

prot. n.  
del

oggetto

**Relazione di stima del compendio immobiliare – fabbricati ed aree – sito nel comune di Jesolo, località Lido di Jesolo, in via Levantina, n. 100**

**Estremi catastali: Foglio 104 mappali 77, 107, 108 sub. 1, 116 subb. 1 e 2, 134, 367.**

**Richiedente: Croce Rossa Italiana – Comitato Regionale del Veneto – Direzione Regionale – Area Finanziaria Economica Patrimoniale**

**Negozi giuridico: Accordo di collaborazione prot. n. 5286 del 21/07/2014**



**Direzione regionale del Veneto - Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio**

San Polo Venezia, n. 764/e – C.A.P. 30125 Venezia Tel. 041/2712711 – up\_venezia@agenziaentrate.it

COMMITTENTE:

***Croce Rossa Italiana – Comitato Regionale del Veneto  
Direzione Regionale  
Area Finanziaria Economica Patrimoniale  
Via Levantina n. 100 – 30016 Jesolo (VE)***

**Relazione di stima del compendio immobiliare – fabbricati ed aree , sito in comune di Jesolo, località Lido di Jesolo, via Levantina, n. 100.**

**Estremi catastali: Foglio 104; mappali 77, 107, 108 sub. 1, 116 subb. 1 e 2, 134, 367.**

**Richiedente: Croce Rossa Italiana – Comitato Regionale del Veneto – Direzione Regionale – Area Finanziaria Economica Patrimoniale**

**Negoziio giuridico: Accordo di collaborazione**

**Richiesta di prestazione prot. n. 5286 del 21/07/2014**

## INDICE

<b>Premessa</b> .....	5
<b>PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI</b> .....	6
1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE .....	6
1.1 Descrizione immobili .....	6
1.1.1 Descrizione complesso .....	6
1.2 Dati catastali .....	10
1.3 Consistenza .....	12
2 DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE .....	15
2.1 Quadro normativo vigente.....	15
2.2 Descrizione urbanistica .....	15
<b>PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE</b> .....	18
ANALISI GENERALE DEL MERCATO IMMOBILIARE .....	18
3.1 Aspetto economico.....	19
3.2 Criteri e metodologia estimativa .....	20
3.3 Determinazione del più probabile valore di mercato zona “F” .....	20
3.4 Determinazione del più probabile valore di mercato zona “B3” .....	23
3.4.1 Determinazione del più probabile valore di mercato prodotto edilizio .....	28

3.4.1.1 Destinazione Residenziale .....	28
3.4.1.2 Destinazione Turistico/Ricettiva.....	34
3.4.2 Determinazione del più probabile valore di trasformazione .....	43
3.4.3 Determinazione del più probabile valore di mercato dell'intero compendio immobiliare.....	53
<b>Conclusioni.....</b>	<b>55</b>

## ELENCO ALLEGATI

1. Vista aerea
2. Individuazione catasto terreni
3. Estratto P.R.G. e N.T.A.
4. Documentazione fotografica
5. M.C.A.
  - dati di mercato
  - test di ammissibilità
  - tabella dei dati
  - tabella dei prezzi marginali
  - tabella di valutazione
6. Tabella flussi di cassa
7. Tabelle del valore di trasformazione
  - tabella del valore del prodotto edilizio trasformato e dei costi
  - tabella di valutazione

## **Premessa**

La presente valutazione viene redatta a seguito della richiesta del luglio 2014 prot. n. 1766 integrata dalla nota prot. n. 2482 del 24/10/2014, della Croce Rossa Italiana – Comitato Regionale del Veneto – Direzione Regionale – Area Finanziaria Economica Patrimoniale, nell’ambito dell’ Accordo di collaborazione prot. n. 5286 sottoscritto tra l’Agenzia delle Entrate e la summenzionata Croce Rossa Italiana in data 21/07/2014.

Lo scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato, all’attualità, del compendio immobiliare composto da fabbricati e terreni, situato nel comune di Jesolo, in località Lido di Jesolo, in via Levantina, n. 100, in previsione di una sua alienazione da attuarsi attraverso procedura d’asta pubblica.

I beni in oggetto risultano così intestati al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati:

- Croce Rossa Italiana Comitato Provinciale di Treviso. - proprietà per 1000/1000.

In data 24/09/2014, in collaborazione con un incaricato dalla committenza è stato eseguito il sopralluogo interno ed esterno al compendio immobiliare.

In pari data sono state svolte le necessarie indagini presso gli uffici tecnici del comune di Jesolo per definire gli aspetti urbanistico- amministrativi.

La committenza ha fornito elaborati tecnici dei fabbricati e per tre di essi, copia del certificato di agibilità, copia della dichiarazione di conformità impianto elettrico e attestazione rinnovo conformità antincendio.

Non è stata fornita alcuna documentazione relativa ai titoli di proprietà.

La stima viene redatta quindi sulla base degli elementi rilevati in sede di sopralluogo, della documentazione fornita dalla committenza, delle informazioni reperibili agli atti di questo Ufficio (banca dati amministrativo-censuaria) e di quelle fornite dal Comune di Jesolo – Ufficio Edilizia privata e Urbanistica ed Ufficio Tributi.

## PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

### 1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

Il comune di Jesolo ha un territorio che si estende lungo la costa veneziana, su un'area pianeggiante che si affaccia sul mar Adriatico ed è orlato dalla laguna di Jesolo, dai fiumi Sile e Piave, e alle foci di questo dall'antistante laguna del Mort e dal Mar Adriatico.

L'economia di Jesolo si basa soprattutto sul turismo, con un'abbondante offerta di strutture ricettive di vario tipo; di pari passo alla spinta trainante del settore turistico è progressivamente cresciuta anche un'economia nel settore dei servizi. Conseguenza del forte impulso allo sviluppo del settore turistico, il comune di Jesolo si è in un certo senso "sdoppiato" in due distinte realtà, da una parte il cosiddetto centro storico – "Jesolo Paese" che dista circa 4 Km dal mare, e dall'altra il lido – "Lido di Jesolo" che si sviluppa per circa 15 Km lungo la costa; inoltre, parallelamente alla progressiva crescita della località balneare, fortemente organizzata per la promozione turistica, nel corso degli anni ha perso importanza la variegata realtà agricola comunque presente nell'entroterra comunale.

Gli immobili, terreni con sovrastanti fabbricati, tra loro confinanti, compongono un unico compendio immobiliare ubicato nel comune di Jesolo, località Lido di Jesolo, in via Levantina n. 100, in zona centrale - Jesolo Lido est.

La zona, in cui si rileva la presenza dell'ospedale, risulta ben collegata alla rete stradale provinciale e statale, è servita da mezzi di trasporto pubblico (autobus), e risulta vicina ai principali servizi pubblici (banche, poste, etc.) e commerciali; inoltre si riscontrano interventi edilizi di riorganizzazione e riqualificazione urbana incentivati da precise scelte di programmazione urbanistica tradotte nell'attuale piano regolatore.

