

**Luca Paparella**  
architetto

+39 335 499279  
arch.lucapaparella@gmail.com  
C.F. PPRLCU81P28H620B  
P.I. 01563710290

## **RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA**

Relativa al più probabile valore commerciale di un fabbricato con area di pertinenza esclusiva facente parte di un complesso immobiliare sito in comune di Rovigo viale Dante Alighieri n. 4 attualmente in proprietà ASM Rovigo S.p.A.



Il Tecnico

Arch. Luca Paparella

## I.1 PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Luca Paparella nato a Rovigo il 28/09/1981, con studio professionale in Rovigo Via Alberto Mario n. 11 ed iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Rovigo al n. 432, a seguito di incarico professionale conferito in data 26/02/2019 e con la scorta della documentazione tecnica e catastale dallo stesso reperita presso i pubblici uffici, in data 11/03/2019 si è recato in sopralluogo constatando quanto segue relativamente ad un fabbricato facente parte del complesso immobiliare sito in Comune di Rovigo Viale Dante Alighieri n. 4, di proprietà di ASM Rovigo S.p.A

## I.2. DATI CATASTALI

Comune di Rovigo - Catasto Terreni

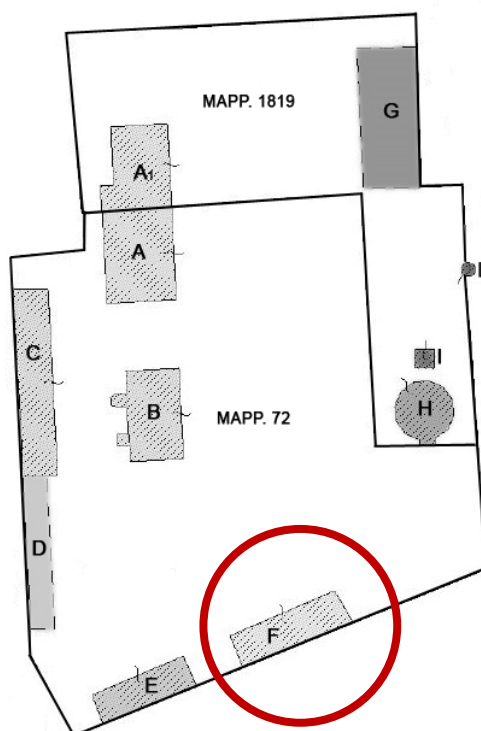
Fig. 10 - Mp. 72 - Sup. mq. 6.574,00;

Va precisato che all'interno della proprietà sarà ricavata un'area da adibire esclusivamente a pertinenza del fabbricato oggetto di perizia, tale porzione sarà oggetto di frazionamento catastale e nuova identificazione.

Comune di Rovigo - Catasto Urbano

Fig. 10 - Mp. 72 - Sub. 1 - Z.C. 1 - Cat. D/8 - R.C. € 19.554,00;

