COMUNE DI ROVIGO

P.zza Vittorio Emanuele II° - 45100 ROVIGO

Settore LL.PP. - Servizio Patrimonio Espropri

COMUNE DI ROVIGO
Comune di Rovigo
Protocollo N.0024850/2024 del 29/03/2024

STIMA PROBABILE VALORE DI TRASFORMAZIONE

IMMOBILE DENOMINATO "PALAZZO BAROTTO"

VIALE PORTA ADIGE, 18 -ROVIGO-

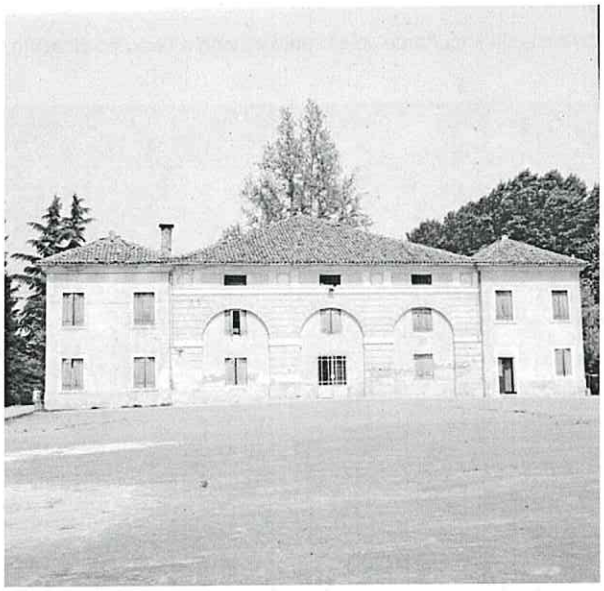


FOTO ANNO 1968

Indice

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE
2. UBICAZIONE
3. DESCRIZIONE
4. PROPRIETA'
5. INQUADRAMENTO URBANISTICO
6. DATI CATASTALI
7. CONSISTENZA
8. STATO DI MANUTENZIONE
9. SITUAZIONE LOCATIVA
10. VINCOLO SOPRINTENDENZA
11. SERVITU' PASSIVA
12. VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE
13. VALUTAZIONE DELL' AREA ESTERNA
14. CONCLUSIONI
15. NOTE

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La presente stima ha lo scopo di determinare il più probabile valore venale a data corrente ai fini della vendita di un fabbricato di proprietà comunale denominato palazzo " BAROTTO".

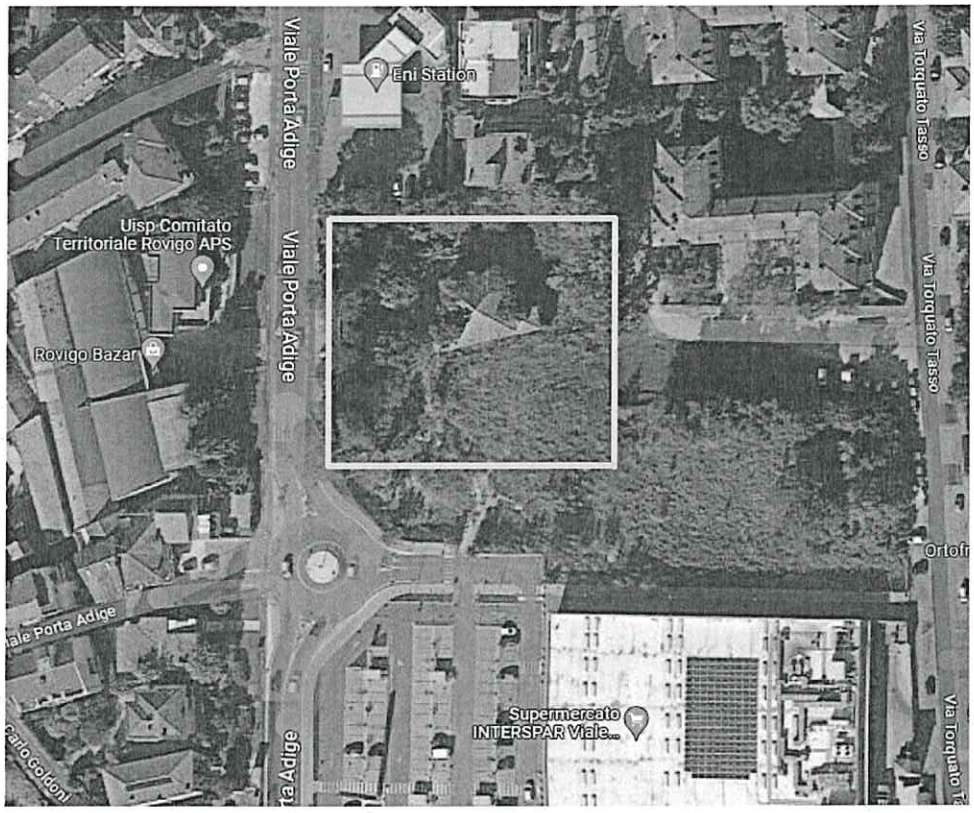
Per gli accertamenti tecnici di rito è stato effettuato un sopralluogo in data 18/03/2024, al fine di rilevare lo stato di fatto e le specifiche caratteristiche del bene oggetto di valutazione e per definire gli aspetti estimativi ed i parametri economici da prendere a riferimento.