#### 1.1 Descrizione Immobili

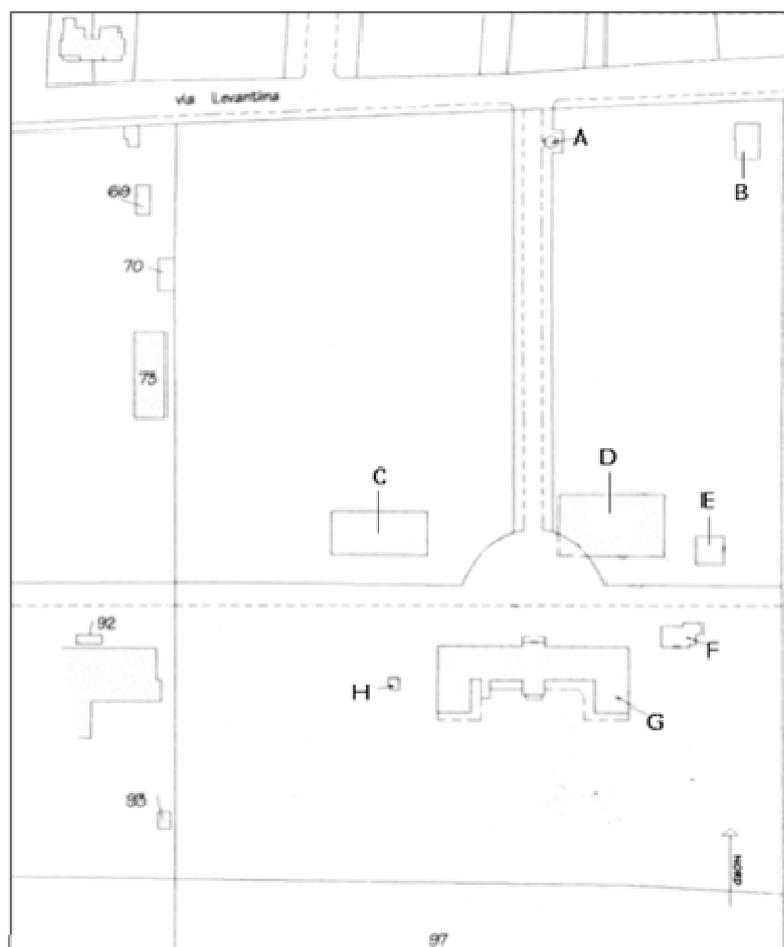
##### 1.1.1 Descrizione complesso

L'intero compendio immobiliare, che si compone di terreni con sovrastanti fabbricati, catastalmente identificati da più particelle, collocato a ridosso del presidio ospedaliero, risulta territorialmente compreso tra la via Levantina, da cui ha accesso diretto, ed il litorale adriatico.

Nella parte nord risulta presente un’ampia zona con vegetazione di alberi ad alto fusto (pini marittimi) che si estende da via Levantina verso la spiaggia, per una profondità di circa 130 metri.

I fabbricati, che si differenziano per consistenza, caratteristiche architettoniche, epoca di costruzione ed attuale utilizzo, sono allocati nell’ambito del compendio e per la maggior consistenza, in posizione pressoché centrale ad esclusione del fabbricato ex caserma dei Vigili del Fuoco, che è posizionato nelle immediate vicinanze della via Levantina nell’angolo a nord-est del compendio stesso e del piccolo manufatto – guardiola ad uso portineria – anch’esso prossimo alla via Levantina. Questi ultimi due fabbricati sono compresi all’interno della già citata area pineta.

#### PLANIMETRIA DELLA ZONA CON ELENCO FABBRICATI



### Fabbricato "A"

Trattasi di un piccolo fabbricato con destinazione portineria-guardiola, avente struttura in muratura a pianta esagonale ed altezza interna utile pari a m. 2,90. Il grado di finitura è ordinario e lo stato manutentivo risulta normale.

### Fabbricato "B"

Trattasi di un fabbricato costruito nei primi anni sessanta, con sviluppo su due piani fuori terra, grado di finitura ordinario e stato manutentivo complessivo normale. L'edificio edificato per essere utilizzato come casa del custode, nel recente passato è stato impiegato come caserma dei Vigili del Fuoco, attualmente libero è a disposizione in previsione di un suo riutilizzo come foresteria.

### Fabbricato "C"

Trattasi di un fabbricato avente caratteristiche proprie di residenza collettiva; edificato nella metà degli anni sessanta e ristrutturato alla fine degli anni novanta, ha struttura portante verticale in muratura e cemento armato, copertura a falde e tamponature in muratura. Esso si sviluppa su tre piani fuori terra aventi ognuno altezza interna utile pari a m. 3,50 ed un piano sottotetto avente altezza interna utile, nella parte più alta, pari a m. 2,45; è dotato dei seguenti impianti tecnologici: elettrico, idraulico, gas, riscaldamento, telefonico, fognario, citofonico, aria condizionata a tutti i piani, ascensore; il grado di finitura è ordinario e lo stato manutentivo risulta buono. L'edificio, a destinazione prevalente di foresteria, con la presenza ai piani primo e secondo di n. 34 camere con relativo bagno esclusivo, dotato al piano terra di sala convegni, aule studio, sale per la traduzione simultanea, servizi, è attrezzato ed utilizzato anche per corsi di formazione.

In data 26/04/2007, il Comune di Jesolo – Settore V Edilizia Privata, ha rilasciato il certificato di agibilità n. 4663.

### Fabbricato "D"

Trattasi di un fabbricato avente caratteristiche proprie di residenza collettiva; edificato nella metà degli anni sessanta, ha struttura portante verticale in muratura e cemento armato, copertura a falde e tamponature in muratura. Esso

si sviluppa su tre piani fuori terra ognuno con altezza interna utile diversa (p.t. – H m. 3,50; p. 1° - H m. 3,35; p. 2° - H m. 3,39) ed un piano sottotetto, accessibile con scala retrattile, avente altezza interna utile variabile da min. m. 1,05 a max m. 2,90; è dotato dei seguenti impianti tecnologici: elettrico, idraulico, gas, riscaldamento, telefonico, fognario, citofonico; il grado di finitura è ordinario e lo stato manutentivo risulta buono.

Al piano terra sono presenti: un'ampia sala mesa, locali cucina, servizi, magazzini/deposito, spogliatoi; il primo piano, i cui locali erano stati adibiti nel recente passato ad ambulatori medici e relativi servizi in uso alla ULLS 10, sono stati oggetto di parziali modifiche al distributivo interno funzionali all'attuale utilizzo a foresteria/alloggi per il personale in servizio alla C.R.I.; il piano secondo è attualmente destinato agli uffici della stessa C.R.I..

L'immobile è dotato dei seguenti impianti tecnologici: elettrico, idraulico, gas, riscaldamento, telefonico, fognario, citofonico; il grado di finitura è ordinario e lo stato manutentivo risulta buono.

In data 14/11/2007, il Comune di Jesolo – Settore V Edilizia Privata, ha rilasciato il certificato di agibilità n. 4838.

#### Fabbricato "E"

Trattasi di un edificio composto da tre corpi di fabbrica diversamente articolati, sfalsati e tra loro adiacenti. Il corpo di fabbrica principale, a pianta quadrata, con destinazione d'uso di centrale termica, si sviluppa su un piano fuori terra con altezza interna utile variabile da un min. di m. 3,50 ad un max di m. 5,00. Gli altri due corpi di fabbrica, di modeste dimensioni, hanno destinazione d'uso di locali accessori. Il grado di finitura e lo stato manutentivo risultano modesti.

