene oggetto di valutazione è costituito dal Centro servizi per anziani “Casa Serena”, situato in via Donato Bramante n. 13/15, all'estremo lembo nord del centro urbano di Rovigo (cfr. *Figura 1*).

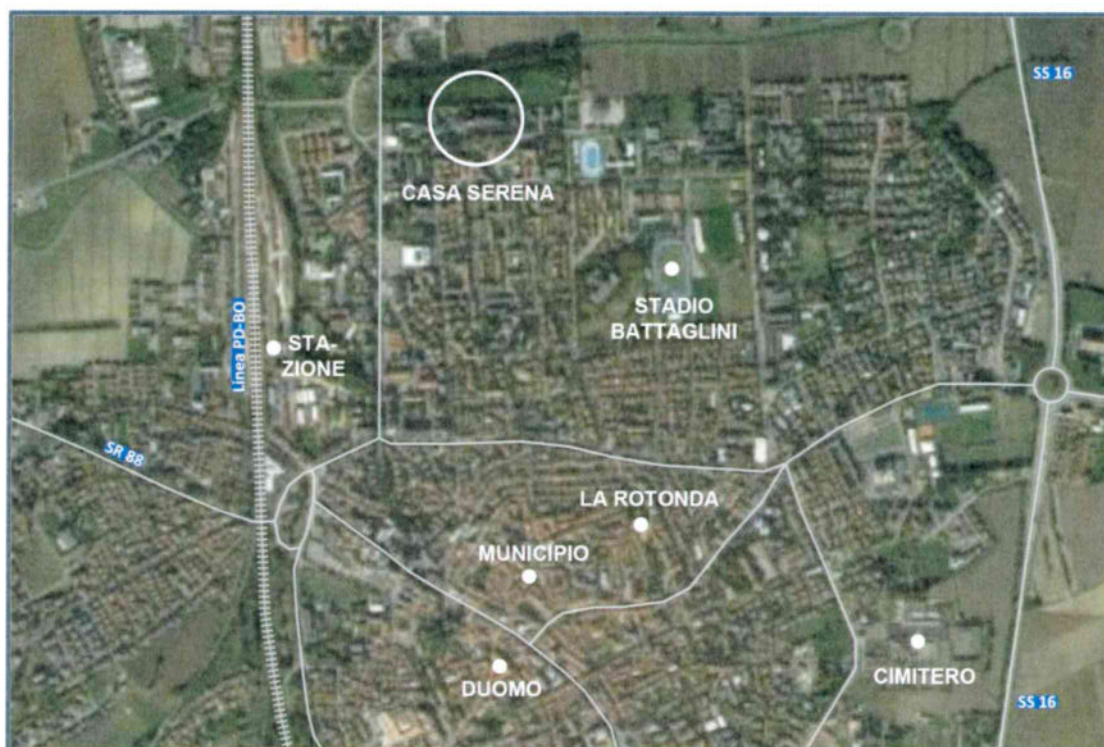


Figura 1 – Inquadramento territoriale: nostra elaborazione su estratto ortofoto - scala 1:20.000

Il contesto di riferimento è diversamente declinato tra la porzione a sud del complesso immobiliare (quartiere Commenda) e quella posta a nord. A sud il contesto è di tipo urbano a media densità edilizia. La destinazione d'uso prevalente è di tipo residenziale alternata a funzioni commerciali e direzionali. A servizio dell'area residenziale, nel quartiere sono presenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico: strutture scolastiche e religiose, uffici amministrativi di Enti territoriali, impianti sportivi, spazi museali e aree a verde pubblico attrezzato. I tipi edilizi prevalenti sono gli edifici condominiali (tre/quattro piani), alternati a case in linea o a schiera. Discreta è la disponibilità di verde sia pubblico che privato. Fra le principali emergenze architettoniche di riferimento presenti si trovano le sedi di importanti attività sportive: lo stadio M. Battaglini, il Palasport Rovigo, il pattinodromo A. Ponzetti.

2

1/2

1/2

Il contesto posto a nord di Casa Serena è caratterizzato dalla presenza della fascia lunga e stretta del Parco Alexander Langer, ex sede del poligono di tiro di Rovigo. Il Parco, posto in continuità con il giardino del complesso immobiliare, è limitato a nord dalla presenza del Canale Ceresolo, oltre il quale si estende il territorio agricolo.

L'ubicazione dell'immobile garantisce una ottima accessibilità, per qualsiasi tipologia di mobilità (cfr. *Figura 2*).

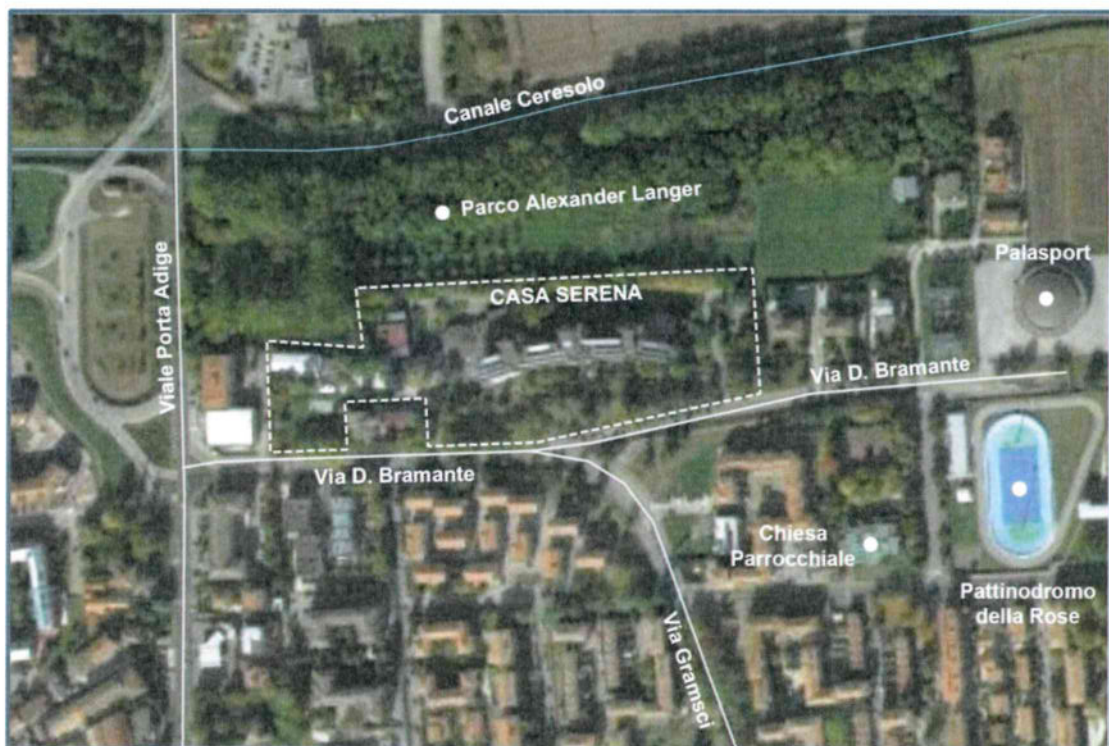


Figura 2 – Inquadramento a scala urbana: nostra elaborazione su estratto ortofoto – scala 1:20.000

Il centro storico di Rovigo dista solamente un chilometro ed è raggiungibile direttamente da via Gramsci. La tangenziale est, che dista due chilometri circa, costituisce variante alla SS16 Adriatica, di collegamento con Padova a Nord e con Ferrara-Bologna a Sud. A ovest, la SR 88 "Rodigina" permette il collegamento con il casello di Lendinara-Rovigo Centro dell'autostrada A4 "Serenissima", distante circa quattro chilometri. Queste principali vie di comunicazione permettono il collegamento viabilistico con i principali centri urbani limitrofi.

La stazione ferroviaria di Rovigo, sulla linea Padova Bologna, dista poco più di un chilometro. La stazione è capolinea delle linee Verona-Rovigo e Rovigo-Chioggia.

2

AF

2011

In adiacenza alla stazione è presente l'autostazione degli autobus con linee urbane ed extraurbane.

La fermata dell'autobus urbano (Linea UU1) è posta in via D. Bramante, in adiacenza all'ingresso della struttura sociosanitaria-assistenziale.

Infine, il complesso immobiliare oggetto di stima dista 85 km circa dall'aeroporto Internazionale Marco Polo di Venezia e 110 km circa dall'aeroporto Valerio Catullo di Verona.

5. Descrizione del bene

Lo scopo della stima consiste nel determinare il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare denominato "Casa Serena" centro servizi per anziani, sito a Rovigo, in via Donato Bramante n. 13/15.

In particolare, la determinazione del più probabile valore di mercato va declinata secondo due distinte porzioni del complesso, secondo il piano di futura alienazione parziale dell'immobile.

5.1. Descrizione delle caratteristiche generali

Il lotto nel quale si inserisce il complesso immobiliare di Casa Serena presenta una forma assimilabile a un rettangolo allungato (325 m per 108 m circa) a cui sono sottratte alcune porzioni, rispettivamente di forma trapezoidale (parco A. Langer), rettangolare (Comunità alloggio il Diamante) e triangolare (viabilità).

Il lotto di terreno confina: a sud con via D. Bramante; a nord con il Parco A. Langer e con l'area verde dell'ex impianto di tiro al piattello; a est e ovest con lotti edificati a destinazione residenziale e commerciale (cfr. *Figura 3*).

Il lotto è recintato perimetralmente. L'accesso pedonale e carraiolo alla struttura socio-sanitaria assistenziale avviene da via Donato Bramante. Sono presenti tre ingressi pedonali e due ingressi carrabili, tutti posti lungo il lato sud del lotto.

2

10/10

10/10



Convenzione Comune di Rovigo - Università Iuav di Venezia
Prof. Ezio Micelli
Professore ordinario di Estimo e valutazione economica del progetto
Tolentini 191 - Venezia



Figura 3 – Identificazione del lotto: nostra elaborazione su estratto ortofoto – non in scala

Il complesso immobiliare, inserito nella parte centrale del lotto, è costituito dalla giustapposizione di quattro corpi di fabbrica principali (Corpi A, B, C, D), di forma rettangolare, alti sette piani fuori terra (oltre al piano interrato), disposti ad arco secondo l'asse eliotermico. Al piano terra, la sagoma del fabbricato si arricchisce per la presenza di altri volumi di foggia diversa, aggregati al corpo principale sui lati est, nord e ovest.

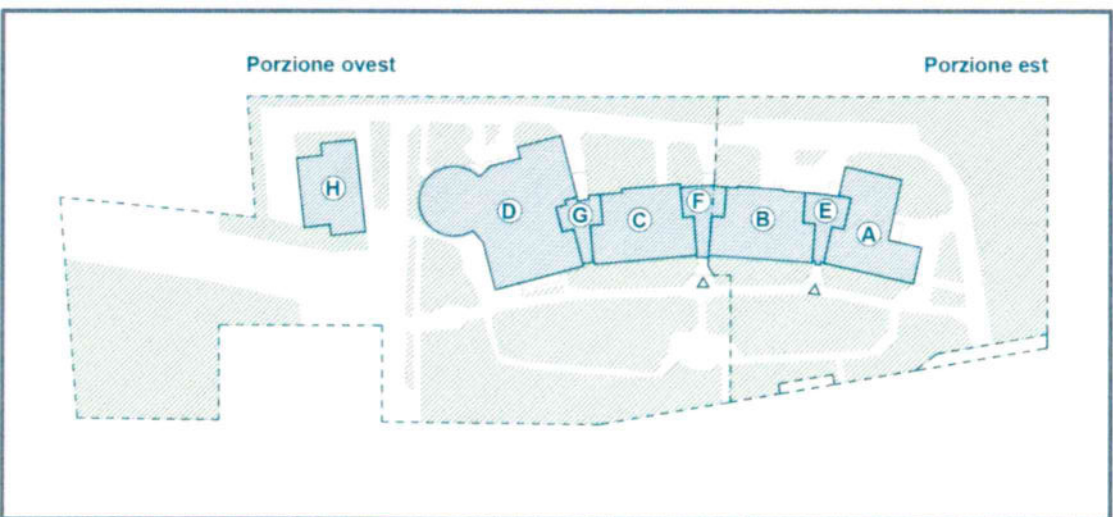


Figura 4 – Identificazione dei corpi di fabbrica: planimetria del lotto – non in scala

3

Jeff M

In corrispondenza delle giunzioni tra i quattro blocchi sono collocati tre volumi (Corpi E, F, G) che si sviluppano verso nord, contenenti gli spazi di servizio (vani scala, ascensori, montacarichi, servizi igienici, depositi, etc.).

Piano terra

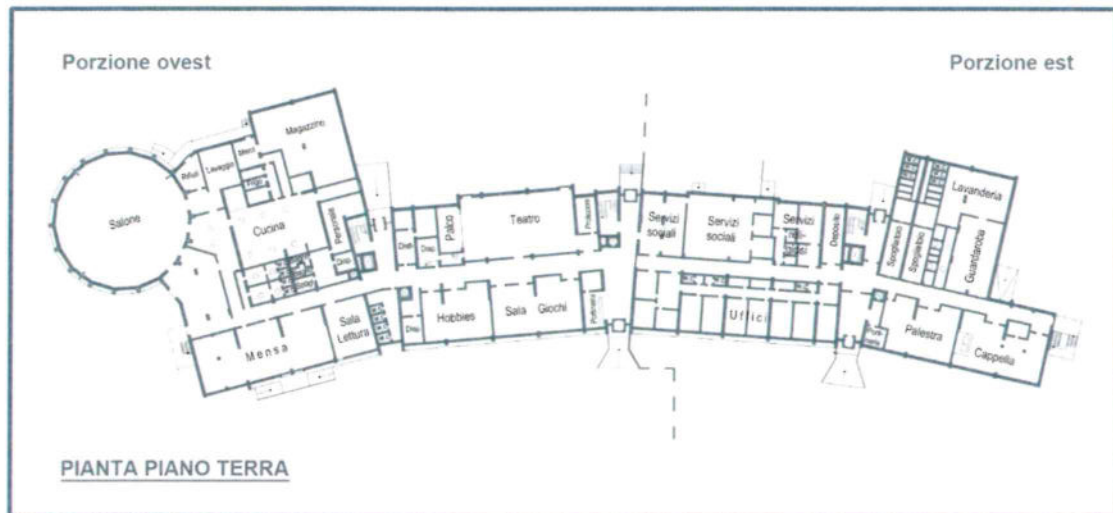


Figura 5 – Pianta piano terra – non in scala

L'accesso principale al complesso immobiliare avviene dal corpo F, in corrispondenza dell'intersezione tra il Corpo B e il Corpo C. Dal giardino posto a sud, attraverso una rampa e una bussola d'ingresso è possibile accedere all'atrio principale, presidiato dal locale portineria.