2. UBICAZIONE

Il fabbricato oggetto di stima, ubicato in viale Porta Adige, 18 nel quartiere denominato Commenda Ovest, è inserito in una zona caratterizzata dalla presenza di edifici con destinazione residenziale, commerciale, direzionale e pubblica.

Confinante ad ovest con viale Porta Adige importante strada di scorrimento cittadino e posto nelle vicinanze della stazione ferroviaria e degli autobus.

Nelle vicinanze è presente anche un importante centro universitario e fieristico cittadino.



3. DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare d' impianto ottocentesco, faceva parte di un complesso rurale comprendente alcuni annessi rustici distribuiti sull' area di pertinenza del medesimo oggi completamente demoliti.

L' immobile sviluppato su tre piani, terra , primo e sottotetto, presenta una pianta quadrata con due appendici poste sui lati est ed ovest anch'esse a pianta quadrata realizzate in epoche successive.

Il fabbricato classificato catastalmente come A2 " abitazione di tipo civile" , presenta muri portanti e divisori interni in muratura di mattoni pieni di laterizio e solai / soffitti in travature portanti in legno.

La copertura sia del corpo principale che delle due appendici è a quattro falde con manto in coppi .

I pavimenti del piano terra sono in parte in mattoni in cotto e in parte costituiti da mattonelle di graniglia , mentre al piano primo sono in tavole di legno.

Il fabbricato non presenta particolari architettonici di rilievo storico - artistico né affreschi o dipinti sulle pareti interne ed esterne.

L' immobile è sprovvisto di qualsiasi tipo di impianto

Sebbene inserito in un' area ormai urbanizzata, il compendio è protetto, sopratutto nella parte retrostante , da un ampio spazio verde popolato da piante ed arbusti che come l' edificio versano tuttavia in stato di abbandono.

4. PROPRIETA'

L' immobile è di proprietà per 1000/1000 del Comune di Rovigo.

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il fabbricato e l' area di pertinenza sono attualmente individuati su due strumenti urbanistici e precisamente:

- **STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE** , il fabbricato è individuato come A1B – Aree e/o edifici di valore storico-ambientale con grado di protezione 4, mentre l' area di pertinenza risulta F4B – Verde sportivo di interesse urbano-territoriale;
- **PIANO DEGLI INTERVENTI ADOTTATO CON D.C.C. N. 83/2023** , il fabbricato e l' area di pertinenza sono individuati come zona SC – aree per spazi pubblici attrezzati a verde, parco, per il gioco e lo sport, destinate alla ricreazione, al tempo libero, per le aree boscate pubbliche, gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi e di aggregazione.

Si evidenzia che nelle more dell' approvazione del P.I. adottato con D.C.C. N. 83/2023, ci si trova nella cosiddetta " Misura di Salvaguardia" e che pertanto ogni intervento dovrà essere compatibile con le previsioni di entrambi gli strumenti urbanistici.

6. DATI CATASTALI

Il compendio risulta accatastato presso l' Agenzia delle Entrate Servizi Catastali come segue:

- Censuario di Rovigo
- Foglio 10
- Particelle
- 28 N.C.E.U. CAT. A/2 CLASSE 1 CONSISTENZA VANI 17
- 28 N.C.T. QUALITA' ENTE URBANO SUPERFICIE MQ. 164,00
- 32 N.C.T QUALITA' SEMINATIVO SUPERFICIE MQ. 15,00
- 1961 N.C.T. QUALITA' AREA SUPERFICIE MQ. 1902,00
- 1968 N.C.T. QUALITA' AREA RURALE SUPERFICIE MQ. 1563,00.