#### Fabbricato "F"

Trattasi di un fabbricato a destinazione residenziale (alloggio custode) edificato nella metà degli anni sessanta, avente struttura portante verticale in muratura e cemento armato, copertura a tetto e tamponature in muratura.

Esso si sviluppa su due piani fuori terra avente altezza interna utile diversa ( p.t. – H m. 3,70; p. 1° - H m. 3,40). Il fabbricato, risulta in totale stato di abbandono e necessita di radicali interventi di ristrutturazione per il suo recupero funzionale.

### Fabbricato "G"

Trattasi di un fabbricato avente caratteristiche proprie di residenza collettiva; edificato nella seconda metà degli anni venti e ristrutturato alla fine degli anni novanta, ha struttura portante verticale in muratura e cemento armato, copertura a tetto e tamponature in muratura.

Tra i fabbricati che compongono il complesso immobiliare è quello che si differenzia per la maggiore consistenza, per le particolari caratteristiche architettoniche e composizione dei volumi che lo distinguono dall'ordinarietà dei fabbricati presenti in zona, e per la minor distanza che lo separa dalla spiaggia.

Esso si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno seminterrato. I piani seminterrato, rialzato e primo, hanno altezza interna utile pari a m. 3,20 mentre il piano secondo ha altezza interna utile pari 4,25.

Il piano seminterrato in mediocri condizioni manutentive è destinato ed utilizzato come deposito/magazzino; i piani rialzato, primo e secondo, aventi sono utilizzati a foresteria ed attualmente destinati ed attrezzati all'ospitalità dei migranti nell'ambito di uno specifico progetto europeo d'accoglienza.

Il fabbricato è dotato dei seguenti impianti tecnologici: elettrico, idraulico, gas, riscaldamento, telefonico, fognario; il grado di finitura è ordinario e lo stato manutentivo risulta complessivamente normale.

In data 04/09/2007, il Comune di Jesolo – Settore V Edilizia Privata, ha rilasciato il certificato di agibilità n. 4789.

### Fabbricato "H"

Trattasi di un fabbricato avente destinazione d'uso di locale accessorio dalle modestissime dimensioni e dalle caratteristiche costruttive molto semplici, con un grado di finitura scadente. Si sviluppa su un piano fuori terra con altezza interna utile variabile da min. m.- 2,60 a max m. 2,80.

E' stata riscontrata, la presenza di una tettoia realizzata con struttura in ferro, copertura e pareti laterali in lamiera, utilizzata come ricovero di materiale vario.

## **1.2 Dati catastali**

I beni oggetto di stima risultano catastalmente così censiti nel Comune di Jesolo:

### CATASTO TERRENI

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie m <sup>2</sup>	Reddito Euro	
					domenicale	agrario
<b>104</b>	<b>134</b>	<b>BOSCO CEDUO</b>	<b>U</b>	<b>14.399</b>	<b>€ 37,18</b>	<b>€ 3,72</b>
<b>104</b>	<b>107</b>	<b>ENTE URBANO</b>	-	<b>621</b>	-	-
<b>104</b>	<b>77</b>	<b>ENTE URBANO</b>	-	<b>100</b>	-	-
<b>104</b>	<b>367</b>	<b>BOSCO CEDUO</b>	<b>U</b>	<b>9.014</b>	<b>€ 23,28</b>	<b>€ 2,33</b>
<b>104</b>	<b>108</b>	<b>ENTE URBANO</b>	-	<b>5.156</b>	-	-
<b>104</b>	<b>116</b>	<b>ENTE URBANO</b>	-	<b>22.426</b>	-	-

### CATASTO FABBRICATI

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza vani	Consistenza m <sup>3</sup>	Superficie m <sup>2</sup> Dpr 138/98	Rendita
<b>104</b>	<b>107</b>	-	<b>B/2</b>	<b>U</b>	-	<b>7.485</b>	<b>1.595</b>	<b>€ 17.395,59</b>
<b>104</b>	<b>108</b>	<b>1</b>	<b>B/2</b>	<b>U</b>	-	<b>9.570</b>	<b>2.734</b>	<b>€ 22.241,25</b>
<b>104</b>	<b>116</b>	<b>1</b>	<b>B/2</b>	<b>U</b>	-	<b>15.641</b>	<b>4.378</b>	<b>€ 36.350,62</b>
<b>104</b>	<b>116</b>	<b>2</b>	<b>A/3</b>	<b>3</b>	<b>5,5</b>	-	-	<b>€ 326,66</b>

intestati a:

Croce Rossa Italiana Comitato Provinciale di Treviso proprietà per 1000/1000.

Si ritiene opportuno precisare quanto segue:

- il bene identificato al catasto terreni con la particella n. 77 (ente urbano) non risulta, all'attualità, censito al Catasto Fabbricati, si sottolinea pertanto l'obbligo della proprietà a provvedere all'accatastamento dello stesso nel rispetto della legislazione vigente in materia catastale, anche in previsione di una futura alienazione;
- in assenza di specifiche indicazioni della committenza, nel delineare la consistenza dell'intero compendio immobiliare oggetto di stima, è stata esclusa una piccola area (m<sup>2</sup> 118) identificata al catasto terreni con la particella n. 131 – qualità ente urbano - .

Tale area, avente forma triangolare, confinante con la particella 116 e posta in posizione marginale rispetto alla stessa (angolo sud-est), deriva per frazionamento dell'originaria particella 95 (ora interamente compresa nella consistenza della già citata particella 116), nell'ambito delle operazioni di -

“Riordino Fondiario – COGI” con le quali è stato definito il limite della linea demaniale.

Considerate le modeste dimensioni, la forma, la posizione marginale, si ritiene che il valore della stessa sia comunque ininfluenza sul valore complessivo dell’intero compendio immobiliare e pertanto, in considerazione anche della sua collocazione all’interno del limite della linea demaniale, ed in assenza di documentazione adeguata in merito al diritto di proprietà, si è ritenuto opportuno escludere la particella dalla presente valutazione.

### 1.3 Consistenza

Per quanto riguarda i dati di consistenza utili alla presente relazione di stima sono stati considerati i seguenti parametri tecnici di riferimento:

- Superficie compendio immobiliare;
- Superficie delle singole aree che si differenziano per destinazione urbanistica;
- Superficie della prevista viabilità di progetto compresa all’interno del compendio immobiliare;
- Superficie e Volume dei fabbricati presenti.

#### **Superficie compendio immobiliare**

La superficie complessiva dell’intero compendio immobiliare è stata desunta dalla banca-dati amministrativo-censuaria di questo Ufficio e risulta pari a:

superficie particella 134.....m <sup>2</sup>	14.399
superficie particella 107.....m <sup>2</sup>	621
superficie particella 77.....m <sup>2</sup>	100
superficie particella 367.....m <sup>2</sup>	9.014
superficie particella 108.....m <sup>2</sup>	5.156
superficie particella 116.....m <sup>2</sup>	22.426
Tot. m <sup>2</sup>	51.716

## **Superficie delle singole aree che si differenziano per destinazione urbanistica**

Le superfici delle aree appartenenti alle differenti zone urbanistiche che caratterizzano il compendio immobiliare, sono state calcolate graficamente, sulla base del confronto della cartografia catastale con la cartografia dello strumento urbanistico vigente e risultano pari a circa:

area di verde pubblico "F 3.1".....m <sup>2</sup>	12.508
zona di interesse comune "F 2.1".....m <sup>2</sup>	1.800
zona di riorganizzazione alberghiera "B 3".....m <sup>2</sup>	35.308
viabilità di progetto.....m <sup>2</sup>	2.100
	<hr/>
Tot. m <sup>2</sup>	51.716

Le consistenze (superfici e volumi) dei fabbricati esistenti, che vengono considerati regolarizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia urbanistica ed ambientale, sono state determinate graficamente sulla base delle relative planimetrie agli atti di questo Ufficio, ad eccezione del fabbricato (ex caserma VV.FF.) indicato nella precedente planimetria con la lettera "D" per il quale, come già detto in precedenza, non risulta depositata la relativa planimetria catastale (fabbricato non censito al Catasto Fabbricati). Per tale edificio si è fatto riferimento agli elaborati grafici (piante e sezioni) fornite dalla committenza ed allegate alla mail prot. n. 2482 del 24/10/2014.