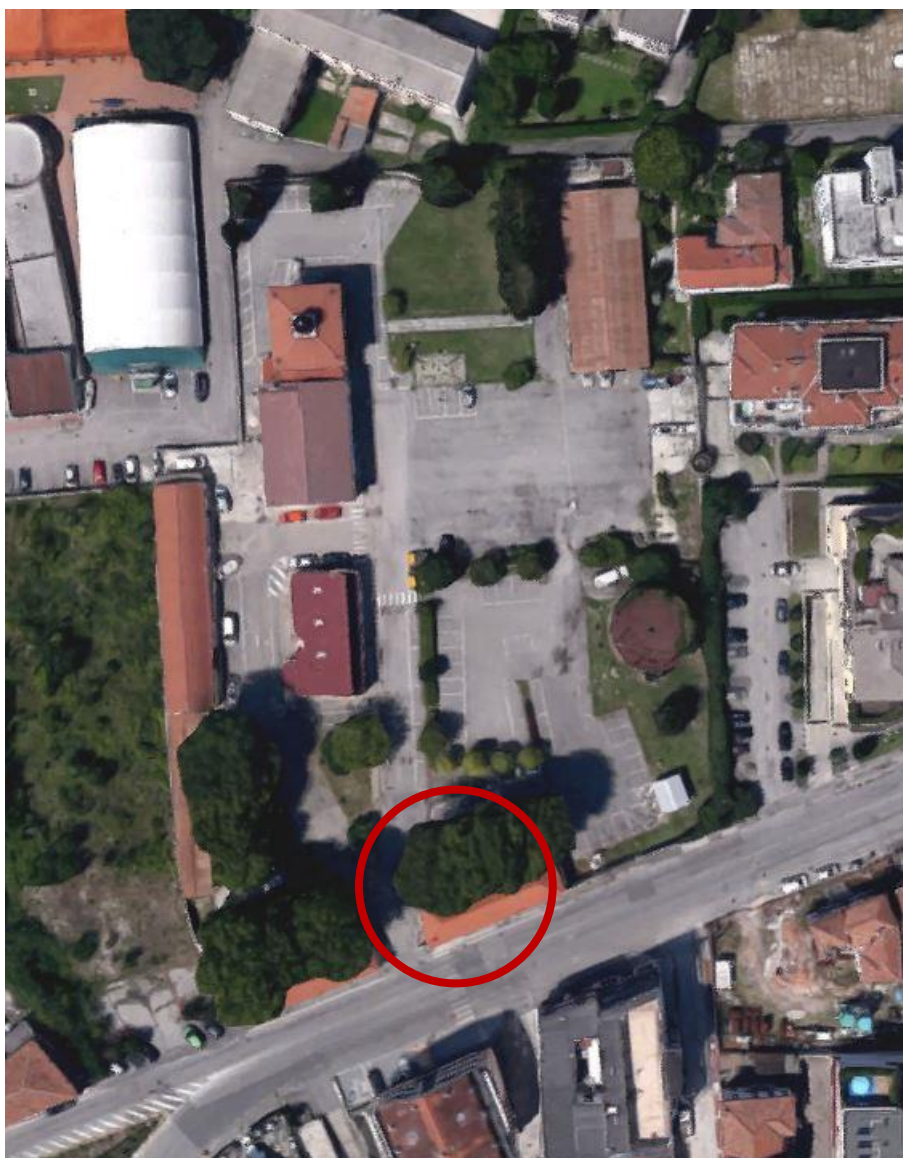
Va precisato che, come si può evincere dallo schema del complesso immobiliare sotto inserito, il fabbricato oggetto di perizia è quello contraddistinto dalla lettera F, riportata anche nelle attuali planimetrie catastali; sarà necessario eseguire quindi un frazionamento catastale al fine di dare un'identificazione propria al fabbricato oggetto di perizia.