7. CONSISTENZA

Piano	Attuale utilizzo	Sup. lorda (mq)	Sup. scoperta al netto della superficie del fabbricato (mq)
Terra	Rurale	284,46	3359,54
Primo	Rurale	284,46	
Sottotetto	Rurale	227,67	
Totale		796,59	

8. STATO DI MANUTENZIONE

La struttura evidenzia una grave situazione di degrado determinata da un lungo periodo di abbandono ,una parte della copertura ad ovest del fabbricato è attualmente crollata.

Il fabbricato sprovvisto di impianti tecnologici necessità di un radicale intervento di ristrutturazione.

9. SITUAZIONE LOCATIVA

Il fabbricato non è locato

10. VINCOLO SOPRINTENDENZA

Il complesso immobiliare risulta sottoposto a vincolo storico artistico tutelato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Provincie di Verona, Rovigo e Vicenza con declaratoria prot. 13667 del 12/09/2002.

Con successivo atto prot. 4386 del 04/08/2003 la Soprintendenza su richiesta del Comune di Rovigo ha autorizzato l' alienazione dell' immobile , prescrivendo tra l' altro l' incompatibilità di ogni destinazione d' uso esclusivamente privato , dovendo salvaguardarsi la fruizione pubblica almeno parziale del complesso medesimo.

E' stata inoltre prescritta la conservazione dei caratteri delle pertinenze esterne ed in particolare dell'antica aia selciata.

11. SERVITU' PASSIVA

La particella 31 ora 1968 risulta asservita a servitù di fognatura a favore dell' Italiana Petroli Spa costituita con scrittura privata sottoscritta e autenticata Rep. 11306 del 23/02/1995 .

Detta Servitù conferisce alla Italiana Petroli Spa il diritto di accedere alla condotta limitatamente ad una fascia della larghezza di ml 3,00 per consentire le operazioni di controllo e manutenzione ordinaria e straordinaria.

La servitù di durata illimitata, doveva intendersi tuttavia estinta una volta realizzata la fognatura pubblica in viale Porta Adige con espresso impegno da parte di Italiana Petroli Spa di allacciarsi alla nuova fognatura.

Considerato che attualmente su viale Porta Po è presente la fognatura pubblica, la summenzionata servitù potrebbe intendersi estinta.

12.VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE

STIMA PROBABILE VALORE DI TRASFORMAZIONE

FABBRICATO DENOMINATO PALAZZO "BAROTTO"

Vt=[Vpf – (K+P)]/q*n

Quantificazione del Vpf

Vpf = superficie lorda X valore OMI

Immobile	S.L.V mq.	Valore €/mq	Valore complessivo Vpf €	Valore Vpf
Palazzo Barotto	796,59	€ 2.100,00	€ 1.672.839,00	€ 1.672.839,00

Costo di trasformazione Ct

Ct = computo metrico estimativo anno 2006 rivalutato

Immobile	Computo metrico estimativo anno 2006 €	Coefficiente di rivalutazione monetaria dal 2006 al 2024	Ct	Valore Ct
Palazzo Barotto	€ 691.000,00	1,386	€ 957.726,00	€ 957.726,00

Sistemazione esterna Se

Se = Ct X 5%

Immobile	Costo di trasformazione Ct	Percentuale	Se	Valore Se
Palazzo Barotto	€ 957.726,00	0,07	€ 67.040,82	€ 67.040,82

Oneri professionali Op

Op = Ct X 7%

Immobile	Costo di trasformazione Ct	Percentuale	Op	Valore Op
Palazzo Barotto	€ 957.726,00	0,07	€ 67.040,82	€ 67.040,82

Spese generali Sg

Sg = (Ct+Se+Op)X5%

Immobile	Ct	Se	Op	Percentuale	Sg	Valore Sg
Palazzo Barotto	€ 957.726,00	€ 67.040,82	€ 67.040,82	0,05	€ 54.590,38	€ 54.590,38

Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione Oc

Immobile		Oc	Valore Oc
Palazzo Barotto	vedi calcolo allegato - all. 1-Commerciale-	€ 34.218,36	€ 34.218,36

Oneri finanziari Of

Of = (Ct+Se+Op+Sg) x [(1+r)n-1]