### **Consistenze fabbricati**

#### **Fabbricato "A"**

- Superficie lorda = m<sup>2</sup> 3,00;
- Volume lordo = m<sup>3</sup> 9,60;

#### **Fabbricato "B"**

- Superficie lorda (PT-P1°) = m<sup>2</sup> 190;
- Volume lordo = m<sup>3</sup> 623;

#### Fabbricato "C"

- Superficie lorda principale (PT-1°-2°) = m<sup>2</sup> 1.854;
- Superficie lorda sottotetto + vano tecnico = m<sup>2</sup> 606;
- Volume lordo = m<sup>3</sup> 7.831;

#### Fabbricato "D"

- Superficie lorda principale (PT-1°-2°) = m<sup>2</sup> 2.431;
- Superficie lorda soffitta = m<sup>2</sup> 676;
- Superficie terrazze = m<sup>2</sup> 372;
- Volume lordo = m<sup>3</sup> 14.404;

#### Fabbricato "E"

- Superficie lorda principale = m<sup>2</sup> 112;
- Superficie portico = m<sup>2</sup> 12;
- Volume lordo = m<sup>3</sup> 510;

#### Fabbricato "F"

- Superficie lorda principale (PT-1°) = m<sup>2</sup> 200;
- Superficie terrazza = m<sup>2</sup> 22;
- Volume lordo = m<sup>3</sup> 773;

#### Fabbricato "G"

- Superficie lorda piano seminterrato = m<sup>2</sup> 1.419;
- Superficie lorda principale (Pr-1°-2°) = m<sup>2</sup> 2.853;
- Superficie lorda soffitta = m<sup>2</sup> 676;
- Superficie terrazze = m<sup>2</sup> 731;
- Volume lordo fuori terra = m<sup>3</sup> 12.849;
- Volume lordo complessivo (Psem.- Pr-1°-2°) = m<sup>3</sup> 15.687.

La superficie complessiva coperta dai fabbricati esistenti (sedime) è pari a m<sup>2</sup> 3.416.

N.B.: per superficie lorda s'intende la superficie comprensiva dei muri e vani scala; per volume lordo s'intende il volume vuoto per pieno della porzione fuori terra dei fabbricati ed è stato calcolato aggiungendo all'altezza interna utile indicata nelle relative planimetrie catastali, lo spessore convenzionale dei solai considerato pari a m 0,30.

Appare evidente che i dati di consistenza (volumi e superfici) andrebbero verificati attraverso misurazioni e rilievi puntuali, attività per altro non

espressamente richiesta dalla committenza né tantomeno prevista dall'accordo di collaborazione sottoscritto.

## **2 DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE**

### **2.1 Quadro normativo vigente**

In assenza di documentazione specifica fornita dal committente, tutti gli immobili, ai fini della presente valutazione, saranno considerati liberi da ogni gravame e/o impedimento, servitù, vincoli, ipoteche e da eventuali spese che si rendessero necessarie per attività di bonifica e per regolarizzazioni amministrative (urbanistiche/edilizie/catastali).

### **2.2 Descrizione urbanistica**

Secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente – Piano Regolatore Generale approvato dalla Giunta della Regione Veneto con Delibere n. 1979 del 19/07/2002 e n. 1145 del 18/04/2003 – le particelle che compongono l'intero compendio immobiliare risultano avere le seguenti destinazioni:

- **Are di verde pubblico "F 3.1"**

mapp. 134 (parte), mapp. 116 (parte), mapp. 367 (parte), mapp. 77;

- **Zona di interesse comune "F 2.1"**

mapp. 134 (parte);

- **Zona di riorganizzazione alberghiera "B 3"**

mapp. 134 (parte), mapp. 116 (parte), mapp. 367 (parte), mapp. 107, mapp. 108;

Parte dei mappali 134, 116, e 367 è destinata a viabilità di progetto.

#### **Area di verde pubblico "F 3.1"**

Sono aree destinate alla creazione di parchi e giardini. Gli interventi, regolamentati dall'art. 54 delle Norme Tecniche di Attuazione ( N.T.A.) relative al summenzionato strumento urbanistico, che prevedono la progettazione, l'esecuzione e la gestione, devono corrispondere a quanto stabilito nei sussidi operativi e dagli schemi direttori, inoltre, le aree comprese entro ambiti di progettazione unitaria sono da intendersi come dotazione necessaria alla zona.

### **Zona di interesse comune "F 2.1"**

Sono aree riservate ad attrezzature pubbliche e di interesse collettivo utilizzate per finalità amministrative, culturali, ricreative e per l'erogazione di servizi pubblici. Gli interventi, regolamentati dall'art. 50 delle N.T.A., i cui indici urbanistici e le cui procedure di attuazione sono conseguenti alla definizione delle attività da svolgere e funzionali alle attrezzature stesse, possono essere sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata, in tal caso è d'obbligo la sottoscrizione di concessione o di apposita convenzione.

### **Zona di riorganizzazione alberghiera "B 3"**

Sono aree in cui gli interventi, regolamentati dall'art. 11 delle N.T.A., sono mirati alla ricomposizione dei volumi al fine di consentire un miglioramento delle condizioni generali del tessuto urbano.

Gli interventi si attuano sia mediante permesso di costruire diretto che mediante Piano di Recupero. Nel primo caso (intervento diretto) le iniziative saranno indirizzate alla manutenzione, restauro e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente e in particolare del patrimonio alberghiero. Con il Piano di Recupero, che deve essere esteso dall'arenile alla viabilità principale e comprendere almeno un accesso al mare o comunque un'area vasta che permetta la realizzazione di un nuovo accesso al mare, devono essere dettate norme specifiche riguardanti gli spazi pubblici, i contenuti estetico-edilizi, gli elementi architettonici e formali degli edifici.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenziale, turistico ricettivo, commerciale, direzionale, artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni comunque incompatibili con la residenza.

E' fatto obbligo di mantenere il volume a destinazione turistico-ricettiva esistente; è consentito l'ampliamento ove previsto e possibile, o l'accorpamento dei volumi con realizzazione di strutture in elevazione con l'obbligo di distanze minime da pareti finestrate e confini di proprietà.