Alle spalle dell'atrio un ampio vano distributivo permette, tramite due lunghi corridoi, l'accesso alle altre parti del complesso. In particolare, il corridoio di destra permette l'accesso, in sequenza:

- agli uffici direzionali del centro e ai servizi sociali e religiosi (Corpo B);
- al blocco servizi dedicato al personale della struttura (spogliatoi uomini e donne, servizi igienici), alla lavanderia con locale guardaroba, alla palestra e alla cappella dedicata alle funzioni religiose (Corpo A).

Il corridoio di sinistra permette l'accesso, in sequenza:

- agli spazi ricreativi, quali: teatro, sala giochi e sala hobbies (Corpo C);

5

John

- alla biblioteca con sala di lettura, alla mensa, alla cucina con dispensa e al grande salone circolare posto all'estremità ovest del complesso.

Oltre all'atrio d'ingresso principale e allo spazio distributivo, il corpo F si caratterizza per la presenza di un ascensore e un vano scale compartimentato da cui è possibile accedere ai piani superiori. È presente, inoltre, un accesso secondario alla struttura, dal lato nord, sempre tramite bussola e rampa di accesso.

Lo schema distributivo del corpo F si ripropone anche per il Corpo E, posto tra i corpi A e B, con l'unica aggiunta di un secondo ascensore, e per il Corpo G, posto tra i corpi C e D. Anche in questo caso è presente un secondo ascensore, mentre l'ingresso lato sud è stato sostituito con un blocco servizi igienici. Ulteriori accessi di servizio alle singole parti della struttura avvengono in corrispondenza della mensa, della dispensa e della lavanderia. Sulle testate est e ovest del complesso sono collocate due scale esterne di emergenza.

Piano tipo (dal primo al piano quinto)

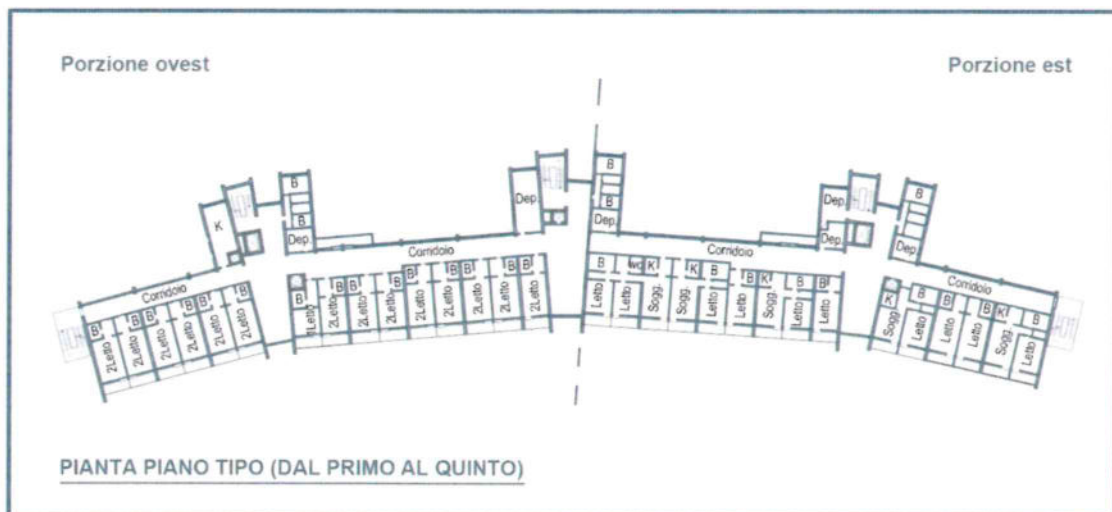


Figura 6 – Pianta piano tipo – non in scala

Il piano tipo è costituito dai quattro corpi di fabbrica principali (Corpi A, B, C e D) e da tre elementi di giunzione (Corpi E, F e G). La morfologia in pianta è caratterizzata dalla struttura modulare dei corpi principali (6+9+9+6 moduli) alternati dai tre spazi segmentati degli elementi di connessione.

3

10/1/20

L'accesso ai piani è garantito dalla presenza di cinque ascensori e tre vani scala compartimentati, mentre i quattro lunghi corridoi distribuiscono i percorsi in senso longitudinale all'intero edificio.

Nei locali con affaccio verso sud (Corpi A, B, C e D) si trovano gli alloggi per gli ospiti della struttura, costituiti da camere da letto per una o due persone. Ciascuna camera da letto è servita da un servizio igienico e da un poggiolo esterno.

Nella porzione est del fabbricato sono presenti alcuni miniappartamenti, formati da una o più camere da letto, oltre al servizio igienico, ad un cucinino ed un ripostiglio

Complessivamente, per ciascun piano tipo sono presenti 5 alloggi da una camera, 14 alloggi da due camere, 4 miniappartamenti a una camera e 1 da due camere.

Le porzioni dei corpi E, F e G con affaccio verso sud sono utilizzate come spazi collettivi. Alle spalle, in adiacenza agli ascensori e ai vani scale troviamo alcuni locali destinati a deposito, a servizi igienici e docce. Nel corpo G è situata una cucina/dispensa, collegata direttamente tramite un montacarichi alla cucina posta al piano terra.

Alle estremità est e ovest del fabbricato sono presenti due scale esterne di emergenza antincendio.

Piano sesto

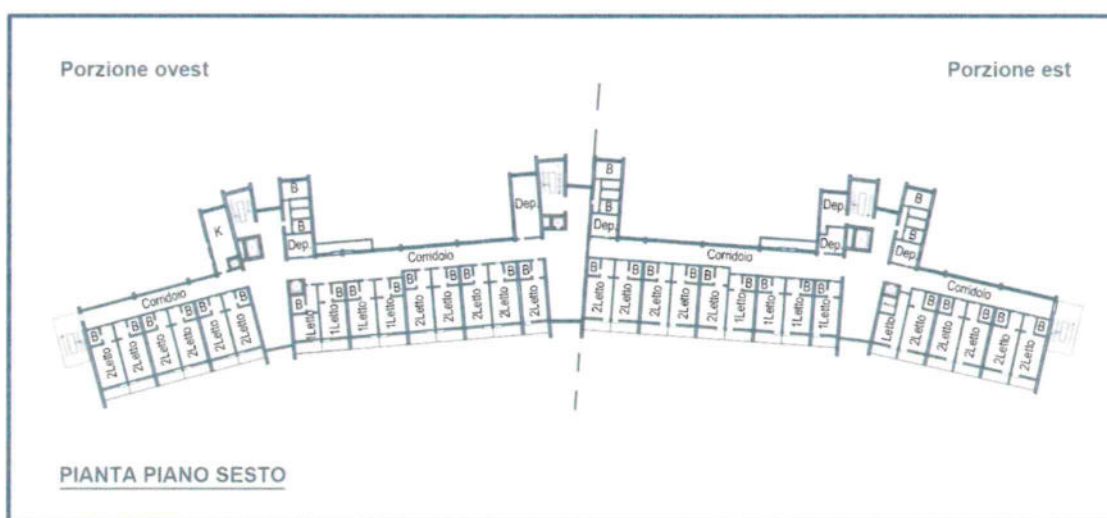


Figura 7 – Pianta piano sesto – non in scala

~
Defn



Convenzione Comune di Rovigo - Università Iuav di Venezia
Prof. Ezio Micelli
Professore ordinario di Estimo e valutazione economica del progetto
Tolentini 191 - Venezia

Il piano sesto ha il medesimo assetto distributivo dei piani sottostanti. L'unica differenza riguarda la mancanza dei minialloggi sostituiti da alloggi a una o due camere.

Complessivamente, il sesto piano conta 9 alloggi da una camera e 21 alloggi da due camere.

Piano interrato

Al piano interrato è presente un lungo cunicolo tecnico contenente le tubazioni impiantistiche in arrivo dalla centrale termica posta all'esterno del fabbricato.

La porzione a sud del cunicolo tecnico e parte della porzione est contengono il sistema di isolamento dal terreno sottostante.

La porzione a nord del cunicolo tecnico contiene tre grandi spazi destinati a deposito, ciascuno accessibile dall'esterno tramite rampa inclinata.

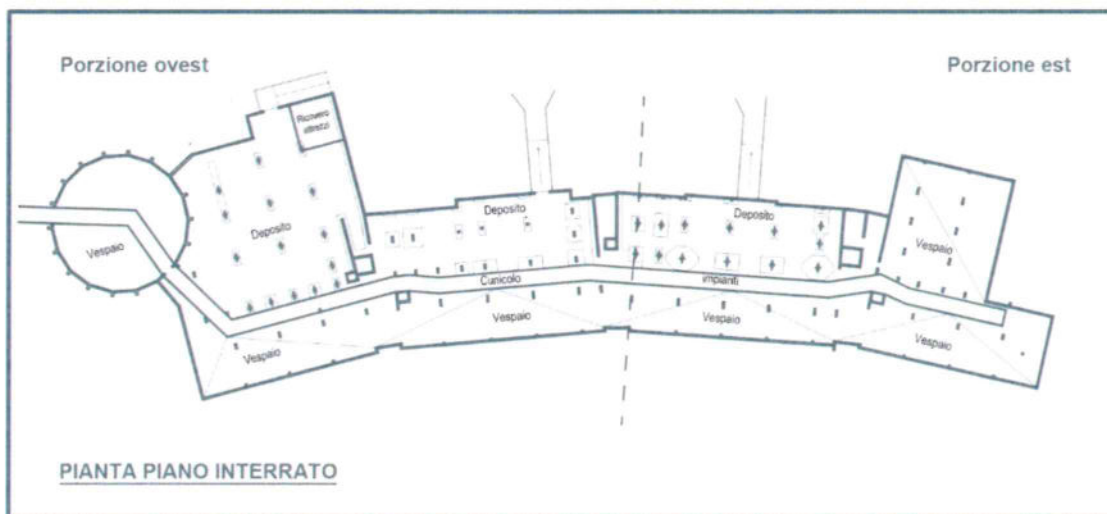


Figura 8 – Pianta piano interrato – non in scala

Elementi costruttivi, finiture interne ed esterne

L'architettura del complesso immobiliare è definita dalla sua struttura a telaio in cemento armato. Nei prospetti spiccano i setti portanti a facciavista, posti trasversalmente rispetto all'asse longitudinale del fabbricato. Nel prospetto sud, i quattro corpi di fabbrica principali sono incorniciati dei setti laterali e dal solaio di copertura, sporgenti rispetto al fabbricato.

3

10/10/10

Caratterizzano inoltre la facciata i parapetti in calcestruzzo armato a facciavista e le ampie porzioni finestrate delle vetrature al piano terreno e nelle logge ai piani superiori, ove è presente anche un sistema di chiusura a tapparelle. I serramenti sono in parte in alluminio ed in parte in PVC. Il sistema oscurante è di tipo a tende retraibili, interne al piano terra, esterne ai piani superiori.

La tamponatura delle partizioni verticali è in blocchi di laterizio intonacato e tinteggiato. Questi elementi caratterizzano gli altri prospetti, in particolare il prospetto nord. Qui sono presenti delle finestrate a nastro, con serramenti in alluminio.

Le coperture sono di tipo piano, con manti in guaina impermeabilizzante.

Le partizioni interne sono costituite da tramezzature in laterizio forato intonacato al civile o in cartongesso. Le pareti sono semplicemente tinteggiate con tinte chiare.

Le pavimentazioni sono prevalentemente in linoleum, ad esclusione di servizi igienici e di alcuni locali di servizio ove è presente una pavimentazione in piastrelle ceramiche.

Nella porzione ovest ed in alcuni piani della porzione est è presente una controsoffittatura in quadrotti di cartongesso che contiene i terminali dell'impianto di illuminazione. Nei rimanenti piani della porzione est il soffitto è semplicemente intonacato e tinteggiato.

Le porte interne sono in legno tamburato, ad esclusione di quelle che costituiscono compartimentazione antincendio che sono in metallo di tipo REI.

Spazi esterni

Lo scoperto esclusivo della struttura socioassistenziale sanitaria è per gran parte destinato a giardino/parco (cfr. *Figura 4*). Le ampie superfici a prato caratterizzate dalla presenza di alberature anche ad alto fusto e di arbusti, collocati in particolar modo sul confine sud, al fine di contenere la vista della viabilità urbana e le sue conseguenze in termini di inquinamento atmosferico e acustico.

Le porzioni pavimentate riguardano sostanzialmente la viabilità carrabile con pavimentazione in asfalto, disposta ad anello attorno alla struttura a partire dai due ingressi posti su via Bramante, in modo da permettere l'accesso ai diversi ingressi alla struttura (principali, secondari e di servizio).

T

Ref

2

Le viabilità pedonale è costituita da percorsi pedonali e marciapiedi in materiale lapideo che connettono i tre accessi da via Bramante ai tre ingressi principali della struttura.

È presente un impianto di illuminazione pubblica sia per la viabilità interna sia per i percorsi pedonali.

All'interno del parco sono presenti alcuni manufatti edilizi, funzionali al normale esercizio del centro assistenziale. In particolare, sono presenti:

- un edificio contenente la centrale termica;
- una cabina di trasformazione dell'energia elettrica, posta nell'angolo sud-ovest del lotto;
- alcune tettoie a protezione dei posti auto localizzati sul confine nord del lotto;
- alcuni edifici dedicati all'attività sportiva del gioco delle bocce, posti nell'angolo nord-ovest.

Per espressa volontà della Committenza, questi ultimi fabbricati non vengono presi in considerazione nella stima.

Dotazioni impiantistiche

Il complesso immobiliare è attualmente fornito delle ordinarie dotazioni impiantistiche necessarie alle esigenze dettate alle attività svolte in base all'attuale destinazione d'uso quali: impianto di riscaldamento invernale e climatizzazione estiva, sistema di produzione di acqua calda sanitaria, impianto fotovoltaico, impianto di adduzione acqua e di scarico delle acque reflue, impianto di raccolta acque meteoriche, impianto elettrico (forza motrice e luce), impianto di trasmissione dati e telefonia, impianto di rilevazione e protezione antincendio.

L'impianto fotovoltaico è collocato sul tetto piano dei quattro corpi di fabbrica principali, assieme ad alcuni macchinari dell'impianto di raffrescamento.

La centrale termica ed il generatore di emergenza sono invece collocati in un edificio separato dal complesso, posto nell'angolo nord-ovest del lotto, collegato al fabbricato principale attraverso un cunicolo tecnico interrato.

7

1/2

2/3

Il fabbricato della centrale termica ha una struttura in setti di calcestruzzo, solaio in laterocemento e tamponamenti in muratura di laterizio intonacato. Nello stesso fabbricato sono compresi inoltre un'autorimessa, un magazzino e una piccola officina.

5.2. Stato di manutenzione

A seguito del sopralluogo effettuato in data 10/11/2022 è stato possibile valutare le attuali condizioni di manutenzione dell'intero complesso immobiliare.