## 2.1 CONSISTENZA IMMOBILIARE

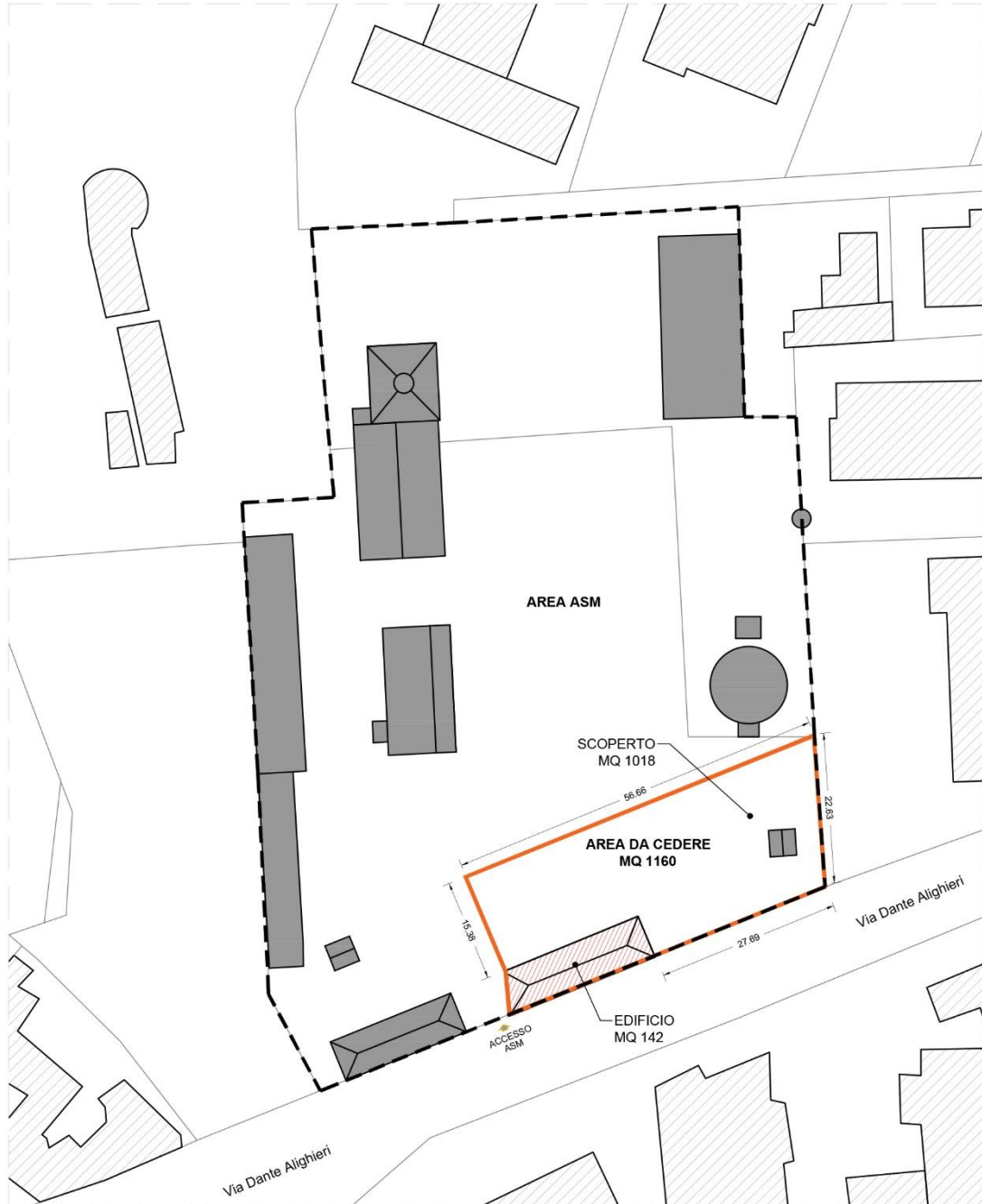
Il fabbricato oggetto di stima risulta attualmente di proprietà Asm Rovigo S.p.A. e fa parte di un più ampio complesso immobiliare che sorge a Nord della Città di Rovigo, a ridosso del centro storico con il quale è perfettamente collegato e da cui è facilmente raggiungibile. L'area è in una posizione strategica rispetto ai poli di connessione urbani, esattamente baricentrica tra la stazione FS e quella delle autocorriere, e sulla direttrice viaria tra i caselli di Rovigo Nord e Rovigo Centro dell'autostrada A13 Bologna – Padova.

Come già detto l'area su cui insiste il fabbricato oggetto di perizia, (fabbricato F), è un unico mappale (Fig. 10 - Mp. 72) con ampio fronte su Viale Dante Alighieri, sarà pertanto necessario frazionare una porzione del terreno per dare un'identificazione autonoma al fabbricato da alienare.