Al fine di favorire gli interventi è previsto un aumento massimo dei volumi esistenti, in funzione dei parametri stabiliti dalle seguenti tabelle:

<b>Incrementi per le strutture turistico ricettive</b>	
Descrizione intervento	Incremento volumetrico
creazione di accesso al mare	20%
creazione di area (min. 20% dell'area totale) verde e attrezzature per il turista	10%
mantenimento del rapporto di copertura (Rc) sotto il limite del 40% e arretramento dell'edificio dall'arenile	20%
creazione di parcheggi sotterranei	20%
ulteriore aumento del volume a sola destinazione alberghiera	30%

<b>Incrementi per le strutture non turistico ricettive</b>	
Descrizione intervento	Incremento volumetrico
creazione di accesso al mare	20%
creazione di area (min. 20% dell'area totale) verde e attrezzature per il turista	10%
mantenimento del rapporto di copertura (Rc) sotto il limite del 40% e arretramento dell'edificio dall'arenile	10%
creazione di parcheggi sotterranei	10%

Trattandosi di fabbricati progettati, strutturati ed utilizzati ai fini ricettivi, gli incrementi volumetrici possibili da considerare saranno quelli relativi alle strutture turistico ricettive.

Il compendio immobiliare, per la maggior consistenza e ad esclusione di una porzione destinata ad area a verde pubblico (F 3.1), risulta compreso all'interno del limite di tutela ambientale (distanza dalle coste) e paesaggistica. Pertanto ogni intervento urbanistico-edilizio, da realizzare nel rispetto della Legge 431/85 e del Decreto Legislativo n. 42/04 e s.m.i., necessita del parere del competente Ministero per i beni e le attività culturali che ne può condizionare la realizzazione a prescindere dalle prescrizioni dettate dallo strumento urbanistico.

I fabbricati con più di 70 anni di vetustà, appartenenti ad enti ed istituti pubblici, e a persone giuridiche private senza fine di lucro, sono soggetti a presunzione di vincolo culturale secondo le disposizioni del già citato Decreto Legislativo 42/04 modificato dal DL sviluppo 70/2011. E' necessario, quindi, per i fabbricati in argomento, la verifica dell'interesse culturale da richiedere, preliminarmente al

trasferimento di proprietà al competente Ministero per i beni e le attività culturali.

Inoltre, per il fabbricato sopra descritto alla lettera "G" si registra il vincolo dettato dallo strumento urbanistico, che attraverso la scheda di identificazione n. 391, lo classifica come Attività Ricettiva Sociale e di conseguenza ne vincola il volume esistente alla realizzazione di strutture con destinazione turistico-ricettiva.

All'attualità per il compendio in argomento, non risulta presentato, presso i competenti uffici tecnici comunali, nessun tipo di richiesta di intervento sia esso di tipo diretto che di tipo attuativo (Piano di Recupero) né tanto meno risulta rilasciato il necessario provvedimento del Ministero che si esprime in merito all'interesse culturale dei fabbricati.

## **PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE**

### **ANALISI GENERALE DEL MERCATO IMMOBILIARE**

Il comportamento del mercato immobiliare residenziale, analizzato da questo Ufficio (Nota Territoriale relativa al 2° semestre 2013) riguardante il Numero delle Transazioni Normalizzato (N.T.N.)\* e le quotazioni di riferimento, ha messo in luce che il comune di Jesolo è il secondo nella provincia veneziana per N.T.N. effettuate (319) ed il primo nella Macroarea Balneare (macroarea di appartenenza), inoltre è il comune in cui si registra una quotazione media per segmento di mercato residenziale (€/m<sup>2</sup> 2.271) tra le più alte della provincia (dopo Venezia e Caorle).

Nell'ambito della già citata nota territoriale (2° semestre 2013) sono stati messi a confronto i dati relativi al N.T.N. registrati nelle diverse macroaree provinciali con gli omologhi riferiti al secondo semestre 2012. Emerge per la Macroarea Zona Balneare un trend positivo di transazioni effettuate (+ 4,1%) confermato, con percentuali superiori, anche per il comune di Jesolo (+ 12,7%).

Dalla Nota Territoriale inoltre, risulta che nel comune di Jesolo si è registrato, nell'ambito della Macroarea Balneare e nel periodo di riferimento (anno 2013), il più alto indice di intensità del mercato immobiliare (I.M.I.)\*\* + 2,00%. Tale indice, misurato attraverso il rapporto tra il N.T.N. e il patrimonio immobiliare

residenziale (stock)\*\*\*, intende illustrare la “vivacità” del segmento di mercato immobiliare analizzato.

N.B. \* N.T.N. = indicatore della dinamica di mercato; rappresenta il numero di transazioni, normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta, avvenute in un determinato periodo di tempo; è un dato estratto dalla banca dati degli uffici di pubblicità immobiliare.

\*\* I.M.I. = intensità del mercato immobiliare = quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la “movimentazione” degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio.

\*\*\* stock = numero di unità immobiliari a destinazione residenziale rilevate nel comune di riferimento, dalla banca dati catastale.

### 3.1 Aspetto economico

Per la determinazione del valore dell’intero compendio immobiliare (area con sovrastanti fabbricati), considerate le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche che ne determinano l’appetibilità commerciale in funzione della potenzialità edificatoria conseguente alle diverse destinazioni urbanistiche, sono stati analizzati:

- l’aspetto economico del valore di mercato;
- l’aspetto economico del valore di trasformazione.

Con riferimento all’aspetto economico del valore di trasformazione, si precisa che nella presente valutazione esso viene utilizzato quale metodo indiretto per la determinazione del più probabile valore di mercato della porzione di compendio immobiliare compresa nella Z.T.O. “B3” – riorganizzazione alberghiera.

Pertanto, in relazione alla finalità per cui la stima stessa è richiesta, il più probabile valore di mercato dell’intero compendio immobiliare sarà determinato dalla somma dei valori, relativi alle diverse aree che si differenziano per destinazione urbanistica e che compongono il compendio stesso.

### 3.2 Criteri e metodologia estimativa

La scelta estimale di far riferimento ai predetti aspetti economici ed ai conseguenti criteri e metodologie da adottare, è dettata, oltre che dalla finalità della stima (scopo) e dal quadro tecnico-economico-amministrativo entro il quale lo scrivente è chiamato ad esprimere il giudizio di valore, dall’assenza di recenti dati di mercato relativi a compravendite aventi per oggetto trasferimento di immobili simili (porzione di compendio immobiliare compreso all’interno della

Z.T.O. "B3" – riorganizzazione alberghiera) e quindi per l'impossibilità di utilizzare, per tali immobili, il metodo di stima diretto sintetico comparativo.

### **3.3 Determinazione del più probabile valore di mercato area – zona "F" attrezzature ed impianti di interesse generale – mapp.134 (parte), mapp.116 parte, mapp. 367 (parte), mapp.77 (solo area)**

L'aspetto economico del valore di mercato è stato analizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato delle aree comprese in zona per attrezzature pubbliche ("F 3.1 – parchi e giardini" e "F 2.1 - attrezzature pubbliche e di interesse collettivo"), per la possibilità di disporre di una comparazione diretta con un bene avente compatibile destinazione urbanistica trasferito in epoca recente.