L'intero complesso è stato realizzato tra la fine degli anni Settanta e inizi degli anni Ottanta. Tra il 2005 e il 2009 l'edificio ha subito un intervento di manutenzione straordinaria e di adeguamento e impiantistico. L'intervento ha riguardato prevalentemente l'interno del fabbricato, interessando solo alcune sue porzioni: l'intero piano terra, tutti i piani della porzione ovest e i piani quinto e sesto della porzione est.

Non è stato invece realizzato l'intervento di adeguamento strutturale previsto dal progetto definitivo del 2009 inviato da IRAS tramite il Comune di Rovigo (cfr. cap. 3 – Documentazione acquisita e accertamenti svolti).

Per poter esprimere un giudizio generale rispetto allo stato di conservazione del bene immobile occorre declinare l'analisi all'esterno e all'interno del fabbricato, oltre che agli spazi esterni.

Involucro edilizio

Le condizioni di conservazione delle parti esterne del Centro servizi per anziani rivelano la scarsa manutenzione ordinaria e straordinaria effettuata nei quarant'anni di vita dell'edificio.

Nel prospetto sud, appare marcatamente evidente il degrado degli elementi esterni in calcestruzzo armato (setti e parapetti delle logge), ove sono visibili il distacco degli strati superficiali di ricoprimento e la corrosione dei ferri di armatura.

Tale problematica è visibile anche nel prospetto nord, nei setti verticali, nelle cornici marcapiano e nei poggioli esterni.

3

1/2

2/2



Convenzione Comune di Rovigo - Università luav di Venezia
Prof. Ezio Micelli
Professore ordinario di Estimo e valutazione economica del progetto
Tolentini 191 - Venezia

Sulle porzioni di facciata intonacate risultano evidenti le tracce di degrado (distacco, fessurazione, esfoliazione colature, alterazione cromatica) dovute all'azione degli agenti atmosferici e all'umidità di risalita.

Il manto di copertura dei tetti piani, realizzati in guaina impermeabilizzante, risulta spesso caratterizzato dalla presenza di muschi, licheni e altra vegetazione spontanea. In alcuni casi è evidente la mancata planarità della copertura stessa che provoca ristagni d'acqua.

Gli elementi di finitura, tra i quali grondaie, scossaline, pluviali, copertine lapidee, tende oscuranti esterne, risultano tutte nel medesimo cattivo stato di conservazione.

Interno del fabbricato

Le condizioni di manutenzione all'interno del fabbricato si distinguono tra le porzioni di fabbricato sottoposte all'intervento di ripristino edilizio e funzionale del 2009 rispetto a quelle porzioni su cui non è stato effettuato alcun intervento dalla data di realizzazione del complesso.

Nel primo caso, il grado di manutenzione è positivamente influenzato dall'attuale utilizzo del bene che ne permette una costante manutenzione ordinaria.

Sotto il profilo statico, non sono evidenti quadri fessurativi o altre deformazioni di elementi strutturali, tali da suggerire la presenza di dissesti della struttura.

Sono presenti alcune infiltrazioni localizzate dal manto di copertura e dai serramenti esterni, in particolare in alcuni locali al piano terra. Inoltre, si evidenziano alcune problematiche dovute all'umidità di risalita o degrado delle pareti dovute a muffe o altri elementi patogeni.

Per quanto riguarda gli elementi di finitura, le loro condizioni generali sono discrete.

Per queste parti di fabbricato il grado di manutenzione del bene può essere classificato come mediocre.

Diversa invece è la situazione nelle parti dell'edificio che non hanno subito alcun intervento manutentivo dalla data di realizzazione del complesso.

Sotto il profilo statico valgono le stesse considerazioni effettuate in precedenza. Non sono visibili fenomeni che possano suggerire la presenza di dissesti della struttura.

2

Left in

Le infiltrazioni localizzate provenienti dal manto di copertura e dai serramenti esterni sono maggiormente evidenti, così come le problematiche dovute all'umidità di risalita o degrado delle pareti dovute a muffe o altri elementi patogeni.

Le partizioni verticali e i soffitti risultano gravemente degradati. Sono infatti presenti ampie fessurazioni, fenomeni di disgregazione dell'intonaco legati alle infiltrazioni e all'umidità di risalita già segnalate. Estese sono le porzioni prive di tinteggiatura.

La pavimentazione in linoleum risulta essere nelle medesime condizioni, con distacchi localizzati e lacerti rattoppati con nastro adesivo.

Gli elementi di finitura, quali battiscopa, cornici delle porte, elementi impiantistici, etc. completano il desolante quadro complessivo.

Per queste porzioni di fabbricato, il grado di manutenzione del bene può essere classificato come pessimo, al limite dell'inagibilità.

Spazi esterni

La medesima mancanza di manutenzione ordinaria e straordinaria è riscontrabile anche nelle aree asfaltate della viabilità carrabile, in quelle pavimentate dei marciapiedi e nelle aree a verde, in particolare nelle aree a nord del fabbricato. Il grado di manutenzione per le aree scoperte può essere classificato come mediocre/pessimo.

Per una maggiore evidenza rispetto allo stato di conservazione del bene immobile si rimanda alla visione della documentazione fotografica allegata (cfr. *Allegato 2 - Documentazione fotografica*).

6. Inquadramento urbanistico

Lo strumento di pianificazione che regola le possibili trasformazioni urbanistiche e edilizie del complesso immobiliare Casa Serena è il Piano Regolatore Comunale (PRC) ai sensi della L.R. 11/2004 "Norme per il governo del Territorio". Il PRC si esplicita attraverso:

2 Aug 21

- il Piano di Assetto del Territorio (PAT) approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 679 del 17 aprile 2012;
- il Piano degli Interventi (PI) che, ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis L.R. 11/2004, è costituito dal Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R.V. n° 3233 del 1994, per gli ambiti non in contrasto con il PAT, come nel caso oggetto di valutazione.

L'area oggetto di stima è inserita nella ZTO F2b – Zona per servizi e attrezzature di interesse generale – Attrezzature comuni di interesse urbano-territoriale (cfr. Figura 9).

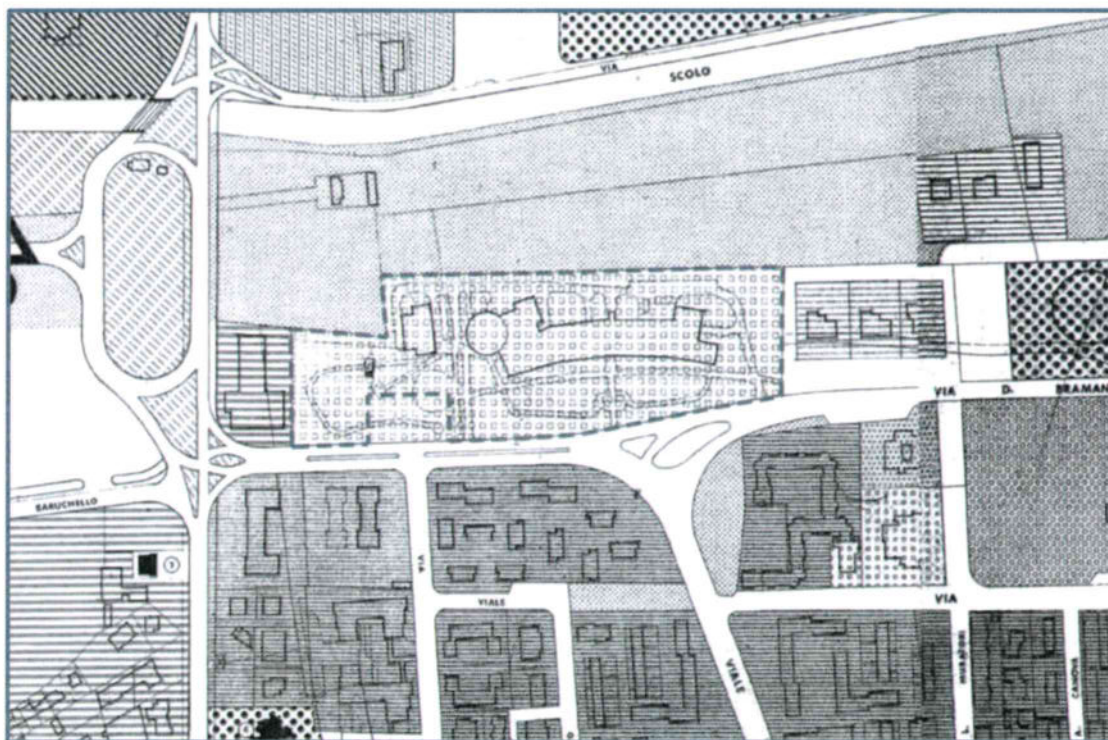


Figura 9 – Estratto PRG – scala 1:5.000

L'attuale destinazione d'uso a Centro servizi per anziani è compatibile con le prescrizioni di Piano relative alle Zona F2 riportate nell'art. 65 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.

Il contenuto dell'art. 65 viene riportato in *Allegato 3 - Documentazione urbanistica*.

2
M
M

7. Dati catastali

Sulla base delle informazioni offerte dalla Committenza, i beni oggetto di stima situati all'interno del complesso immobiliare sono censiti in Comune di Rovigo (H620), sia al catasto terreni che a quello fabbricati.

Più precisamente, il complesso immobiliare denominato Casa Serena è censito al NCEU del catasto fabbricati al foglio 10 particella 1677, è intestato al Comune di Rovigo, C.F. 00192630291 con proprietà per 1/1 (cfr. *Figura 10*).



Figura 10 – Estratto Mappa Catastale NCEU, foglio 10, particella 1677 – non in scala

A partire dalle visure catastali aggiornate si riportano nella tabella sottostante i riferimenti catastali (cfr. *Tabella 01*).

Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza (mq)	Rendita €	Piano
10	1677	-	B/1	1	30.941	17.577,58	S,1,2,3,4,5,6

Tabella 1 – Riferimenti catastali NCEU

NT 2014



Convenzione Comune di Rovigo - Università Iuav di Venezia
Prof. Ezio Micelli
Professore ordinario di Estimo e valutazione economica del progetto
Tolentini 191 - Venezia

Le visure catastali relative alla particella sopra citata vengono riportate in *Allegato 4 - Documentazione catastale*.

8. Proprietà

Sulla base delle informazioni acquisite dalla Committenza, la proprietà dei beni oggetto di stima presenti all'interno del complesso immobiliare Casa Serena è in carico all'Amministrazione comunale di Rovigo. Di seguito viene riportato una breve disamina delle vicende che hanno portato il Comune di Rovigo ad assumere la proprietà del bene.

Nell'anno 1971 l'O.N.P.I. (Opera Nazionale Pensionati d'Italia) propone la costruzione in Rovigo di una casa di riposo per pensionati ("Casa Serena"), chiedendo al Comune di Rovigo la cessione gratuita di un'area urbanizzata con superficie non inferiore a mq 30.000, oltre alla assegnazione di un contributo di lire cento milioni di lire.

Con D.C.C. 274 prot. N° 12147/71 il Comune di Rovigo accoglie la proposta, erogando il contributo necessario all'acquisizione dell'area, oltre a quello già richiesto.

Nell'anno 1974 il Consiglio Comunale delibera la scelta dell'area ove costruire "Casa Serena", ovvero un lotto di mq 30.941 sito in località Commenda ovest, ricompreso in un più ampio complesso P.E.E.P. Viene quantificata la somma di 49.671.700 lire da erogare all'O.N.P.I. quale contributo aggiuntivo, pari alla spesa che l'Ente deve sostenere per l'acquisto dell'area e le relative opere di urbanizzazione.

Impedimenti di natura normativa hanno impedito la cessione dell'area a O.N.P.I. Pertanto, con deliberazione 327 prot. 10854, il Consiglio Comunale decreta la concessione in diritto di superficie a tempo indeterminato dell'area stessa a O.N.P.I., ivi compresa l'erogazione del contributo aggiuntivo pari al corrispettivo determinato per l'acquisto e urbanizzazione dell'area.

In data 11 novembre 1975 viene rilasciata la licenza edilizia prot. N° 396/5/257 sulla base degli elaborati progettuali prodotti direttamente dall'O.N.P.I. riguardanti la

2
April 20

costruzione di un monoblocco a sette piani della cubatura di mc. 57.000 per una superficie coperta di circa mq. 5.000, da erigersi sul lotto di mq 30.941 assegnato.

Con atto notorio del Dott. Milazzo di Rovigo rep. N° 39761 racc. n° 8455 del 12.2.76 viene sottoscritto tra le parti l'accordo sulla cessione del diritto di superficie a tempo indeterminato e sull'erogazione dei contributi da parte del Comune di Rovigo in favore dell'O.N.P.I.

Nell'anno 1982, ai sensi della legge n° 641/1978 viene stabilita la soppressione e la messa in liquidazione dell'O.N.P.I. i cui beni patrimoniali vengono trasferiti alle Regioni nei quali ricadono. Pertanto, in data 2 marzo 1982, la Regione Veneto acquisisce, tra l'altro, l'area destinata alla costruzione di "Casa Serena".

Con successiva legge Regionale n. 55/82 viene disposto la cessione degli immobili ex proprietà degli Enti soppressi operanti in materia socioassistenziale ai Comuni. In data 19 giugno 1984 viene redatto il verbale di consegna del complesso dalla Regione Veneto al Comune di Rovigo. Per il principio di "confusione" il Comune di Rovigo diventa pieno proprietario di Casa Serena, immobile con vincolo di destinazione al servizio di assistenza sociale, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 55/82.

Attualmente, Casa Serena è gestita da IRAS, Istituto Rodigino di Assistenza Sociale, in virtù della Concessione d'uso dell'immobile della durata di 99 anni, Rep. n. 5211 stipulata in data 21 gennaio 2004.

9. Consistenza dei beni oggetto di stima

La consistenza dei beni oggetto di valutazione è stata desunta dalla documentazione fornita dalla Committenza, analizzata tramite supporto CAD. In occasione del sopralluogo è stato effettuato un controllo tramite verifiche dimensionali a campione.

La superficie fondiaria del lotto è pari a 29.238 mq di cui 24.247 mq di superfici scoperte e 4.991 mq di superficie coperta dai fabbricati.

La superficie lorda di pavimento totale ammonta a 20.501 mq a cui vanno aggiunti 924 mq di logge e poggiali e 350 mq di scale esterne.

W
K
M

In funzione del procedimento estimativo adottato (costo di riproduzione deprezzato) nella presente stima (cfr. *Capitolo 10 – Valutazione dei beni immobili*) la misura della consistenza viene effettuata con riferimento ai seguenti parametri: superficie lorda di pavimento per le parti edificate e superficie per le parti scoperte.

Su espressa richiesta da parte della Committenza, la misura della consistenza viene declinata distinguendo le due porzioni est e ovest del fabbricato, secondo la linea di demarcazione illustrata nelle piante ai vari livelli (cfr. da *Figura 4 a Figura 8*).