## 2.2 SCHEMA PLANIMETRICO DELL'AREA DA ALIENARE

Area da alienare 1160,00 mq: edificio F (142,00 mq) + scoperto (1.018,00 mq)





### 2.3 STATO DEI LUOGHI

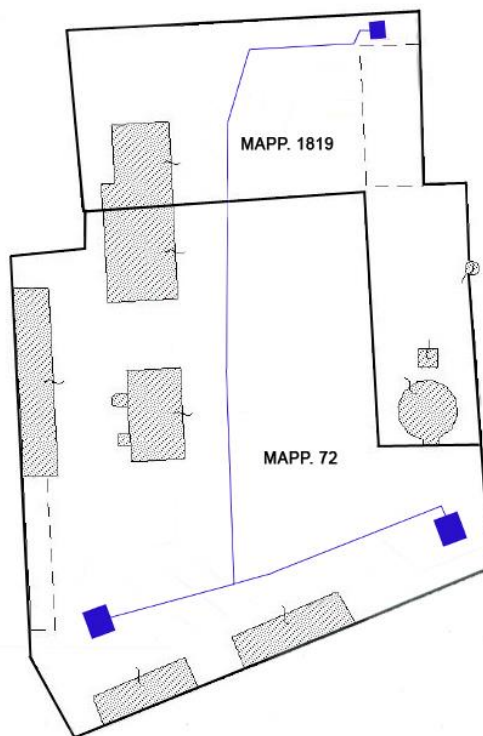
Il complesso immobiliare è recintato su tutti i lati; il lato sud, prospiciente Viale Dante Alighieri, (ingresso) e i lati Est ed Ovest, sono chiusi da cinta di mattoni pieni intonacati con sovrastanti paletti in ferro e filo spinato, fatta eccezione per un tratto, sempre su Viale Dante Alighieri, dove si trova una recinzione con zoccolo in muratura e ringhiera in ferro battuto.

L'unico accesso al complesso immobiliare, comune a tutti i fabbricati, è dato da un grande cancello in ferro battuto automatizzato sia carrabile che pedonale, posto tra i fabbricati E ed F su via Alighieri. L'area è adibita quasi completamente a piazzale suddiviso in diverse porzioni da aiuole piantumate con essenze varie tra le quali si denotano platani di dimensioni considerevoli, posti sul lato sud dell'area, in un filare parallelo a Via Dante Alighieri. I piazzali sono pavimentati e completi di rete di raccolta acque meteoriche, segnaletica orizzontale e verticale, illuminazione e parcheggi per il personale e la clientela. Tutti i fabbricati presenti nell'area, tra i quali quello oggetto della presente relazione tecnica, sono coronati da marciapiede in trachite bocciarda di dimensioni utili alla percorrenza di due persone. L'intero complesso immobiliare è dotato di sistema di videosorveglianza 24 ore su 24.

Il fabbricato F è formato da un unico piano fuori terra e composto da vani adibiti attualmente ad uffici tecnici dati in affitto alla società "ASM onoranze funebri" per i servizi funebri.

Il volume ha una struttura portante in cemento armato e muratura su fondazioni anch'esse in cemento armato. La finitura esterna è ad intonaco civile tinteggiato con tonalità pastello, copertura a 4 falde in elementi di laterizio, alla vista in stato di conservazione accettabile anche se si denotano avvallamenti soprattutto sulla falda nord-est. Le finiture interne e i serramenti sono di discreta qualità e adatti all'uso, pareti intonacate a civile e pavimentazioni in gress porcellanato. così pure l'impianto di riscaldamento a radiatori tradizionali e condizionamento estivo a split. Il fabbricato risulta rialzato rispetto alla quota zero dei marciapiedi perimetrali, tale rialzo è dovuto alla presenza di un "vespaio" all'epoca costruito per rendere più salubre l'edificio. La superficie totale del fabbricato è di mq. 142,00. All'interno del fabbricato F, nell'angolo sud-ovest è stata ricavato un locale tecnico adibito a centrale termica che serve sia il fabbricato in oggetto, che il vicino fabbricato E.

### 3.1 SERVITU' DI METANODOTTO



A seguito dell'attento ed approfondito studio dell'area e delle reti tecnologiche esistenti (sotto servizi) si è potuto riscontrare che a poca profondità è presente una tubazione di adduzione gas in pressione che costituisce servitù di metanodotto/gasdotto; tale servitù parte dal limitrofo mappale 1819 (che unitamente al Mapp. 72 compone la totalità del complesso immobiliare ASM S.p.A.) e tagliando l'intera area termina in due cabine in muratura poste ai lati est e ovest del mappale 72, costruite per la protezione dei sistemi di trattamento/decompressione del gas naturale.