Occorre però preliminarmente focalizzare alcuni aspetti importanti:

1. l'ubicazione e stato dei luoghi;
2. le previsioni dettate dalle norme urbanistiche;
3. il mercato locale delle aree "F" – aree ed immobili destinati ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

#### Ubicazione e stato dei luoghi

Le due aree, tra loro confinanti, sono ubicate e collocate rispettivamente a ridosso ed in proseguimento di aree già destinate a "parco" e ad "attrezzature pubbliche e di interesse collettivo". In particolare l'area "F 2.1", interclusa tra la zona "F 3.1" e la zona "B3", risulta confinante all'attiguo immobile di proprietà comunale destinato a centro per attività sociali (fabbricati e relativa area scoperta di pertinenza) e quindi utilizzato per finalità amministrative, culturali, ricreative e costituisce con esso, dal punto di vista urbanistico, un'unica area riservata ad attrezzature pubbliche e di interesse collettivo.

L'accesso all'area "F 3.1" è diretto, attraverso la viabilità pubblica (via Levantina); al contrario l'area "F2.1", interclusa tra la zona "F 3.1" e la zona "B3", non ha accesso diretto e quindi risulta priva di autonoma fruizione. Attualmente sulle due aree sono presenti alberi ad alto fusto.

### Previsioni urbanistiche

Dalla lettura delle norme che regolano le destinazioni urbanistiche, emerge che:

- l'area destinata a "parco", risulta priva di ogni possibile potenzialità edificatoria;
- per l'area riservata alle "attrezzature pubbliche e all'interesse collettivo", all'attualità, non sono contemplati indici urbanistici né tantomeno sono indicate, all'attualità, fattispecie di strutture/impianti/servizi realizzabili, demandandone la definizione alle norme di legge e alle esigenze funzionali all'eventuale attrezzatura pubblica che si intende insediare.

Inoltre, considerato che le aree in argomento sono comprese all'interno di un più ampio compendio immobiliare che, per la maggior consistenza individua un'area urbanisticamente destinata alla riorganizzazione alberghiera (Z.T.O. "B3"), i cui interventi di trasformazione urbanistico/edilizia si attuano mediante strumento attuativo urbanistico, appare verosimile che le stesse possano rientrare nella progettazione complessiva dell'ambito di intervento e quindi tradursi in una proposta progettuale di riorganizzazione, razionalizzazione e miglioramento del tessuto urbano con ricadute positive a tutela degli interessi sia pubblici che privati.

### Mercato locale delle aree "F" - aree ed immobili destinati ad attrezzature ed impianti di interesse generale

Dalle indagini di mercato svolte per la ricerca degli elementi tecnico/economici utili alla stima, è emerso che nell'ultimo decennio, si è registrata una sola compravendita (nel dicembre del 2004) avente per oggetto un'area con destinazione urbanistica - parte in "F2.1" e parte in F3.1"<sup>1</sup> -.

Nel dicembre 2013, è stata esperita un'asta pubblica per l'alienazione di un terreno di proprietà del Comune di Jesolo, classificato urbanisticamente nella Z.T.O. "F2.3" e vincolato alla realizzazione di un centro servizi a carattere residenziale e semiresidenziale per persone anziane in grado di accogliere prevalentemente ospiti in condizione di non autosufficienza e di offrire ospitalità temporanea ad anziani in condizioni di autosufficienza.

Il valore di mercato dell'area e relativi diritti edificatori, stabilito con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 30/05/2013 posto a base d'asta è

<sup>1</sup>trasferimento di proprietà dalla C.R.I. al Comune di Jesolo del terreno censito al Fg. 104 mappali 135 e 137

stato definito pari ad € 352.500,00. Il citato terreno, ubicato nel comune di Jesolo, ha una superficie pari a m<sup>2</sup> 15.000, ed è porzione della particella catastale censita al Fg. 64, mappale 391.

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Patrimonio del Comune di Jesolo, l'asta si è conclusa con un rialzo dello 0,2% e con l'aggiudicazione del terreno a favore dell'unico soggetto partecipante al prezzo di € 353.205,00 (€ 352.500,00 x 1,002), corrispondente al prezzo unitario pari ad €/m<sup>2</sup> 23,55 (€ 353.205,00 : m<sup>2</sup> 15.000).

Non si rilevano altri trasferimenti di diritti aventi per oggetto terreni classificati in area F, pertanto si ritiene che tale prezzo possa essere utilizzato, come base di calcolo per la determinazione del più probabile valore di mercato delle aree in argomento previo opportuno adeguamento, che tenga conto all'attualità, delle concrete ed effettive potenzialità edificatorie che differenziano le aree oggetto di stima (classificate urbanisticamente come F2.1 e F3.1) dall'area da utilizzare quale comparabile di riferimento (classificata urbanisticamente come F2.3).

Ancorché presenti analogie più vicine alle aree oggetto di stima, si è scelto di escludere dalla comparazione l'area trasferita nel 2004, per la distanza temporale e soprattutto per l'intervenuta crisi del mercato immobiliare che negli anni successivi al 2004 e fino ad oggi, ha fatto registrare un crollo delle possibili iniziative imprenditoriali, ciò che non consente di individuare un indicatore specifico dell'andamento del mercato delle aree edificabili da utilizzare quale idoneo indice di "rivalutazione", in un'ipotesi di adeguamento temporale del prezzo a suo tempo corrisposto.

Seppur in presenza di un unico dato di riferimento, si ritiene lo stesso comunque appropriato al suo utilizzo per due ragioni riconducibili alla destinazione urbanistica propria dell'area e cioè:

- la scarsa possibilità di reperire e quindi disporre di ulteriori dati comparabili di riferimento;
- l'impossibilità di utilizzare un metodo alternativo di stima indiretta (come per esempio il criterio secondo il valore di trasformazione) per la "indeterminatezza" dello strumento urbanistico nell'indicare a priori, sia gli indici di riferimento che le tipologie edilizie da realizzare, demandate alla

presentazione di un progetto che definisca le attività da svolgere e che all'attualità non risulta esistente.

Rimane evidente che le eventuali attività potenzialmente praticabili sono legate a dinamiche di mercato e di opportunità pubblica allo stato difficilmente interpretabili. Al contrario, considerata la collocazione delle aree a ridosso ed in proseguimento di zone già destinate a "parco" ed "attrezzature di interesse pubblico", appare verosimile, come già detto, che le stesse possano facilmente rientrare nell'ambito dell'eventuale progettazione unitaria della più ampia zona alberghiera da riorganizzare, quale contropartita economica laddove la salvaguardia dell'interesse pubblico possa trovare un punto di convergenza con i legittimi interessi privati.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate si determina il più probabile valore unitario di mercato delle aree in argomento:

€/m<sup>2</sup> 23,55 x 0,90 (coefficiente di adeguamento) = €/m<sup>2</sup> 21,19.

Definito il più probabile valore unitario dell'area, sulla base della sua superficie complessiva (vedi paragrafo consistenza), si determina il **più probabile valore complessivo dell'area destinata a "F 3.1 – F 2.1"** pari a:

€/m<sup>2</sup> 21,19 x m<sup>2</sup> 14.308 = € 303.186,52; in conto tondo **€ 303.000,00**.

Si ritiene utile precisare che il valore sopra determinato si riferisce alla sola area e non comprende il valore dei fabbricati su di essa insistenti (Fabbricato "A" – portineria-guardiola; Fabbricato "B" – Vigili del Fuoco). Il valore di questi ultimi verrà successivamente definito, con riferimento alla loro volumetria e sarà compreso nella determinazione del valore dell'area relativa alla zona urbanistica "B 3" per le motivazioni di seguito illustrate.