Livello	Destinazione d'utilizzo	Superficie lorda di pavimento (mq)		
		Porzione ovest	Porzione est	Totale
Piano interrato	Depositi, locali tecnici, vespai	2.710	1.684	4.394
Piano terra	Locali principali	2.710	1.684	4.394
	Scale di emergenza	21	29	50
	Centrale termica	547	---	547
Piano primo	Locali principali	984	877	1.861
	Logge e poggioli	77	77	154
	Scale di emergenza	25	25	50
Piano secondo	Locali principali	984	877	1.861
	Logge e poggioli	77	77	154
	Scale di emergenza	25	25	50
Piano terzo	Locali principali	984	877	1.861
	Logge e poggioli	77	77	154
	Scale di emergenza	25	25	50
Piano quarto	Locali principali	984	877	1.861
	Logge e poggioli	77	77	154
	Scale di emergenza	25	25	50
Piano quinto	Locali principali	984	877	1.861
	Logge e poggioli	77	77	154
	Scale di emergenza	25	25	50
Piano sesto	Locali principali	984	877	1.861
	Logge e poggioli	77	77	154
	Scale di emergenza	25	25	50
Totale		12.504	9.271	21.775

Tabella 2 - Misura della consistenza dei beni: superficie lorda di pavimento

1

Ampl. 1m

La superficie lorda di pavimento della porzione ovest del complesso ammonta a 12.504 mq mentre quella della porzione est ammonta a 9.271 mq, per un totale di 21.775 mq di superficie di pavimento (cfr. *Tabella 2*).

Livello	Destinazione d'utilizzo	Superficie (mq)		Totale
		Porzione ovest	Porzione est	
Piano terra	Marciapiedi e rampe	1.013	367	1.380
	Viabilità carrabile	5.969	1.989	7.958
	Aree a verde	9.189	5.720	14.909
Totale		16.171	8.076	24.247

Tabella 3 - Misura della consistenza dei beni: superfici scoperte

La superficie delle aree scoperte relativa alla porzione ovest del complesso ammonta a 16.171 mq, mentre quella della porzione est ammonta a 8.076 mq, per un totale di 24.247 mq di superficie di tutto il complesso (cfr. *Tabella 3*).

Oltre alla misura della consistenza declinata attraverso la superficie lorda per le parti edificate e la superficie delle aree scoperte si ritiene opportuno dare evidenza anche della consistenza misurata secondo il parametro della superficie commerciale. Nel rispetto delle pratiche commerciali in uso in Italia, la misura della consistenza effettuata con riferimento al parametro della superficie commerciale prende in considerazione:

- le superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- le quote percentuali dei locali accessori a servizio diretto ed indiretto (cantine, soffitte, posti auto).
- le quote percentuali delle superfici scoperte (terrazze, balconi, patii e giardini).

Il computo delle superfici coperte avviene secondo i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie non portanti;

W
H
H



- le superfici delle pareti portanti perimetrali sono ponderate al 50% se adiacenti ad altra proprietà e al 100% in caso contrario.

I coefficienti di ponderazione per il computo dei locali accessori a servizio diretto e indiretto e delle superfici scoperte sono ricavati dall'Allegato C del D.P.R. 138/98 "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96". In particolare:

- i vani accessori a servizio diretto di quelli principali sono ponderati al 100%;
- i vani accessori a servizio indiretto comunicanti con i locali principali sono ponderati al 50%;
- i vani accessori a servizio indiretto non comunicanti con i locali principali sono ponderati al 25%;
- i balconi, terrazze e lastrici solari sono calcolati al 10%;
- le aree scoperte di pertinenza non esclusiva non vengono computate.

I vani scala e ascensori sono conteggiati per la sola proiezione al piano terra.

Sulla base dei materiali forniti dalla Committenza e delle elaborazioni effettuate, la superficie commerciale del bene oggetto di stima è pari a 16.259 mq, dei quali 9.056 mq afferenti alla Porzione Ovest e 7.203 mq afferenti alla Porzione Est. (cfr. *Tabelle 4 e 5*).

Livello	Destinazione d'utilizzo	Porzione Ovest		
		Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Piano interrato	Vani accessori a servizio indiretto non comunicanti	2.710	25%	678
	Vani principali	2.455	100%	2.455
	Vani accessori a servizio diretto	185	100%	185
Piano terra	Vani accessori a servizio indiretto non comunicanti	547	25%	137
	Cavedi	5	0%	0
	Vani scala e ascensori	65	100%	65
	Scale di emergenza	21	30%	6

segue

3

April 24

Piano primo	Locali principali	881	100%	881
	Vani accessori a servizio diretto	33	100%	33
	Cavedi	5	0%	0
	Logge e poggioli	77	10%	8
	Vani scala e ascensori	65	0%	0
	Scale di emergenza	25	0%	0
Piano secondo	Locali principali	881	100%	881
	Vani accessori a servizio diretto	33	100%	33
	Cavedi	5	0%	0
	Logge e poggioli	77	10%	8
	Vani scala e ascensori	65	0%	0
	Scale di emergenza	25	0%	0
Piano terzo	Locali principali	881	100%	881
	Vani accessori a servizio diretto	33	100%	33
	Cavedi	5	0%	0
	Logge e poggioli	77	10%	8
	Vani scala e ascensori	65	0%	0
	Scale di emergenza	25	0%	0
Piano quarto	Locali principali	881	100%	881
	Vani accessori a servizio diretto	33	100%	33
	Cavedi	5	0%	0
	Logge e poggioli	77	10%	8
	Vani scala e ascensori	65	0%	0
	Scale di emergenza	25	0%	0
Piano quinto	Locali principali	881	100%	881
	Vani accessori a servizio diretto	33	100%	33
	Cavedi	5	0%	0
	Logge e poggioli	77	10%	8
	Vani scala e ascensori	65	0%	0
	Scale di emergenza	25	0%	0
Piano sesto	Locali principali	881	100%	881
	Vani accessori a servizio diretto	33	100%	33
	Cavedi	5	0%	0
	Logge e poggioli	77	10%	8
	Vani scala e ascensori	65	0%	0
	Scale di emergenza	25	0%	0
Totale		12.504		9.056

Tabella 4 - Misura della consistenza dei beni: superficie commerciale porzione Ovest

~
Katie RN

Livello	Destinazione d'utilizzo	Porzione Est		
		Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Piano interrato	Vani accessori a servizio indiretto non comunicanti	1.684	25%	421
Piano terra	Vani principali	1.619	100%	1.619
	Vani accessori a servizio diretto	35	100%	35
	Cavedi	3	0%	0
	Vani scala e ascensori	33	100%	33
	Scale di emergenza	29	30%	9
Piano primo	Locali principali	811	100%	811
	Vani accessori a servizio diretto	29	100%	29
	Cavedi	3	0%	0
	Logge e poggioli	77	10%	8
	Vani scala e ascensori	33	0%	0
	Scale di emergenza	25	0%	0
Piano secondo	Locali principali	811	100%	811
	Vani accessori a servizio diretto	29	100%	29
	Cavedi	3	0%	0
	Logge e poggioli	77	10%	8
	Vani scala e ascensori	33	0%	0
	Scale di emergenza	25	0%	0
Piano terzo	Locali principali	811	100%	811
	Vani accessori a servizio diretto	29	100%	29
	Cavedi	3	0%	0
	Logge e poggioli	77	10%	8
	Vani scala e ascensori	33	0%	0
	Scale di emergenza	25	0%	0
Piano quarto	Locali principali	811	100%	811
	Vani accessori a servizio diretto	29	100%	29
	Cavedi	3	0%	0
	Logge e poggioli	77	10%	8
	Vani scala e ascensori	33	0%	0
	Scale di emergenza	25	0%	0
Piano quinto	Locali principali	811	100%	811
	Vani accessori a servizio diretto	29	100%	29
	Cavedi	3	0%	0
	Logge e poggioli	77	10%	8
	Vani scala e ascensori	33	0%	0
	Scale di emergenza	25	0%	0

segue

3

10/10/20

	Locali principali	811	100%	811
	Vani accessori a servizio diretto	29	100%	29
Piano	Cavedi	3	0%	0
sesto	Logge e poggioli	77	10%	8
	Vani scala e ascensori	33	0%	0
	Scale di emergenza	25	0%	0
Totale		9.271		7.203

Tabella 5 - Misura della consistenza dei beni: superficie commerciale porzione Est

10. Valutazione del bene immobile

La valutazione riguarda la stima del più probabile valore di mercato del complesso immobiliare denominato "Casa Serena", centro servizi per anziani, sito a Rovigo, in via Donato Bramante n. 13/15, di proprietà del Comune di Rovigo.

In particolare, la determinazione del più probabile valore di mercato va declinata secondo due distinte porzioni del complesso (porzione est e porzione ovest), secondo il piano di futura alienazione parziale dell'immobile.

Il valore di mercato è in questa sede definito come:

"l'ammontare stimato a cui un'immobile dovrebbe essere locato alla data di valutazione, da un locatore e un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni" (Standard professionali di Valutazioni RICS, Edizione Italiana, 2017).

10.1. Le ipotesi a fondamento della stima

La stima del valore di mercato dell'immobile viene effettuata a partire dalle seguenti ipotesi:

1
John



Convenzione Comune di Rovigo - Università Iuav di Venezia
Prof. Ezio Micelli
Professore ordinario di Estimo e valutazione economica del progetto
Tolentini 191 - Venezia

- la stima considera il complesso immobiliare nello stato attuale, libero da concessioni d'uso, usufrutti, servitù, ipoteche, livelli, privilegi fiscali e altri gravami;
- la stima non considera i beni mobili quali, ad esempio, gli arredi fissi, e amovibili, le attrezzature mobili, o gli impianti se possono essere smantellati senza alcun pregiudizio al valore immobiliare;
- come richiesto dalla Committenza, non vengono stimati gli edifici relativi alla Bocciofila e gli altri manufatti presenti a nord del complesso principale;
- la stima non considera eventuali costi di bonifica e di adeguamento ambientale.

10.2. Il procedimento del costo di riproduzione deprezzato

La letteratura scientifica internazionale riconosce tre principali metodologie di valutazione immobiliare: *market approach*, *income approach* e *cost approach*.

In particolare, il metodo del *cost approach* può essere declinato attraverso il costo di riproduzione deprezzato o *depreciated replacement cost* (DRC)

Tale procedimento si basa sulla teoria economica della valutazione di tutti i costi necessari per la riproduzione di un ipotetico bene sostitutivo equivalente (*Modern equivalent asset*) a quello oggetto di stima, dal punto di vista delle caratteristiche intrinseche, estrinseche e prestazionali.

Il DCR è utilizzato in casi particolari dove non esiste un mercato attivo di beni equivalenti direttamente comparabili a quelli oggetto di stima, ovvero dove i procedimenti *market approach* e *income approach* sono preclusi¹. In particolare, tale procedimento trova applicazione per:

- i beni immobili che non abbiano un sufficiente apprezzamento sul mercato (ad esempio edifici a destinazione d'uso pubblica, fabbricati industriali);
- i beni immobili a destinazione non ordinaria (industrie, scuole, ospedali, caserme, ecc.), che raramente, se non mai, vengono venduti sul mercato;
- i casi particolari come stime, ad esempio, per polizze assicurative.

¹ (Depreciated replacement cost method of valuation for financial reporting - RICS Guidance note, november 2018)

✓

Apr 24

Il bene oggetto della presente stima ricade senz'altro nella casistica illustrata e, in ragione delle sue caratteristiche, il procedimento di stima ritenuto massimamente appropriato è dunque quello del costo di riproduzione deprezzato.

Rispetto al *RICS Appraisal and Valuation Manual*, il *depreciated replacement cost* (DRC) è definito:

“Il costo attuale di sostituzione di un bene con un suo bene equivalente moderno meno le detrazioni per deterioramento fisico, spese di gestione e tutte le relative forme di obsolescenza e ottimizzazione” (Manuale di stima e valutazione RICS, Edizione Italiana, 2017).

Il procedimento del costo di riproduzione deprezzato (DRC) prevede la valutazione del valore di mercato del suolo a cui aggiungere il costo di riproduzione a nuovo del bene immobile, eventualmente deprezzato in funzione della sua obsolescenza fisica, funzionale ed economica.

Il procedimento prevede tre fasi:

- la stima del costo attuale dell'area, riferito al costo di acquisizione di un bene analogo per caratteristiche estrinseche, intrinseche e di destinazione d'uso;
- la stima del costo di riproduzione a nuovo del bene immobile, ottenuta dalla stima del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio (C_m), opportunamente deprezzato (C_d) in funzione della vita utile e residua degli edifici;
- la stima del valore di mercato del bene, quale somma del costo attuale dell'area e del costo di riproduzione deprezzato del manufatto.

La formalizzazione del procedimento è la seguente:

$$DRC = C_a + C_m * K_d$$

dove:

DRC = Costo di riproduzione deprezzato;

C_a = Costo dell'area;

C_m = Costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile;

K_d = Coefficiente di deprezzamento.

1
10/10/11

In merito alla prima fase, la stima del costo attuale dell'area viene effettuata attraverso il procedimento denominato *Market Approach* (IVS Framework – 57 – 58) basato sulla comparazione fra i beni oggetto di stima con beni analoghi (*comparables*) i cui prezzi e valori siano noti.

In merito alla seconda fase, la stima del costo di ricostruzione a nuovo viene effettuata stimando tutti i costi di costruzione, progettazione e oneri necessari per la ricostruzione a nuovo dell'immobile.

Il valore di ricostruzione a nuovo viene opportunamente ridotto in virtù dell'obsolescenza fisica, funzionale ed economica del bene oggetto di stima, per mezzo di un idoneo coefficiente².

10.3. Stima del costo dell'area (Ca)

Il costo attuale dell'area oggetto di stima viene valutato secondo il principio fondamentale del metodo DRC. Esso prevede che l'ipotetico acquirente di un bene moderno equivalente acquisti il sito meno costoso purché adatto e appropriato alla nuova *Moderna Struttura* equivalente.

Nella fattispecie in esame, il sito meno costoso è rappresentato da un'area destinata a servizi collettivi precedentemente agricola. In tal caso il costo di acquisizione, ottenuto con acquisizione forzata oppure in accordo con la proprietà, è pari al valore di mercato agricolo del bene (Art. 40 del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni di pubblica utilità).

Per quanto riguarda la stima dell'area a valore di mercato agricolo è stato scelto un procedimento di natura sintetico-comparativa, che si articola nelle seguenti fasi:

- indagine presso le fonti del mercato immobiliare, al fine di reperire annunci di offerte di compravendita di beni immobili comparativi il più possibile simili al bene oggetto di stima;

² (Depreciated replacement cost method of valuation for financial reporting - RICS Guidance note, november 2018)

9

John M

- confronto fra i valori dei beni comparativi sulla base del sistematico riconoscimento delle caratteristiche di analogia e differenza con all'area oggetto di stima, attraverso la matrice di normalizzazione dei valori;
- individuazione del valore unitario di mercato e del più probabile valore di mercato dell'area edificabile.