Si chiarisce che tali piccoli edifici non risultano accatastati probabilmente perché considerati volumi tecnici.

La servitù di metanodotto prevede la non edificabilità dell'area sovrastante la tubazione (anche se tale condotta non è evidenziata né sulle tavole del PRG e né sulle tavole tematiche del PAT) fino ad un massimo di 10 ml. per ogni lato, calcolati rispetto all'asse della tubazione. Ciò considerato, si evince che il terreno che verrà individuato ad esclusiva pertinenza del fabbricato F (vedi punto 2.2) ricadrà in zona di non edificabilità.

Al fine però di poter ottimizzare la progettazione e quindi il massimo utilizzo dei volumi ancora concedibili, potrebbe anche essere presa in esame l'ipotesi dello spostamento di tale condotta (a carico della società acquirente), così da assicurare l'edificabilità del terreno di

pertinenza evidenziato nelle soluzioni progettuali di cui sopra.

#### 4.1 REGOLARITÀ URBANISTICA DEL FABBRICATO OGGETTO DI STIMA

Secondo il PRG del Comune di Rovigo, tutto il complesso immobiliare ricade in zona C3-area progetto, la quale ha un indice di edificabilità di 5,00 mc/mq, salvo la fascia di inedificabilità citata nel precedente paragrafo.

A seguito dell'incontro con il tecnico, incaricato da ASM S.p.A. di verificare la conformità urbanistica dell'intero complesso, si è constatato che l'edificio oggetto di stima Fabbricato F presenta piccole difformità rispetto alla planimetria catastale allegata, in particolare si denotano leggere modifiche planimetriche interne, nella zona entrata e nella zona servizi igienici. Tali modifiche possono essere regolarizzate tramite presentazione di pratica edilizia successiva all'alienazione del bene.