### **3.4 Determinazione del più probabile valore di mercato area e fabbricati – zona "B 3" riorganizzazione alberghiera – mapp. 134 (parte), mapp. 116 (parte), mapp. 367 (parte), mapp. 107, mapp. 108**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'area con sovrastanti fabbricati compresa nella Z.T.O. "B3", in assenza di recenti dati di mercato sufficienti ed attendibili relativi a compravendite aventi per oggetto trasferimento di immobili simili e quindi nell'impossibilità di utilizzare il metodo di

stima diretto sintetico comparativo, si farà riferimento all’aspetto economico del valore di trasformazione, utilizzato quale metodo di stima indiretto per la determinazione del più probabile valore di mercato.

Il criterio di stima del valore di trasformazione, si traduce nella differenza tra il valore del bene ottenuto dalla trasformazione e i costi sostenuti per la trasformazione stessa comprensivi del profitto che spetta a chi promuove l’intervento in ragione del rischio di mercato.

L’ipotesi progettuale di trasformazione urbanistico/edilizia da considerare sarà quella tecnicamente possibile ed amministrativamente consentita attuata da un imprenditore ordinario.

Dalla lettura del piano regolatore emerge che, al fine di incentivare e rendere economicamente convenienti le operazioni di riqualificazione urbana nella zona “B3 – riqualificazione alberghiera”, sono previsti dei bonus di incremento volumetrico, che nel caso specifico, si potrebbero tradurre in un potenziale raddoppiamento del volume edilizio esistente seppur subordinato a dei parametri ritenuti qualificanti per la città turistica: creazione di accessi al mare, contrazione dell’area coperta, reperimento di aree verdi e attrezzature per il turista, allontanamento dell’edificato dal litorale, incrementi dell’attività alberghiera.

In mancanza di un Piano di Recupero, con relativa progettazione ed indicazione degli interventi da adottare<sup>2</sup>, ancorché tale possibilità rimane tutta da verificare e decisamente vincolata al provvedimento che il Ministero per i beni e le attività culturali, vorrà adottare dettando le eventuali (molto probabili almeno per il fabbricato principale – Fabbricato “G”) misure di conservazione (prevenzione, manutenzione, restauro) in merito all’interesse storico-architettonico dei fabbricati esistenti nonché all’interesse paesaggistico della zona stessa (altezza dei fabbricati), nel caso in esame, si farà riferimento alla realizzazione di strutture a destinazione alberghiera e di edifici a destinazione residenziale, in analogia agli interventi di trasformazione e riqualificazione urbanistico/edilizia già realizzati o in via di completamento relativi a compendi immobiliari (“ex colonie”), vicini e simili al compendio immobiliare oggetto di stima. Più precisamente ci si riferisce all’attuale compendio immobiliare composto da edifici residenziali e dall’hotel a 5 stelle denominato Almar e dal compendio immobiliare

<sup>2</sup> demolizione e ricostruzione, arretramento degli edifici dalla linea del litorale, ristrutturazione, accorpamento dei volumi, realizzazione degli accessi al mare, altezza e caratteristiche architettoniche dei fabbricati da realizzare, etc.

denominato “Jesolo Lido Village” anch’esso comprensivo di edifici residenziali già realizzati e di una struttura destinata ad hotel, presumibilmente a 5 stelle, in fase di realizzazione.

Si precisa inoltre che, nella consistenza volumetrica complessiva considerata, è compreso il volume dei due fabbricati più vicini alla via Levantina (Fabbricato “A” - portineria-guardiola, Fabbricato “B” – Vigili del Fuoco), ipotizzando una scelta progettuale di ricomposizione e riorganizzazione architettonica-funzionale dei volumi esistenti, ordinariamente praticabile sia dal punto di vista della oggettiva convenienza economica, che dal punto di vista delle prescrizioni urbanistiche e dei vincoli esistenti.

L’area destinata dall’attuale strumento urbanistico a viabilità di progetto, si considera compresa in consistenza nella zona “B3” perché strettamente funzionale alla realizzazione dell’intervento edilizio che si vorrà attuare.

Le destinazioni d’uso dei fabbricati prevedibilmente realizzabili, compatibili con le previsioni dello strumento urbanistico ed in analogia ad altri interventi eseguiti e/o in corso di esecuzione in aree vicine aventi pari caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono: residenziale, turistico ricettivo.

Il valore di trasformazione è dato dalla seguente relazione:

$$V_T = V_M - (K + U_P)$$

con:

$V_T$  = Valore di mercato attuale del compendio;

$V_M$  = Valore di mercato attuale dell’immobile da realizzare;

$K$  = Costi di trasformazione attuali;

$U_P$  = Utile lordo normale spettante al promotore edilizio per remunerare l’investimento effettuato.

La suddetta operazione di somma algebrica va rapportata cronologicamente, scontando all’attualità i ricavi e i costi che maturano in futuro, attraverso il coefficiente di attualizzazione.

La formula generale per il calcolo del valore di trasformazione, che tiene conto del tempo di trasformazione e che verrà adottata nel procedimento, è la seguente:

$$V_T = V_M / q^n - (K + U_P) / q^n$$

Dove con  $q^n = (1+r)$  si indica il montante annuale, con  $r$  il saggio di attualizzazione e con  $n$  il tempo della normale trasformazione.

La stessa esplicitata in una forma più estesa, diventa la seguente:

$$V_T = V_M / q^n - \{ [C_{TC} + (O_U + O_{CC} + O_P + S_G + S_C) + O_{FT}] + U_P \} / q^n$$

I simboli dei termini che compongono  $K$ , riferiti al tempo finale del processo produttivo, assumono i seguenti significati:

$C_{TC}$  = costo tecnico di costruzione/ristrutturazione<sup>3</sup>

$O_U$  = oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

$O_{CC}$  = contributi concessori sul costo di costruzione

$O_P$  = oneri professionali

$S_G$  = spese generali

$S_C$  = spese di commercializzazione

$O_{ft}$  = oneri finanziari sul costo di trasformazione.

I termini sopra elencati, da  $C_{TC}$  ad  $U_P$ , rappresentano i fattori produttivi che concorrono a determinare il valore complessivo  $V_T$  del compendio.

Ciascuno di essi è costituito, in via generale, da un insieme di capitali, erogati o percepiti in tempi diversi dall'imprenditore-promotore all'interno dell'orizzonte temporale complessivo dell'operazione immobiliare, opportunamente riallineati cronologicamente e sommati fra loro.

La tabella che segue riporta, per ciascun fattore complesso, i costi elementari che lo compongono e le relative descrizioni sintetiche.

<sup>3</sup> Con riferimento al fabbricato "G" (colonia edificata nella seconda metà degli anni venti), infatti, ancorché attualmente non rilasciata alcuna dichiarazione in merito dal ministero competente, si è proceduto all'acquisizione di un parere di massima presso la Soprintendenza di Venezia.