La stima del costo dell'area è equivalente alla stima del valore del mercato, effettuata tramite il procedimento denominato *Market Approach* (IVS Framework – 57 – 58). Tale procedimento si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con beni analoghi *comparables* i cui prezzi e valori siano noti.

L'analisi delle fonti dirette ha riguardato valori di mercato di immobili del segmento aree agricole nelle zone prossime al bene oggetto di confronto.

La fonte utilizzata per indagare il mercato immobiliare è il portale "Immobiliare.it", la principale piattaforma *web online* per la pubblicazione e la ricerca di annunci immobiliari locativi e di compravendita di differenti tipologie.

I tre *comparable* si rivelano una base adeguata a una stima sintetico-comparativa del valore patrimoniale del bene oggetto di stima (cfr. *Tabella 6*).

Rif.	Ubicazione	Consistenza (mq)	Valore offerta immobiliare (€)	Valore unitario (€/mq)
1	Via Lungo Argine, Rovigo	151.183	725.000	4,80
2	Via concilio Vaticano, Rovigo	7.000	35.000	5,00
3	Rovigo	65.000	280.000	4,31

Tabella 6 - Comparable per la stima sintetico-comparativa: ubicazione, consistenza, valore di mercato totale e unitario

I valori rilevati sul mercato corrispondono a prezzi di offerta, che devono essere opportunamente scontati per approssimazione al meglio dei valori effettivi dei valori di compravendita.

1
M
M



Convenzione Comune di Rovigo - Università Iuav di Venezia
Prof. Ezio Micelli
Professore ordinario di Estimo e valutazione economica del progetto
Tolentini 191 - Venezia

Il divario medio tra i prezzi richiesti e i prezzi effettivi di compravendita per il territorio di Rovigo viene stimato percentualmente nella misura di 10%, valore riscontrato consultando i più qualificati operatori di settore.

L'impiego dei prezzi unitari dei beni immobili presi come a confronto è subordinato alla loro ponderazione in ragione delle caratteristiche di analogia e differenza che presentano rispetto al bene oggetto di stima.

La matrice di ponderazione dei *comparable* è riportata in Tabella 7 e considera i seguenti elementi di comparazione:

- le caratteristiche posizionali estrinseche;
- le caratteristiche intrinseche;
- la misura della consistenza.

Il coefficiente legato alle caratteristiche posizionali estrinseche fa riferimento alla collocazione del bene analizzato sotto il profilo della qualificazione infrastrutturale, riferita prevalentemente alla sua accessibilità. Poiché tutti i tre comparativi sono accessibili direttamente da viabilità carrabile, come il *subject*, si assegna loro un coefficiente $K=1,00$.

Il coefficiente legato alle caratteristiche intrinseche dei terreni fa riferimento alla forma, alla fertilità, alla giacitura, alla tessitura, alla composizione. Anche in questo caso, i terreni hanno caratteristiche tra loro analoghe, per la loro appartenenza allo stesso territorio, al pari del bene oggetto di stima. Viene quindi loro assegnato un coefficiente $K=1,00$.

Per quanto riguarda l'estensione dei vari appezzamenti, tenendo conto che quella del *subject* risulta pari a 30.000 mq circa, si assegna un coefficiente $K=1,05$ al primo comparativo in virtù di un minore apprezzamento di appezzamenti di grande superficie. Agli altri comparativi viene assegnato un coefficiente $K=1,00$.

Sulla base di tali considerazioni, l'analisi dei valori rilevati dalle fonti dirette indagate individua un valore unitario medio normalizzato per l'area oggetto di valutazione pari a 4,30 euro/mq (cfr. *Tabella 7*).

1
10/11/11

Rif.	Valore unitario (€/mq)	Alea di contrattazione	K. caratteristiche posizionali estrinseche	K. caratteristiche intrinseche	K. estensione	Valore unitario normalizzato (€/mq)
1	4,80	0,90	1,00	1,00	1,05	4,53
2	5,00	0,90	1,00	1,00	1,00	4,50
3	4,31	0,90	1,00	1,00	1,00	3,88
Valore unitario medio normalizzato						4,30

Tabella 7 – Matrice normalizzata per la stima sintetico-comparativa. I coefficienti sono riferiti all'alea di contrattazione, alle caratteristiche estrinseche, intrinseche e alla estensione dei beni.

Per la stima dell'area si assume che il bene sostitutivo equivalente sia dotato di una superficie d'impronta e di pertinenza pari a quelle attuali. Si assume inoltre che alle parti Est e Ovest del complesso spetti una quota proporzionale delle aree di pertinenza.

Al valore unitario dell'area si aggiungono gli interventi necessari al completamento delle opere di urbanizzazione, con particolare riferimento all'allaccio delle reti sottoservizi alla zona urbanizzata limitrofa. Tenendo conto della tipologia, della morfologia e delle dimensioni del lotto e del fabbricato, della destinazione d'uso e della presenza delle reti tecnologiche nei lotti adiacenti, sulla base della più autorevole pubblicistica di settore, i costi di adeguamento delle opere di urbanizzazione sono valutabili a corpo pari a 300.000 euro pari a 10,25 euro/mq.

Il valore di costo unitario dell'area ammonta complessivamente a 14,55 euro.

Con una superficie totale dell'area pari a 29.238 mq. il suo valore di costo ammonta complessivamente a 425.413 euro, di cui 282.983 euro relativi alla porzione Ovest e 142.430 euro della porzione Est.

10.4. Stima del costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile (Cm)

La determinazione del più probabile valore di costo del bene immobile oggetto di stima, nella sua attuale configurazione di struttura sociosanitaria assistenziale, viene effettuata mediante il procedimento di produzione a nuovo.

Mr. J. H. H.

✓

Tale procedimento consiste nella somma dei costi legati alla nuova costruzione (*hard costs*), alle spese tecniche per la progettazione, DL, CSP e CSE, e agli imprevisti (*soft costs*), al costo di *management fee* e al costo di promozione immobiliare.

Di seguito, si procede alla stima del costo di produzione, previo riepilogo della misura della consistenza.

10.4.1. La misura della consistenza ai fini della stima del costo di ricostruzione a nuovo

L'analisi della misura della consistenza del complesso immobiliare, declinata secondo la suddivisione geografica est-ovest, è riportata nel capitolo 9 della presente relazione (cfr. *Cap. 9 – Consistenza dei beni oggetto di stima*).

In questo paragrafo viene riportata la misura della consistenza declinata anche secondo i due diversi gradi di conservazione (mediocre e pessimo) illustrati in precedenza (cfr. *Par. 5.2 – Stato di conservazione*).

L'indicazione del grado di conservazione è necessaria per declinare correttamente il valore del deprezzamento per vetustà delle varie parti dell'immobile (cfr. *Tabella 8*).

Tipologia	Superficie Porzione ovest (mq)		Superficie Porzione est (mq)		Superficie Totale (mq)
	S.d.C. Mediocre	S.d.C. Pessimo	S.d.C. Mediocre	S.d.C. Pessimo	
Fabbricato					
Locali principali	8.614	---	1.754	5.192	15.560
Locali accessori	---	2.710	---	1.684	4.394
Logge e poggioli	---	462	---	462	924
Scale di emergenza	171	---	179	---	350
Centrale termica	---	547	---	---	547
Totale Fabbricato	8.785	3.719	1.933	7.338	21.775

segue

→

Left
M

Aree esterne					
Viabilità carrabile	2.985	2.985	995	995	7.958
Viabilità pedonale	---	1.013	---	367	1.380
Aree a verde	4.595	4.595	2.860	2.860	14.909
Totale Aree esterne	7.579	8.592	3.855	4.222	24.247

Tabella 8 – Consistenza del bene immobile "Casa Serena": superficie lorda e superficie aree esterne

10.4.2. Stima del costo di costruzione

La stima dei costi di costruzione (*hard costs*) è stata effettuata tenendo conto della diversa tipologia di opera da realizzare: il fabbricato con destinazione d'uso sociosanitaria assistenziale e le opere esterne, declinate tra viabilità carrabile, viabilità pedonale e aree a verde (giardino/parco).

Per quanto concerne la stima del costo di ricostruzione del fabbricato è stato fatto riferimento a due autorevoli fonti:

- Prezziario Regionale dei Lavori Pubblici – Costi parametrici ed incidenza della manodopera, aggiornamento 2019; la scheda relativa alla realizzazione di un centro servizi per anziani (90-120 posti letto) prevede un valore di costo unitario compreso tra i 1640 €/mq e 1.950 €/mq, per un costo medio di 1795 euro/mq; tale costo è comprensivo anche delle somme a disposizione dell'Amministrazione (somme B del Quadro Economico) per una percentuale media del 25%, pertanto il costo unitario finale per le sole opere (Somme A del Quadro Economico) ammonta 1.346 euro/mq;
- "Prezzario Tipologie edilizie" edizione DEI 2019 del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, che propone alla scheda D27 la realizzazione di una residenza sanitaria assistenziale, con un costo unitario pari a 1.535 euro/mq.

Per la stima del costo di costruzione del fabbricato si assume il valore di costo medio tra i due valori di costo sopra riportati, pari a 1.441 euro/mq.

Poiché i valori di costo fanno riferimento al Prezziario Regione Veneto e al Prezziario DEI, entrambi nelle ultime versioni dell'anno 2019, per procedere ad una corretta

2

Andy M



Convenzione Comune di Rovigo - Università Iuav di Venezia
Prof. Ezio Micelli
Professore ordinario di Estimo e valutazione economica del progetto
Tolentini 191 - Venezia

valutazione, è opportuno aggiornare i valori di costo per riportarli all'attualità. A questo proposito, è stata utilizzata la variazione percentuale legata all'indice di costo di costruzione di un fabbricato in Italia curato dall'ISTAT, pari ad un incremento del 13,80%.

In sintesi, il costo unitario di nuova costruzione del centro di assistenza per anziani risulta pari a 1.639 euro/mq.

Per effettuare una stima massimamente approfondita, si procede alla stima dei valori di costo operando una suddivisione tra le componenti principali dell'edificio e altre componenti tipologiche (depositi, locali tecnici e vespai al piano interrato, logge e poggiali, scale di sicurezza) il cui costo di costruzione risulta inferiore a quello unitario precedentemente stimato.

Per queste componenti il valore di costo è stimato utilizzando un parametro percentuale rispetto al costo unitario generale, assumendo i seguenti coefficienti: locali accessori 50,00%; logge e poggiali 20,00%; scale di emergenza 33,33 %.

I parametri percentuali utilizzati sono il risultato di un'indagine tra importanti operatori del mercato delle costruzioni e autorevoli studi di progettazione a livello nazionale.

Il costo di costruzione del fabbricato, declinato secondo le componenti principali e secondarie ammonta a 30.053.980 euro, di cui 17.036.796 euro per la porzione ovest e 13.017.184 euro per la porzione est.

Per quanto concerne la stima del costo di costruzione delle aree scoperte si è fatto riferimento al "Prezzario Tipologie edilizie" edizione DEI 2019 del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, che propone le seguenti schede

- scheda I4 strada pubblica, con un costo unitario pari a 96,00 euro/mq;
- scheda I1 Giardino pubblico, con un costo unitario pari a 34,00 euro/mq.

Analogamente a quanto già effettuato per il costo di costruzione del fabbricato, anche i costi unitari delle aree scoperte, riferiti all'anno 2019, devono essere attualizzati tramite il coefficiente +13,90% (fonte ISTAT). Di conseguenza i valori attualizzati ammontano rispettivamente a 109,25 euro/mq e 38,69 euro/mq.

20/11/21

7

Per la prima componente delle aree esterne (viabilità carrabile) il costo unitario di 109,25 euro/mq è stato ridotto tramite un coefficiente percentuale pari al 91,15% per la mancanza dei marciapiedi laterali (non presenti), la mancanza di segnaletica stradale (trattandosi di viabilità interna) e una ridotta illuminazione pubblica. A seguito della riduzione, basata sulle percentuali riscontrabili nella scheda del prezziario DEI, il costo unitario per la viabilità carrabile ammonta a 99,58 euro/mq.

Per la seconda componente, ovvero la viabilità pedonale si è fatto riferimento alla scheda della viabilità carrabile eliminando o riducendo percentualmente le voci che ne costituiscono il valore. In particolare, sono state dimezzate le voci relative agli scavi ai sottofondi ai cordoli alla fognatura e all'illuminazione pubblica, mentre sono state eliminate le voci relative ai bitumati e alla segnaletica. Il costo unitario di 109,25 euro/mq è stato ridotto tramite un coefficiente percentuale pari al 41,15%. A seguito della riduzione, basata sulle percentuali riscontrabili nella scheda del prezziario DEI, il costo unitario per la viabilità pedonale ammonta a 56,90 euro/mq.

Il valore di costo unitario per la componente aree verdi (giardino/parco) viene assunta senza ulteriori riduzioni, ammontando a 38.69 euro/mq.

Il costo di costruzione delle aree esterne, declinato secondo le tre diverse componenti ammonta a 1.447.835 euro, di cui 1.007.571 euro per la porzione ovest e 440.264 euro per la porzione est.

Tipologia	Costo Porzione ovest (euro)		Costo Porzione est (euro)		Costo Totale (euro)
	S.d.C. Mediocre	S.d.C. Pessimo	S.d.C. Mediocre	S.d.C. Pessimo	
Fabbricato					
Locali principali	14.122.061	---	2.875.562	8.511.927	25.509.550
Locali accessori	---	2.221.429	---	1.380.401	3.601.830
Logge e poggioli	---	151.483	---	151.483	302.967
Scale di emergenza	93.438	---	97.810	---	191.248
Centrale termica	---	448.384	---	---	448.384
Totale fabbricato	14.215.499	2.821.297	2.973.372	10.043.812	30.053.980

segue

2

APR 2011

Aree esterne					
Viabilità carrabile	297.195	297.195	99.032	99.032	792.454
Viabilità pedonale	---	57.640	---	20.882	78.522
Aree a verde	177.770	177.770	110.659	110.659	576.859
Totale aree esterne	474.966	532.605	209.691	230.573	1.447.835
Totale fabbricato + aree esterne					
	14.690.465	3.353.903	3.183.063	10.274.385	31.501.815

Tabella 9 – Costo di ricostruzione del bene immobile “Casa Serena”

Il costo di costruzione complessivo (fabbricato e aree esterne) ammonta a 31.501.815 euro, di cui 18.044.367 euro per la porzione ovest e 13.457.448 euro per la porzione est (cfr. Tabella 9).