#### 5.1 RILIEVO FOTOGRAFICO

Planimetria con visuali

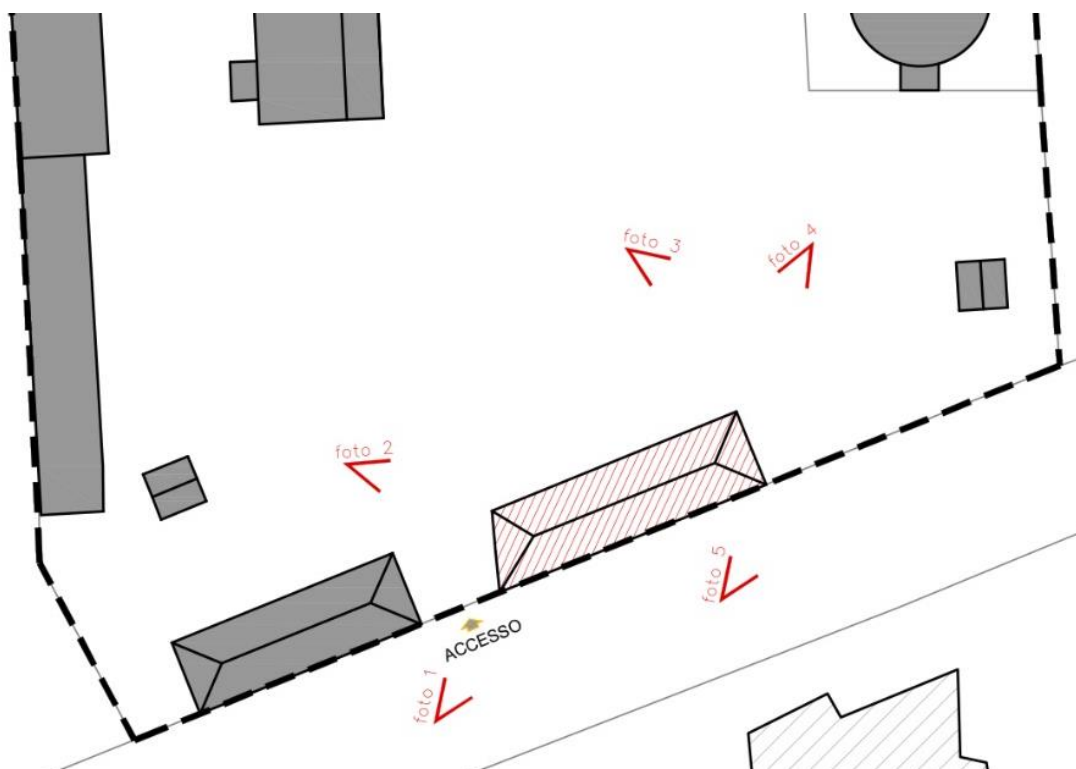






Foto 1 – edificio F – accesso all’area ASM da Via D. alighieri



Foto 2 – edificio F – lato nord-ovest





Foto 3 – edificio F – scoperto limitrofo all'edificio



Foto 4 – edificio F – lato nord – est





Foto 5 – edificio F – prospetto su Via D. Alighieri con cinta muraria di pertinenza



Foto 6 e 7 – edificio F – interni

## 6.1 CONFORMITA' CATASTALE

In ottemperanza a quanto previsto dall'Art. 19 della Legge 122/2010 si dichiara quanto segue: tutti i fabbricati del complesso immobiliare sono correttamente inseriti in mappa e le planimetrie catastali sono sommariamente conformi allo stato dei luoghi. Relativamente al fabbricato F durante il sopralluogo si è riscontrata la presenza di una piccola parete divisoria non inserita nelle attuali planimetrie catastali.

## 7.1 VALUTAZIONE COMMERCIALE

Da attenta analisi del mercato immobiliare della zona ben conosciuto dallo scrivente, tenendo conto di tutte le caratteristiche precedentemente descritte, considerando la sua posizione in zona di ottimo pregio direzionale e residenziale limitrofa al centro e l'ottima viabilità data dalle principali vie di collegamento della città, considerando il buono stato di manutenzione dei luoghi e la discreta qualità architettonica del complesso corredato da piazzali e piantumazioni, tenendo conto della possibilità di ulteriore capacità edificatoria nel caso in cui venisse spostata la tubazione di metanodotto interrata, verificati i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate (OMI) mediati con i valori conosciuti relativi a recenti compravendite di immobili di simili caratteristiche, considerando anche il lungo periodo di criticità commerciale che sta colpendo l'intero mercato immobiliare, si è ritenuto giusto attribuire i seguenti valori unitari:

- € 450,00/mq. per il fabbricato oggetto di stima;
- € 100,00/mq. per la porzione di terreno di pertinenza con eventuale possibilità edificatoria;

## 7.2 CONTEGGI

### **FABBRICATO F:**

Piano Terra mq. 142,00 x € 450,00/mq. = Euro 63.900,00

### **AREA SCOPERTA DI PERTINENZA ESCLUSIVA**

Mq. 1.018,00 x € 100,00/mq. = Euro 101.800,00

## 7.3 CONSIDERAZIONI

Nell'eventuale procedimento di alienazione del fabbricato F ai valori sopra stimati, vanno sommati gli oneri a carico del soggetto acquirente, necessari per rendere autonomo e fisicamente separato il bene alienato.

Tali oneri sono indicativamente stimati nell'ordine dei 30.000,00 €, necessari a coprire i lavori per:

- rendere impiantisticamente autosufficiente il fabbricato E, attualmente riscaldato dalla caldaia sita nel fabbricato da alienare, attraverso la realizzazione di impianti di riscaldamento e raffrescamento autonomi ad esempio con la posa di macchine in pompa

di calore e sistemi di diffusione ad aria; tecnologia più adatta alla funzione dell'edificio E rispetto agli attuali radiatori e caldaia.

- separare fisicamente l'area ASM da quella alienata attraverso la realizzazione di recinzione o muro di separazione e le necessarie opere ad esso collegate.
- Ogni altra lavorazione necessaria per mantenere l'attuale assetto dell'area ASM quali chiusura di anelli impiantistici (linee lampioni, linea antincendio se presente, ecc...)