Immobile	Ct	Se	Op	Sg	[(1+r)n-1]	Of	Valore Of
Palazzo Barotto	€ 957.726,00	€ 67.040,82	€ 67.040,82	€ 54.590,38	R= 5% n=3 0,157	€ 179.984,49	€ 179.984,49

Spese di commercializzazione Sc

Sc = (Vpfx50%) x 3% -Si considera di affidarsi per la vendita solo per il 50% dell' immobile-

Immobile	Vpf	quota	percentuale	Sc	Valore Sc
Palazzo Barotto	€ 1.672.839,00	0,5	0,03	€ 25.092,59	€ 25.092,59

K

K= (Ct+Se+Op+Sg+Oc+Of+Sc)

Immobile	Ct	Se	Op	Sg	Oc	Of	Sc	K
Palazzo Barotto	€ 957.726,00	€ 67.040,82	€ 67.040,82	€ 54.590,38	€ 34.218,36	€ 179.984,49	€ 25.092,59	€ 1.385.693,46

Quantificazione del profitto p

P = (Ct+Se+Op+Sg+Oc)x12,5 %

Immobile	Ct	Se	Op	Sg	Oc	percentuale	p	Valore arrotondato
Palazzo Barotto	€ 957.726,00	€ 67.040,82	€ 67.040,82	€ 54.590,38	€ 34.218,36	0,125	€ 147.577,05	€ 147.577,05

Vt=[Vpf – (K+P)]/q*n

Immobile	Vpf	K +P	(1+r)n	Vt
Palazzo Barotto	€ 1.672.839,00	€ 1.533.270,50	(1+0,05)*3 1,157	**€ 120.629,64**

13. VALUTAZIONE AREA ESTERNA

Considerato che l' ampiezza dell' area di pertinenza del fabbricato, area perimetrata nel vincolo storico artistico tutelato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Provincie di Verona, Rovigo e Vicenza con declaratoria prot. 13667 del 12/09/2002 , contribuisce ad accrescere notevolmente il valore dell' immobile, tenuto conto inoltre delle peculiarità della stessa , si procede a determinarne il valore.

Secondo la disciplina estimativa " il valore delle aree cortilizie" si considera un' aliquota a percentuale da stabilire secondo il merito, variabile tra il 15% ed il 25% del prezzo pieno unitario del lotto edificato supposto libero, calcolato secondo la metodologia dell'incidenza del costo del terreno sul valore commerciale del fabbricato a nuovo legalmente costruito.

Pertanto, accertata la centralità dell'area ed il pregio della stessa benchè soggetta al summenzionato vincolo, si assume un valore di merito pari al 25%.

Per il Comune di Rovigo, l' incidenza del costo del terreno sul valore commerciale del fabbricato per la zona in considerazione è pari al 20%.

Per cui, assunti i dati di cui sopra e quanto già ricavato nei precedenti paragrafi, il valore dell'area esterna è così calcolato:

VALORE AL NUOVO FABBRICATO (Vpf)	€ 1.672.839,00
INCIDENZA DEL COSTO DEL TERRENO 20% (Vpf x 20%)	€ 334.567,8
SUPERFICIE DEL LOTTO EDIFICATO	mq 3.644,00
VALORE UNITARIO DEL LOTTO	€ 91,81
ALIQUOTA PERCENTUALE AREA PERT. 25%	€ 22,95
AREA PERT. ESCLUSO SEDIME IMMOBILE (3.644,00 mq – 284,46 mq)	mq 3.359,54

VALORE AREA ESTERNA 22,95 €/mq x 3.359,54 mq = € 77.101,44 **arrotondati a € 77.101**

14. CONCLUSIONI

Per cui:

Vf = € 120.629,64 + 77.101,00 = **€ 197.730,64 arrotondato ad € 200.000,00**

Sulla base di quanto esposto, tenuto conto che il fabbricato anche se sottoposto a vincolo della Soprintendenza con prescrizioni circa la parziale fruizione pubblica costituisce, considerate le caratteristiche architettoniche , la presenza di un importante spazio scoperto il tutto inserito in una zona centrale ben fornita di tutti i servizi "un unicum" urbanistico, il più probabile valore di mercato del cespite immobiliare risulta pari a

€ 200.000,00 (diconsi Euro duecentomila/00)

15. NOTE

Il fabbricato risulta catastalmente parzialmente cancellato, pertanto prima di un eventuale alienazione dovrà essere previsto l' aggiornamento della mappa catastale.

Rovigo li 29/03/2024

Il Tecnico
Ufficio Patrimonio