10.4.3. Stima degli altri oneri legati all'intervento

Allo scopo di completare la stima del costo di ricostruzione a nuovo è necessario stimare anche i costi relativi agli oneri concessori, professionali e finanziari, alle spese generali (*soft costs*) e al *management fee*.

Trattandosi di fabbricato a destinazione pubblica di proprietà di un Ente pubblico, gli oneri urbanizzazione primaria e secondaria e il contributo sul costo di costruzione non sono dovuti.

Per gli oneri professionali sono stati considerati i costi di progettazione, di direzione lavori e del coordinamento per la sicurezza, stimati percentualmente nella misura del 8,00% del costo di ricostruzione, risultando complessivamente pari a 2.520.145 euro.

Le spese generali sono considerate sono state stimate percentualmente nella misura del 2,00% del costo di ricostruzione, risultando pari a 630.036 euro.

Le spese di *management fee*, che rappresentano la remunerazione base dello sviluppatore dell'intera operazione immobiliare, sono state stimate percentualmente

1
10/10/10

nella misura del 3% del costo totale di produzione (*hard e soft costs*), risultando pari a 945.054 euro.

La percentuale tiene conto dell'esclusione dall'importo finale della componente finanziaria a debito che viene stimata di seguito.

Per gli oneri finanziari sulla quota a debito si prevede una ipotesi di ripartizione paritaria tra capitale proprio (50%) e capitale di debito (50%).

Il tasso di sconto viene stimato pari al 5% in virtù delle componenti di rischio insite in questa specifica operazione di trasformazione immobiliare.

Tenendo conto che l'orizzonte temporale viene assunto in due anni, gli oneri finanziari risultano ammontare a 1.824.349 euro.

10.4.4. Il costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile

Sulla base delle elaborazioni effettuate, il costo totale di ricostruzione a nuovo dell'immobile risulta pari a 37.421.400 euro (cfr Tabella 10).

	Costi Porzione ovest (euro)		Costi Porzione est (euro)		Costo totale (euro)
	S.d.C. Mediocre	S.d.C. Pessimo	S.d.C. Mediocre	S.d.C. Pessimo	
Hard cost					
Costo di ricostruzione	14.690.465	3.353.903	3.183.063	10.274.385	31.501.815
Soft cost					
Oneri concessori	0	0	0	0	0
Oneri professionali	1.175.237	268.312	254.645	821.951	2.520.145
Spese generali	293.809	67.078	63.661	205.488	630.036
Management fee	440.714	100.617	95.492	308.232	945.054
Oneri finanziari	850.762	194.233	184.339	595.015	1.824.349
Totale	17.450.987	3.984.143	3.781.200	12.205.070	37.421.400

Tabella 10 – Costo totale di ricostruzione del bene immobile "Casa Serena"

20/11/21

1



10.5. Stima del coefficiente di deprezzamento

Nel corso della sua vita utili ogni immobile subisce una perdita di valore economico, che rappresenta la differenza tra il valore di mercato dell'immobile al nuovo e il valore economico del bene in un momento successivo della sua vita utile.

La misura del deprezzamento del valore di un bene avviene attraverso un coefficiente che esprime, in termini percentuali, la perdita del valore del bene stesso. Il coefficiente di deprezzamento deriva dalla sommatoria di tre fattori³:

- l'obsolescenza fisica (PO) dovuto al deperimento delle componenti edilizie (strutture, finiture e impianti) in ragione della vetustà dei beni;
- l'obsolescenza funzionale (FO) dovuta all'incapacità dell'edificio di assolvere le proprie funzioni in maniera adeguata e proficua;
- l'obsolescenza economica (EO) dovuta a sopraggiunte condizioni economiche sfavorevoli o collegate alla ubicazione dei beni non più ottimale all'esercizio della funzione.

10.5.1. Deprezzamento per obsolescenza fisica (PO)

Per la determinazione del coefficiente per obsolescenza fisica si applica la formula proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C. 1973, "La Valutazione delle aziende", Etas Kompass, Milano), prevista nella pratica corrente dalla letteratura scientifica di settore (Orefice M. 1996, "Estimo Civile", UTET, Torino):

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

nella quale:

- D rappresenta il coefficiente di deprezzamento per obsolescenza fisica;
- A rappresenta l'età dell'edificio in percentuale sulla vita economica dello stesso.

Il deprezzamento per obsolescenza fisica viene stimato sul valore di ricostruzione del fabbricato. Tale valore deve essere declinato attraverso le tre diverse componenti edilizie: strutture, finiture e impianti.

³ Depreciated replacement cost method of valuation for financial reporting - RICS Guidance note, november 2018)

7

Apr 20

La suddivisione viene effettuata prendendo come riferimento la suddivisione riportata nel "Prezzario Tipologie edilizie" edizione DEI 2019 del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano - Scheda D27 Edificio destinato a residenza sanitaria assistenziale.

La scheda D27 prevede una percentuale del 34,76% per la componente edilizia, del 29,62% per la componente strutture, e del 35,62% per la componente impianti.

Il costo totale di produzione del bene oggetto di stima viene quindi declinato in funzione delle sue tre componenti costruttive (cfr. *Tabella 11*).

	Costi Porzione ovest (euro)		Costi Porzione est (euro)		Costo totale (euro)
	S.d.C. Mediocre	S.d.C. Pessimo	S.d.C. Mediocre	S.d.C. Pessimo	
Componente edilizia	6.065.963	1.384.888	1.314.345	4.242.482	13.007.679
Componente strutture	5.168.982	1.180.103	1.119.992	3.615.142	11.084.219
Componente impianti	6.216.041	1.419.152	1.346.864	4.347.446	13.329.503
Totale	17.450.987	3.984.143	3.781.200	12.205.070	37.421.400

Tabella 11 – Costo totale di produzione del bene immobile declinato per le sue componenti edilizie

L'età reale dell'edificio è funzione della sua data di costruzione, avvenuta tra la fine degli anni '70 e l'inizio degli anni '80 del secolo scorso (43 anni).

La mancanza di un piano di manutenzione ordinaria ha provocato la formazione di fenomeni di degrado del calcestruzzo (alti livelli di carbonatazione, ossidazione delle armature, fessurazione e distacco localizzato del calcestruzzo, etc.).

Per questo motivo si assume come vita apparente per la componente strutture un valore di 55 anni.

Alcune porzioni di fabbricato hanno già subito alcuni interventi di manutenzione straordinaria e di adeguamento impiantistico, l'ultimo e il più importante dei quali è stato portato a termine nel 2009. L'intervento ha riguardato una parte degli elementi edilizi, posta all'interno del fabbricato, e l'intero corpo impiantistico.

4

10/10

10/10

Per questi motivi per le porzioni interessate dagli interventi di ripristino e adeguamento edilizio e impiantistico si assume una età apparente di 22 per la componente edilizia, e di 14 anni per la componente impianti.

La vita utile del fabbricato, considerata singolarmente per le tre diverse componenti edilizie, viene convenzionalmente assunta per le strutture a 100 anni, per le finiture a 30 anni e per gli impianti a 20 anni.

	Deprezzamento Porzione ovest (euro)		Deprezzamento Porzione est (euro)		Deprezza- mento totale (euro)
	S.d.C. Mediocre	S.d.C. Pessimo	S.d.C. Mediocre	S.d.C. Pessimo	
Componente edilizia					
Età apparente (t)	22	30	22	30	
Vita utile edificio (n)	30	30	30	30	
A = t / n (%)	73	100	73	100	
DF=[(A+20)/2/140-2,86]	59,36%	100,00%	59,39%	100,00%	
Deprezzamento	3.600.890	1.384.848	780.225	4.242.361	10.008.325
Componente strutture					
Età apparente (t)	55	55	55	55	
Vita utile edificio (n)	100	100	100	100	
A = t / n (%)	55	55	55	55	
DF=[(A+20)/2/140-2,86]	37,32%	37,32%	37,32%	37,32%	
Deprezzamento	1.928.990	440.398	417.965	1.349.119	4.136.472
Componente impianti					
Età apparente (t)	14	20	14	20	
Vita utile edificio (n)	20	20	20	20	
A = t / n (%)	70	100	70	100	
DF=[(A+20)/2/140-2,86]	55,00%	100,00%	55,00%	100,00%	
Deprezzamento	3.418.645	1.419.111	740.736	4.347.322	9.925.815
Deprezzamento Totale	8.948.526	3.244.357	1.938.926	9.938.802	24.070.611

Tabella 12 – Deprezzamento totale per obsolescenza fisica

W. H. R.

Il deprezzamento dell'immobile per obsolescenza fisica ammonta a 24.070.611 euro (cfr. *Tabella 12*).

10.5.2. Deprezzamento per obsolescenza funzionale (FO)

L'obsolescenza funzionale è la perdita di valore di un immobile determinata dalle sue mancate capacità di assolvere alle proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente.

A partire dalla costante evoluzione delle esigenze funzionali e gestionali, specie in occasione di opere pubbliche, e delle soluzioni tecnologiche dei sistemi e dei materiali da costruzione, appare evidente che nelle attuali condizioni l'immobile oggetto di stima, pur nel rispetto delle normative vigenti, non è più in grado di garantire i livelli prestazionali attualmente richiesti dal mercato.

Gli elementi principali dello scollamento tra le prestazioni che attualmente l'edificio è in grado di garantire e quelle ormai divenute standard di riferimento a livello nazionale riguardano la componente strutturale e la componente energetico-impianistica.

Per quanto riguarda gli aspetti strutturali, nel 2015 è stata redatta un'analisi statica dell'edificio. Dalle conclusioni dell'indagine emerge che, sotto il profilo statico, la struttura è perfettamente in grado di sopportare i carichi propri e di esercizio, in conformità con la normativa vigente.

In precedenza, nel 2009, IRAS Rovigo, ente gestore della struttura, ha commissionato allo Studio di Ingegneria Milani il progetto definitivo dei "lavori di adeguamento agli standard strutturali e normative di sicurezza antisismica di Casa Serena". Il progetto prevedeva le seguenti opere:

- solidarizzazione dei giunti strutturali per mezzo di dispositivi di vincolo dinamico;
- creazione di un ulteriore giunto strutturale tra la zona cucina e la rotonda rispetto al resto del fabbricato;
- aumento della duttilità dei pilastri tramite fasciatura in materiale composito.

Tali opere non sono mai state realizzate.

3

11/11/11



Convenzione Comune di Rovigo - Università Iuav di Venezia
Prof. Ezio Micelli
Professore ordinario di Estimo e valutazione economica del progetto
Tolentini 191 - Venezia

In sintesi, sotto il profilo statico le strutture del compendio rispettano le attuali normative di legge mentre sotto il profilo sismico non vi è l'obbligo immediato di adeguamento in termini di miglioramento o adeguamento antisismico.

Tuttavia, appare evidente che tale ridotto livello prestazionale costituisce un elemento di deprezzamento sotto il profilo funzionale.

Il deprezzamento può essere valutato in termini di costo delle opere necessarie al miglioramento della risposta strutturale intesa come migliore risposta rispetto alle sollecitazioni dinamiche di tipo sismiche.

Per questo motivo è stata effettuata un'indagine conoscitiva effettuata intervistando importanti operatori del mercato delle costruzioni e autorevoli studi di progettazione a livello nazionale. A seguito dell'indagine è possibile assumere un costo unitario dell'intervento di adeguamento strutturale di 180 euro/mq, comprensivo di spese tecniche, oneri finanziari ed imprevisti, per un valore totale pari 3.919.500 euro.

Per quanto concerne la componente energetico-impiantistica, i fenomeni legati al cambiamento climatico hanno accentuato la ricerca di nuove soluzioni tecnologiche riguardanti la produzione di energia e l'involucro edilizio.

Il raggiungimento di obiettivi comunitari in termini di riduzione delle emissioni e di risparmio energetico ha elevato negli ultimi anni gli standard prestazionali di riferimento per il settore delle costruzioni. Anche a causa dei recenti eventi bellici all'interno dello scenario europeo e internazionale, la componente dei consumi energetici incide sempre più nella gestione economica di strutture e organismi pubblici complessi, come quello nel caso di specie.

Anche in questo caso, queste tematiche rappresentano un elemento di deprezzamento del fabbricato.

A partire da articoli e studi recentemente pubblicati sull'argomento, tale deprezzamento può essere valutato in termini percentuali rispetto al valore delle componenti edilizia e impiantistica, assumendo per la stima un coefficiente di obsolescenza funzionale pari al 10%.

Il valore totale del deprezzamento ammonta a 2.633.718 euro.

Il valore del deprezzamento totale ammonta a 6.553.218 euro (cfr. *Tabella 13*).

Left

W

	Costi Porzione ovest (euro)		Costi Porzione est (euro)		Costo totale (euro)
	S.d.C. Mediocre	S.d.C. Pessimo	S.d.C. Mediocre	S.d.C. Pessimo	
Obsolescenza Funzionale					
Componente strutturale	1.581.300	669.420	347.940	1.320.840	3.919.500
Componente energetica/impiantistica	1.228.200	280.404	266.121	858.993	2.633.718
Deprezzamento	2.809.500	949.824	614.061	2.179.833	6.553.218

Tabella 13 – Deprezzamento totale per obsolescenza

10.5.3. Deprezzamento per obsolescenza economica (EO)

Poiché non sono sopraggiunte significative condizioni economiche sfavorevoli o collegate alla ubicazione del bene oggetto di stima, tali da renderlo non più ottimale all'esercizio della funzione, l'obsolescenza economica viene considerata nulla.

10.6. Il costo di ricostruzione deprezzato del bene immobile

Il valore residuo del complesso immobiliare deriva per differenza tra il valore di ricostruzione a nuovo e il valore del deprezzamento per vetustà e per obsolescenza.

	Costi Porzione ovest (euro)		Costi Porzione est (euro)		Costo totale (euro)
	S.d.C. Mediocre	S.d.C. Pessimo	S.d.C. Mediocre	S.d.C. Pessimo	
Costo di ricostruzione	17.450.987	3.984.143	3.781.200	12.205.070	37.421.400
Deprezzamento obsolescenza fisica	8.948.526	3.244.357	1.938.926	9.938.802	24.070.611
Deprezzamento obsolescenza funzionale	2.809.500	949.824	614.061	2.179.833	6.553.218
Costo di riproduzione deprezzato	5.908.969	0	1.228.214	86.435	7.007.609

Tabella 14 – Costo di ricostruzione deprezzato del bene immobile

W. H. L.

10.7. Il costo di riproduzione deprezzato

La stima del più probabile valore di mercato del complesso sociosanitario assistenziale Casa Serena è data dalla somma del valore dell'area e del costo di ricostruzione deprezzato del fabbricato e delle aree scoperte (cfr. *Tabella 15*).