## 8.1 CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra descritto e valutato, il sottoscritto stima il valore del fabbricato F e dell'area scoperta di sua pertinenza, come di seguito specificato:

### **TOTALE**

**Edificio F: 63.900,00 €**

**Scoperto: 101.800,00 €**

**TOTALE: 165.700,00 €**

Si chiarisce infine che l'intera area identificata al fg 10 map 72 a seguito del necessario frazionamento e alla possibile cessione dell'edificio F e dell'area di pertinenza, non subirà nessuna svalutazione immobiliare.

Di fatto la divisione del fronte strada in due lotti vendibili separatamente è un'operazione che porterebbe aumento del valore di ciascun lotto, per la possibilità di realizzazione di accessi separati e la gestione delle attività che vi troveranno sede in maniera autonoma.

Considerando inoltre l'andamento attuale del mercato immobiliare che avvantaggia lotti di dimensioni ridotte, gestibili con operazioni immobiliari snelle si ritiene l'operazione di frazionamento e vendita, vantaggiosa per il venditore.

Alla presente perizia si allega:

- Estratto di Mappa / VAX aggiornato con indicazione fabbricato F;
- Visure catastali aggiornate;
- Planimetria catastale aggiornata con indicazione fabbricato F;

ROVIGO, 12/03/2019

IL TECNICO  
Arch. Luca Paparella







Direzione Provinciale di Rovigo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 06/03/2019

Data: 06/03/2019 - Ora: 16.53.03 Fine  
Visura n.: T267106 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>		<b>Comune di ROVIGO ( Codice: H620A)</b>					
<b>Catasto Terreni</b>		<b>Sezione di ROVIGO (Provincia di ROVIGO)</b>					
		<b>Foglio: 10 Particella: 72</b>					

### Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie (m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz		Reddito
1	10	72		-	ENTE URBANO	65 74		Agrario	FRAZIONAMENTO del 08/02/2005 protocollo n. RO0011176 in atti dal 08/02/2005 (n. 11176.1/2005)
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>		1			
<b>Annotazioni</b>		comp.i.n.71.92 del fog.10.var.grafic.per dem.partz.e nuovi ampl.							

Mappali Fabbricati Correlati  
**Codice Comune H620 - Sezione - SezUrb RO - Foglio 10 - Particella 72**

Unità immobiliari n. 1  
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 06/03/2019

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di ROVIGO ( Codice: H620)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di ROVIGO</b>
<b>Unità immobiliare</b>	<b>Sez. Urb.: RO Foglio: 10 Particella: 72 Sub.: 1</b>

**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	RO	10	72	1	1		D/8				<b>Euro 19.554,00</b>	VARIAZIONE NEL CLASSEAMENTO del 10/02/2005 protocollo n. R00012604 in atti dal 10/02/2005 VARIAZIONE DI CLASSEAMENTO (n. 1101.1/2005)
<b>Indirizzo</b>												
VIALE DANTE ALIGHIERI n. 4 piano: T-1;												
<b>Annotazioni</b>												
classamento proposto e validato (D.M. 701/94)												

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	ASM ROVIGO S.P.A. con sede in ROVIGO				01037490297*		(1) Proprieta` per 1/1	
<b>DATI DERIVANTI DA</b>								
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/02/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/03/2005 Repertorio n.: 58549 Rogante: CASTELLANI PIETRO Sede: ROVIGO								
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1581.1/2005)								