	Valore di mercato Porzione ovest (euro)	Valore di mercato Porzione est (euro)	Valore di mercato totale (euro)
Valore dell'area	282.983	142.430	425.413
Costo di ricostruzione deprezzato	5.692.960	1.314.649	7.007.609
Totale	5.975.943	1.457.079	7.433.022

Tabella 15 – Costo di riproduzione deprezzato

Il costo di riproduzione deprezzato della porzione ovest ammonta a 5.975.943 euro, valore opportunamente arrotondato a **6.000.000 euro (seimilioni/00 euro)**.

Il costo di riproduzione deprezzato della porzione est ammonta a 1.457.079 euro, valore opportunamente arrotondato a **1.450.000 euro (unmilionequattrocentocinquantamila/00 euro)**.

Il costo di riproduzione deprezzato dell'intero complesso immobiliare ammonta a 7.433.022 euro, valore opportunamente arrotondato a **7.450.000 euro (settemilioni-quattrocentocinquemila/00 euro)**.

W
A
M

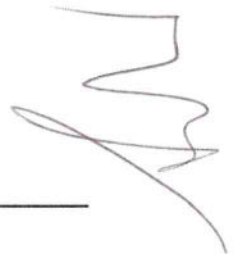
11. Conclusioni

Lo scopo della stima consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato del complesso sociosanitario assistenziale "Casa Serena", sito a Rovigo, in via Bramante 13/15. In ragione delle peculiari caratteristiche del complesso, il procedimento impiegato per la stima ha considerato il valore del costo di riproduzione deprezzato.

Sulla base delle ipotesi assunte e delle analisi effettuate, e alla luce del procedimento illustrato nei capitoli precedenti, la stima del più probabile valore di mercato ammonta a 7.433.022, valore opportunamente arrotondato a **7.450.000 euro (settemilioniquattrocentocinquemila/00 euro)**.

Venezia,

Prof. Ezio Micelli



2.

After the



Allegato 1 – Matrice del valore

3.

10/1/21

PROCEDIMENTO COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO																	
VALORE FABBRICATO E AREE ESTERNE																	
Misura della consistenza, superficie lorda																	
Fabbricato	Stato di conservazione	Porzione avanzi		Porzione est				Totale									
		superficie	perimetro	superficie	perimetro												
Superficie totale principali (mq)		11.14	2.112	1.154	1.104			15.500									
Superficie totale accessori: depositi, locali tecnici, verghe			852		842			1.694									
Superficie interstizi e loggia (mq)		111	547	176				287									
Superficie totale di emergenza (mq)		6.765	1.719	1.633	7.336			21.715									
		12.044		9.271				21.715									
Area esterne																	
Superficie calcoli e cantieri		2.300	2.300	975	700			7.054									
Superficie marciapiedi e rampa d'ingresso (mq)		4.105	1.013	1.000	267			1.285									
Superficie aree di verde (mq)		7.559	9.502	2.655	4.322			24.347									
		16.171		8.678				24.347									
Costi di Ricostruzione a Rinnovo																	
Costi di Costruzione (Hard Costs)																	
Costo Tecnico di Costruzione (CTC) Fabbricato																	
Prezziario Regione Piemonte - Tecnico Edilizio DBI 2018 (Lavoro medio tra minima (154) e massima (154) €/mq)		€ 1.246															
Prezziario Tecnico edilizio (Bordone 1977 - Resistenza normale approntabile)		€ 1.833															
Attualizzazione dal 2019 al 2022 su base ISTAT	13,00%	€ 1.639															
Costo Tecnico di Costruzione (CTC) Area Esterna																	
Costo tecnico di Costruzione: lavori principali		100,00%	€ 1.439	€ 11.132 (81)	€ 0	€ 2.919 (92)	€ 9.211 (82)	€ 25.000 (90)	€ 3.609.900								
Costo tecnico di Costruzione: locali accessori (depositi, locali tecnici, verghe)		50,00%	€ 628	€ 2.221 (29)	€ 0	€ 1.286 (41)	€ 0	€ 3.609.900	€ 3.609.900								
Costo tecnico di Costruzione: interstizi e loggia		20,00%	€ 228	€ 0	€ 151 (65)	€ 0	€ 151 (65)	€ 302.967	€ 302.967								
Costo tecnico di Costruzione: lavori di emergenza esterni		33,33%	€ 546	€ 932 (26)	€ 0	€ 87 (10)	€ 0	€ 191.218	€ 191.218								
Costo tecnico di Costruzione: servizi tecnici		50,00%	€ 719	€ 0	€ 602 (36)	€ 0	€ 0	€ 1.603.361	€ 1.603.361								
			€ 14.114.480	€ 3.621.597	€ 2.973.373	€ 10.043.812		€ 30.953.980									
			€ 17.026.796		€ 19.017.184		30.053.800										
Costo Tecnico di Costruzione (CTC) Area esterne																	
Prezziario DBI Scheda 11 Strada pubblica - 100 km/mq		€ 160,25															
Attualizzazione dal 2019 al 2022 su base ISTAT	13,00%	€ 109,25															
Prezziario DBI Scheda 11 Strada pubblica (a parità per occupato area pavimentata) - 20 km/mq		€ 10,00															
Attualizzazione dal 2019 al 2022 su base ISTAT	13,00%	€ 8,90															
Prezziario DBI Scheda 11 Strada pubblica - 20 km/mq		€ 34,30															

3.

4.

5.

Convenzione Comune di Rovigo - Università Iuav di Venezia
Responsabile scientifico prof. Ezio Micelli
Professore ordinario di Estimo e valutazione economica del progetto
Tolentini 191 - Venezia

Allegato 2 – Documentazione fotografica

Viene riportato il rilievo fotografico effettuato in occasione
del sopralluogo eseguito in data 19 dicembre 2022.

3.

At 20



Foto 1. Ingresso carraio est da via Bramante



Foto 2. Il complesso immobiliare visto da est

T.

John



Convenzione Comune di Rovigo - Università Iuav di Venezia
Prof. Ezio Micelli
Professore ordinario di Estimo e valutazione economica del progetto
Tolentini 191 - Venezia



Foto 3. Blocco A: prospetto sud



Foto 4. Ingresso sud tra Blocco A e Blocco B

2.

Sept 20



Foto 5. Blocco B e Blocco C: prospetto sud



Foto 6. Ingresso sud tra Blocco B e Blocco C

3
M
K



Foto 7. Blocchi A e B: prospetto sud



Foto 8. Blocco D: prospetti sud e ovest

2

April 20



Foto 9. Sala polivalente e mensa: vista sud



Foto 10. Sala polivalente e cucina: vista nord

P.
Kyr km



Convenzione Comune di Rovigo - Università Iuav di Venezia
Prof. Ezio Micelli
Professore ordinario di Estimo e valutazione economica del progetto
Tolentini 191 - Venezia



Foto 11. Blocco D, vano scale e cucina: vista nord



Foto 12. Blocco B: vista nord

2.

July

20



Foto 13. Blocco A e vano scale: vista da nord



Foto 14. Centrale termica

1

After

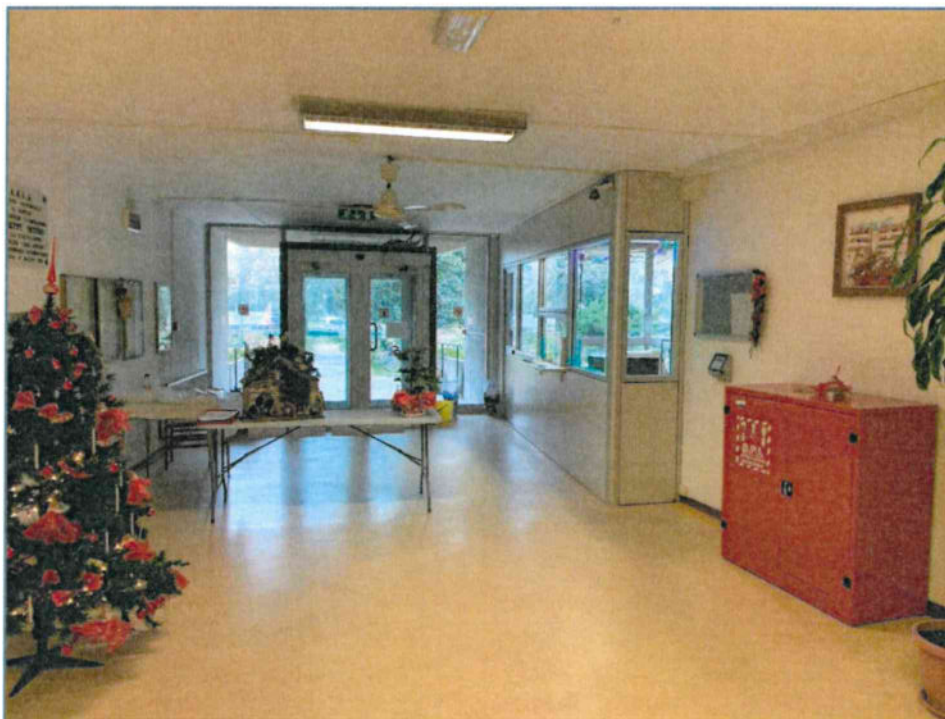


Foto 15. Piano terra - Portineria ingresso tra i Blocchi B e C



Foto 16. Piano terra – Corridoio Blocco B

2

10/10

10/10

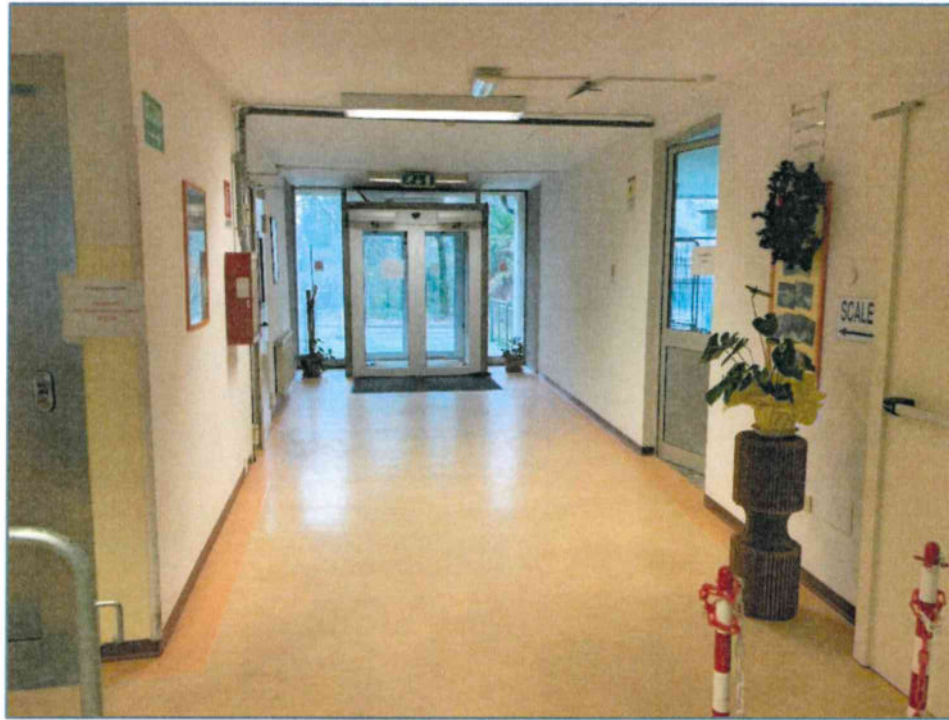


Foto 17. Piano terra - Portineria ingresso tra i Blocchi A e B

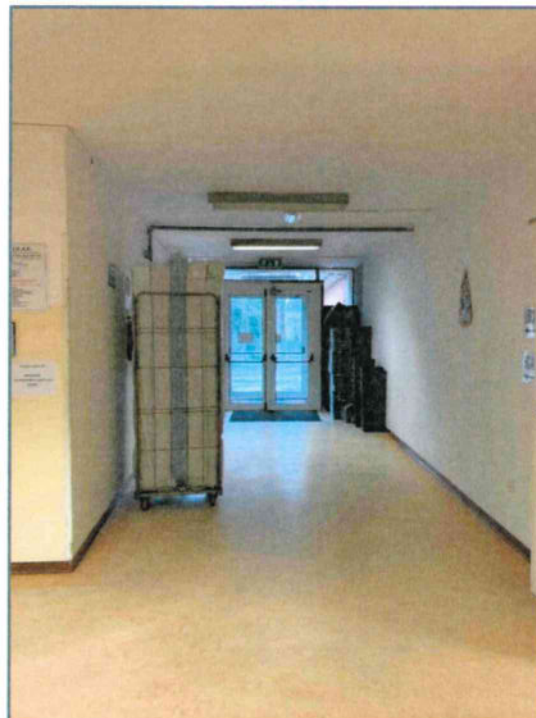


Foto 18. Piano terra – Ingresso nord tra i Blocchi A e B

Dis.

APR



Foto 19. Piano terra - corridoio blocco A



Foto 20. Piano terra – Blocco A: sala d'attesa

2.

19/10/20



Foto 21. Piano terra – Blocco A: Cappella



Foto 22. Piano terra – Blocco A: lavanderia

C.

1/2

km



Foto 23. Piano primo – Blocco A: corridoio



Foto 24. Piano primo – Blocco B: corridoio

2.