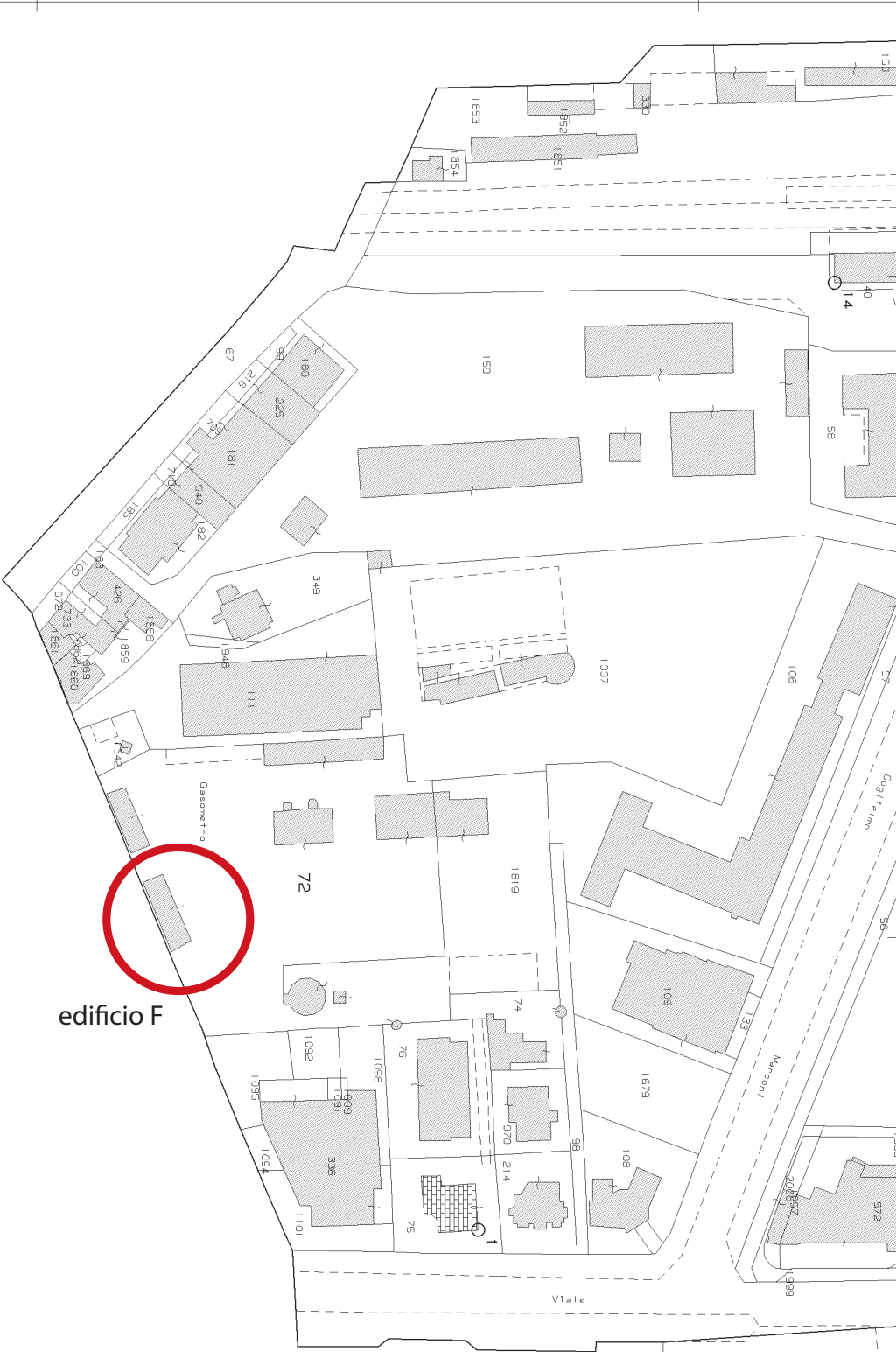
Mappali Terreni Correlati  
**Codice Comune H620 - Sezione A - Foglio 10 - Particella 72**

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



edificio F

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di  
**Rovigo**

Dichiarazione protocollo n. RO0012125 del 09/02/2005  
 RO - Foglio: 10 - Particella: 72 - Subalterno: 1 >  
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Rovigo  
 Viale Dante Alighieri civ. 4

Identificativi Catastali:  
 Sezione: RO  
 Foglio: 10  
 Particella: 72  
 Subalterno: 1

Compilata da:  
 Dainese Vittorino  
 Iscritto all'albo:  
 Architetti  
 Prov. Rovigo N. 150

n.1 Scala 1:200



10 metri