My

the



Foto 25. Piano primo – Distributivo tra i Blocchi B e C



Foto 26. Piano primo – Soggiorno tra i Blocchi B e C

1

—

July

19

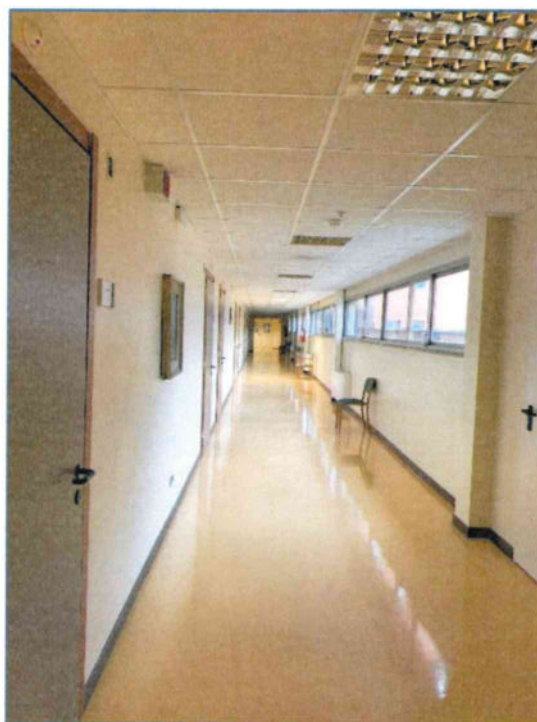


Foto 27. Piano primo – Blocco C - corridoio

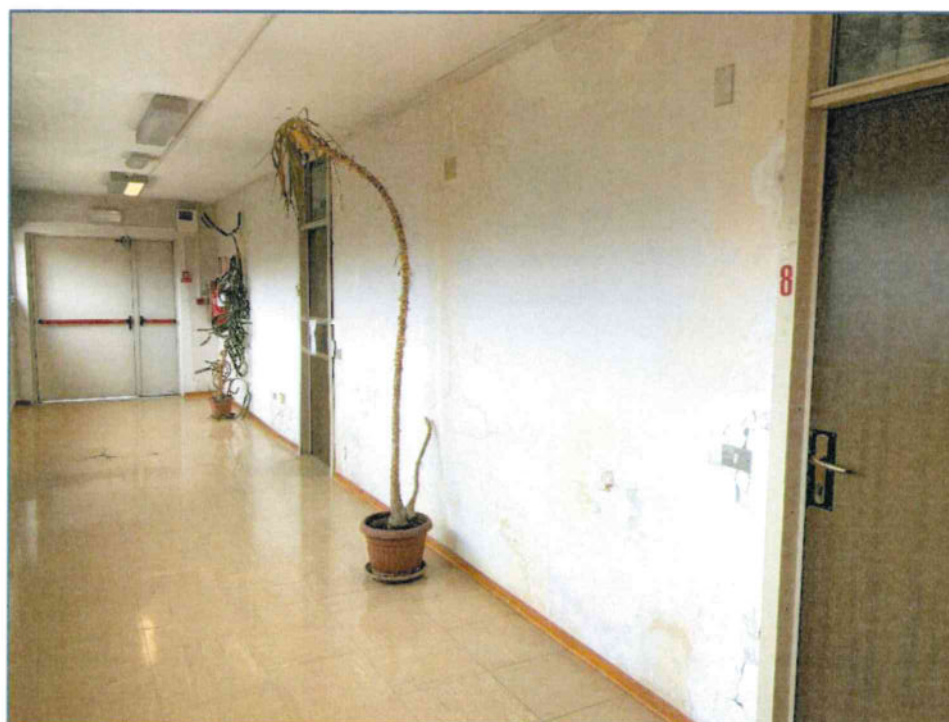


Foto 28. Piano quarto – Blocco A - corridoio

2

APR 20



Foto 29. Piano quarto – Blocco B - corridoio



Foto 30. Piano quarto – Salotto tra i Blocchi B e C

1

2



Foto 31. Blocco B - Prospetto sud: degrado del calcestruzzo armato



Foto 32. Blocchi B e C: Prospetto sud: degrado del calcestruzzo armato

2

10/10/10



Foto 33. Blocchi B: Prospetto nord: degrado del calcestruzzo armato e dell'intonaco



Foto 34. Vano scale tra i Blocchi A e B: Prospetto est: degrado dell'intonaco

C.

My son



Foto 35. Piano terra -Blocco B: fenomeni fessurativi



Foto 36. Piano terra -Blocco A: fenomeni fessurativi

6.

July 22



Foto 37. Piano terra -Blocco A: infiltrazioni diffuse dalla copertura

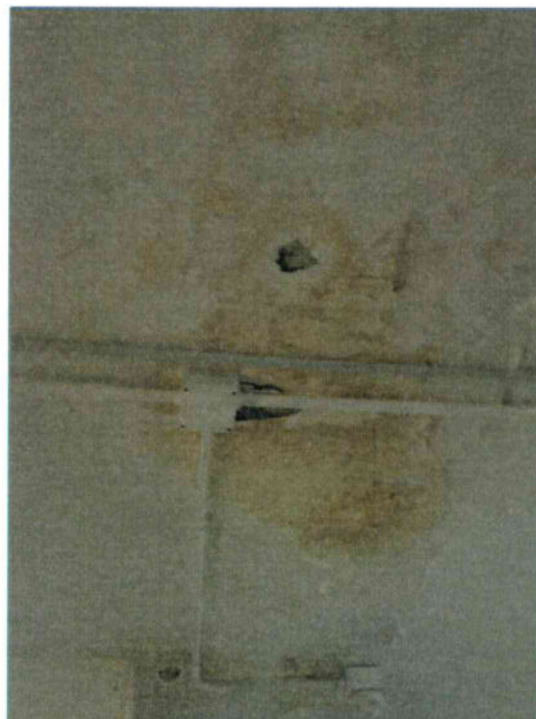


Foto 38. Piano terra -Blocco A: dettaglio infiltrazioni diffuse dalla copertura

2

1/1/1



Foto 39. Piano primo - Blocco A: fenomeni fessurativi



Foto 40. Piano primo – Blocco B: degrado sulla partizione verticale

2.

1/1/11



Foto 41. Copertura piano terra – Blocco B: formazioni di muschi sul manto



Foto 42. Piano primo – Blocco B: fenomeni fessurativi sulla partizione verticale

3
1971
11

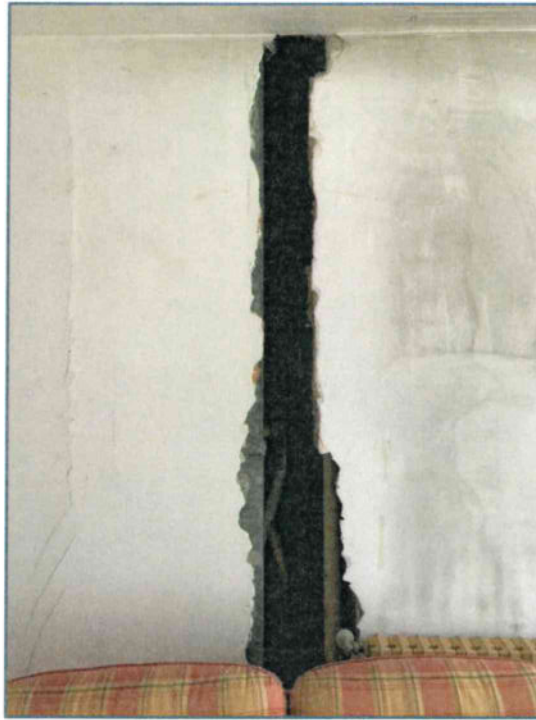


Foto 43. Piano primo – Tra i Blocchi B e C: apertura su cavedio impianti



Foto 44. Piano quarto – Blocco A: fenomeni fessurativi

2.

After the



Foto 45. Piano quarto – Tra i Blocchi B e C: infiltrazioni all'interno del cavedio impianti



Foto 46. Piano quarto – Blocco B: degrado della pavimentazione in linoleum

2

10/10/10



Allegato 3 – Documentazione urbanistica

Viene riportato l'estratto dell'elaborato "Norme Tecniche di Attuazione" del vigente Piano Regolatore Generale, approvato con D.G.R.V. n° 3233 del 1994.

9.

1/1/11

ART. 65 - ZONA F2 - ATTREZZATURE COMUNI

La zona di cui al titolo è destinata alle attrezzature civiche, culturali, ricreative, agli uffici pubblici, alle attrezzature sanitarie, assistenziali e religiose, ai pubblici servizi e ad altro a questi assimilabile.

In queste zone il P.R.G. si attua attraverso intervento diretto.

Si prescrive inoltre quanto segue:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: 3,00 mc/mq; (stralciato)
- Superficie coperta: non può essere superiore al 50% della superficie fondiaria;
- Altezza dei fabbricati: non può essere superiore a ml.15,00, salvo esigenze particolari documentate;
- Distanza dai confini: non può essere inferiore a ml.5,00 o a confine per le murature in aderenza. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, fatte salve le distanze tra i fabbricati e le relative norme del Codice Civile;
- Distanza tra gli edifici: non può essere inferiore a ml.10,00.
Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare e prospicienti il medesimo siano ad una distanza inferiore ai ml.5,00 dal confine comune, e ammesso il rispetto dei soli ml.5,00 dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml.6,00. Tale possibilità, in osservanza al punto 2 del D.M. 02.04.1968, n.1444, è attuabile esclusivamente per la parte fronteggiante pareti non finestrate. Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml.6,00 per la parte fronteggiante pareti non finestrate;
- Distanza dalle strade: non può essere inferiore a ml.5,00 o nel rispetto degli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento.

Per gli edifici residenziali esistenti in tale zona, alla data di approvazione del P.R.G. sono sempre ammessi l'ordinaria e la straordinaria manutenzione, il restauro e la ristrutturazione. - Gli ampliamenti sono ammessi invece una sola volta nella misura massima del 10% (dieci) del volume esistente. Per l'ampliamento valgono le prescrizioni di altezza, numero dei piani e distanza dai confini e dalle strade previste per la Zona B4.

Le presenti prescrizioni possono essere derogate sulla base di programmi d'intervento (piani particolareggiati o progetti esecutivi) d'iniziativa dell'Ente Pubblico.

Per una precisa programmazione degli interventi e per una corretta individuazione degli standard, che dovranno essere adeguati al tipo e all'entità dell'intervento, queste zone sono suddivise in:

Zona F2A - Attrezzature comuni di interesse urbano: zona destinata all'insediamento di attrezzature aventi come bacino di utenza l'area urbana o le aree frazionali (il municipio, gli uffici municipali decentrati, gli uffici postali, le chiese, i centri sociali ed assistenziali, ecc.).

John

L'area interessata dalla "Stazione di sollevamento" ubicata in Via Forlanini (Censuario di Rovigo foglio 24 mappale 353) presenta una analisi di rischio sito specifica elaborata sui valori tabellari di riferimento della tabella 1, colonna B, dell'allegato V alla parte IV del Decreto Legislativo 152/2006 e ss.mm.ii secondo il verbale della conferenza di servizi nel 27/07/2012. Nell'ipotesi di variazione della destinazione d'uso dell'area in questione, i valori tabellari di riferimento sopracitati dovranno essere quelli riferiti alla nuova destinazione urbanistica.

Zona F2B - Attrezzature comuni di interesse urbano-territoriale: zona destinata all'insediamento di attrezzature aventi come bacino di utenza l'area comprensoriale e provinciale (le sedi dell'Amministrazione Provinciale, della U.L.S.S., dei consorzi di bonifica, dell'Amministrazione dello Stato, le strutture ospedaliere, ecc.).

Le attrezzature comuni previste all'interno delle zone di cui al presente articolo ricadenti nel centro urbano possono essere realizzate da parte di privati.

Nelle frazioni le attrezzature comuni previste all'interno delle zone di cui al presente articolo possono essere realizzate da parte di privati che al tal fine devono stipulare una specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale.

In questa convenzione deve essere convenuto che:

- le quantità edificabili per le attrezzature (sale per riunioni, uffici postali, farmacie, ambulatori e altre funzioni similari) non possono essere inferiori al 50 (cinquanta)% della volumetria massima ammissibile;
- l'indice edilizio fondiario non deve superare i 2,00 mc/mq;
- il numero dei piani non può essere superiore a due, oltre al piano terra; i piani superiori possono assumere parziale destinazione residenziale;
- la realizzazione delle attrezzature collettive può essere scomputata dagli oneri di urbanizzazione.

T.

Apr 18m

Allegato 4 – Documentazione catastale

Viene riportato l'estratto mappa e la visura catastale
del complesso sociosanitario assistenziale Casa Serena
identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano
Comune di Rovigo (H620), Foglio 10, particella 1677

2.

John



2.

1/2



Convenzione Comune di Rovigo - Università Iuav di Venezia
Prof. Ezio Micelli
Professore ordinario di Estimo e valutazione economica del progetto
Tolentini 191 - Venezia



Direzione Provinciale di Rovigo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 06/12/2022
Ora: 10:06:55
Numero Pratica: T75978/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **06/12/2022**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/12/2022

Dati identificativi: Comune di **ROVIGO (H620) (RO)**

Sez. Urb. **RO** Foglio **10** Particella **1677**

Classamento:

Rendita: **Euro 17.577,58**

Zona censuaria **1**,

Categoria **B/1⁴⁾**, Classe **1**, Consistenza **30.941 m³**

Indirizzo: VIA DONATO BRAMANTE n. 19 Piano S123 - 456

Dati di superficie: Totale: **16.067 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/04/2021 Pratica n. RO0021012 in atti dal 08/04/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 14859.1/2021)

> **Dati identificativi**

Comune di **ROVIGO (H620) (RO)**

Sez. Urb. **RO** Foglio **10** Particella **1677**

COSTITUZIONE del 15/01/2004 Pratica n. 3898 in atti dal 15/01/2004 COSTITUZIONE (n. 32.1/2004)

Annotazione di immobile: VARIAZIONE CLASSAMENTO

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **ROVIGO (H620A) (RO)**

Foglio **10** Particella **1677**

> **Indirizzo**

VIA DONATO BRAMANTE n. 19 Piano S123 - 456

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/04/2021 Pratica n. RO0021012 in atti dal 08/04/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 14859.1/2021)

3
4
5



Convenzione Comune di Rovigo - Università luav di Venezia
Prof. Ezio Micelli
Professore ordinario di Estimo e valutazione economica del progetto
Tolentini 191 - Venezia



Direzione Provinciale di Rovigo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 06/12/2022
Ora: 10:06:55
Numero Pratica: T75978/2022
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 17.577,58
Zona censuaria 1,
Categoria B/1^a, Classe 1, Consistenza 30.941 m³

VARIAZIONE del 09/12/2004 Pratica n. RO0106611 in
atti dal 09/12/2004 VERIFICA D'UFFICIO (n.
6687.1/2004)
Notifica in corso con protocollo n. RO0110601 del
22/12/2004

> **Dati di superficie**

Totale: 16.067 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
15/01/2004, prot. n. 3898

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI ROVIGO (CF 00192630291)**
Sede in ROVIGO (RO)
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 15/01/2004 Pratica n. 3898 in
atti dal 15/01/2004 COSTITUZIONE (n. 32.1/2004)

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) B/1: Collegi e convitti; educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme

5

10/10



Direzione Provinciale di Rovigo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 06/12/2022
Ora: 09:57:37
Numero Pratica: T69735/2022
Pag: 1 - Fine

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **06/12/2022**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/12/2022

Dati identificativi: Comune di **ROVIGO (H620A) (RO)** Sezione **ROVIGO**
Foglio 10 Particella 1677

Classamento:

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**
Superficie: 29.238 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 18/04/2006 Pratica n. RO0028874 in atti dal 18/04/2006 (n. 28874.1/2006)

> **Dati identificativi**

Comune di **ROVIGO (H620A) (RO)**
Sezione **ROVIGO**
Foglio 10 Particella 1677

Tipo Mappale del 18/06/2002 Pratica n. 57472 in atti dal 18/06/2002 (n. 1403.1/2002)

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati
Comune di **ROVIGO (H620) (RO)**
Sezione Urbana **RO**
Foglio 10 Particella 1677

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**
Superficie: 29.238 m²

FRAZIONAMENTO del 18/04/2006 Pratica n. RO0028874 in atti dal 18/04/2006 (n. 28874.1/2006)

Visura telematica esente per fini istituzionali

2

Myra