Sulla base della sola documentazione fotografica mostrata, dalla quale è stato possibile accertare le particolari caratteristiche architettoniche del fabbricato stesso, è stata manifestata dai tecnici competenti, seppur solo verbalmente, l'alta probabilità che il fabbricato possa essere sottoposto al vincolo previsto dal D.Lgs 22/01/2004, n. 42.

descrizione	formula	fattori elementari	descrizione sintetica
Costo Tecnico di Costruzione	$C_{Tc} = C_D + C_{Sc} + C_{SE}$	$C_D$	costo di demolizione
		$C_{Sc}$	costo di costruzione superfici coperte
		$C_{SE}$	costo di sistemazione superfici esterne
Costi di Gestione	$O_U + O_{CC}$	$O_U$	oneri di urbanizzazione 1 <sup>^</sup> e 2 <sup>^</sup>
		$O_{CC}$	contributi concessori sul costo di costruzione
	$C_G = O_p + S_G + S_C$	$O_p$	onorari professionali per progettazione, direzione lavori, collaudi.
		$S_G$	spese generali
		$S_C$	Spese di commercializzazione
Oneri finanziari, Oneri indiretti e Utile del promotore	$O_{FT} + O_{IA} + O_{FA} + U_p$	$O_{FT}$	oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione
		$O_{IA}$	oneri indiretti d'acquisto dell'immobile da trasformare in % di $V_T$
		$O_{FA}$	oneri finanziari sui costi diretti e indiretti d'acquisto dell'immobile da trasformare in % di $V_T$
		$U_p$	utile del promotore in % sul valore di mercato del prodotto della trasformazione

La durata dell'operazione immobiliare considerata complessivamente in 5 anni (60 mesi), riferita all'acquisizione dell'intero complesso e alla trasformazione dello stesso in destinazione residenziale e alberghiera, può essere suddivisa in tre fasi principali, espresse in mesi, secondo quanto riportato nella tabella che segue:

fase	denominazione	descrizione	durata
$n_1$	fase preliminare	periodo di tempo, espresso in mesi, relativo al procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e fasi interlocutorie	12
$n_2$	fase di costruzione	periodo di tempo, espresso in mesi, intercorrente tra le date di inizio e di fine dei lavori di costruzione dei manufatti residenziali	36
$n_3$	fase di commercializzazione	periodo di tempo, espresso in mesi, intercorrente tra la data di fine dei lavori di costruzione e la data di vendita dei beni	12

I flussi delle somme corrispondenti ai costi dei principali fattori produttivi sono cadenzati, all'interno delle fasi sopra descritte, dalla seguente tempistica di dettaglio:

tempi	dettaglio voci	
	simbologia	descrizione
Momento iniziale	0	acquisto del complesso da trasformare e relativi oneri di trasferimento
Mesi 12	$n_1$	30% del Costo tecnico di Trasformazione
Mesi 36	$n_1 + (2/3) n_2$	70% del Costo tecnico di Trasformazione
Mesi 24	$n_1 + n_2/3$	oneri di urbanizzazione
Mesi 12	$n_1$	30% dei Costi di Gestione della Trasformazione
Mesi 36	$n_1 + (2/3) n_2$	70% dei Costi di Gestione della Trasformazione
Mesi 60	$n_1 + n_2 + n_3$	valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione
Mesi 60	$n_1 + n_2 + n_3$	utile del promotore

### 3.4.1 Determinazione del più probabile valore unitario di mercato del prodotto edilizio realizzabile

Come detto, le destinazioni d'uso dei fabbricati prevedibilmente realizzabili, compatibili con le previsioni dello strumento urbanistico ed in analogia agli altri interventi già eseguiti e/o in corso di completamento in aree vicine aventi pari caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono:

- residenziale;
- turistico ricettivo.

Con riguardo alle considerazioni sopra espresse, i parametri di riferimento sono stati desunti dal mercato immobiliare locale tramite opportune indagini di mercato.

#### 3.4.1.1 Destinazione Residenziale

Si è proceduto all'individuazione di un adeguato campione di unità comparabili (n. 5 immobili) a destinazione residenziale, che presentano caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dell'unità "tipo" ipotizzata realizzabile nell'ambito in argomento, che sono state oggetto di recente compravendita e di cui sono quindi noti i relativi prezzi.

Sono stati rilevati i seguenti dati tecnico-economici:

1. Fonte: Atto di Compravendita rep. n. 798 del 16/07/2013 – notaio Stefano Lorettu;

Catasto Fabbricati: Comune di Jesolo, Fg. 102 mapp. 191 sub. 30

(abitazione), sub. 122 (garage);

indirizzo: via Levantina;

superficie ragguagliata : m<sup>2</sup> 107\*;

prezzo dichiarato: € 620.000,00;

osservazioni:

localizzazione all'interno della zona O.M.I. B2 – Lido Est: *ricercata*;

tipologia architettonica edificio: *signorile*;

stato manutentivo edificio: *ottimo*;

livello di piano: *intermedio*;

stato manutentivo dell'unità immobiliare: *ottimo*;

2. Fonte: Atto di Compravendita rep. n. 6559 del 21/01/2013 – notaio Giuseppe Scioli;

Catasto Fabbricati: Comune di Jesolo, Fg. 102 mapp. 141 sub. 94

(abitazione), sub. 270 (garage);

indirizzo: via Levantina;

superficie ragguagliata : m<sup>2</sup> 101\*;

prezzo dichiarato: € 480.000,00;

osservazioni:

localizzazione all'interno della zona O.M.I. B2 – Lido Est: *normale*;

tipologia architettonica edificio: *signorile*;

stato manutentivo edificio: *buono*;

livello di piano: *secondo*;

stato manutentivo dell'unità immobiliare: *buono*;

3. Fonte: Atto di Compravendita rep. n. 16146 del 01/08/2013 – notaio Matteo Contento;

Catasto Fabbricati: Comune di Jesolo, Fg.104 mapp. 141 sub. 62

(abitazione), sub. 126 (garage);

indirizzo: via Levantina;

superficie ragguagliata : m<sup>2</sup> 59\*;

prezzo dichiarato: € 390.000,00;

osservazioni:

localizzazione all'interno della zona O.M.I. B2 – Lido Est: *ricercata*;

tipologia architettonica edificio: *civile*;

stato manutentivo edificio: *ottimo*;

livello di piano: *intermedio*;

stato manutentivo dell'unità immobiliare: *ottimo*;

4. Fonte: Atto di Compravendita rep. n. 91363 del 07/05/2012 – notaio Carlo Bordieri;

Catasto Fabbricati: Comune di Jesolo, Fg. 102 mapp. 191 sub. 11

(abitazione), sub. 142 (garage);

indirizzo: via Levantina;

superficie ragguagliata : m<sup>2</sup> 99\*;

prezzo dichiarato: € 512.930,00;

osservazioni:

localizzazione all'interno della zona O.M.I. B2 – Lido Est: *ricercata*;

tipologia architettonica edificio: *signorile*;

stato manutentivo edificio: *ottimo*;

livello di piano: *primo*;

stato manutentivo dell'unità immobiliare: *ottimo*;

5. Fonte: Atto di Compravendita rep. n. 92244 del 18/02/2013 – notaio Carlo Bordieri;

Catasto Fabbricati: Comune di Jesolo, Fg. 99 mapp. 187 sub. 74

(abitazione), sub. 40 (garage), sub. 24 (magazzino);

indirizzo: via Altinate, 130;

superficie ragguagliata : m<sup>2</sup> 64\*;

prezzo dichiarato: € 350.000,00;

osservazioni:

localizzazione all'interno della zona O.M.I. B2 – Lido Est: *ricercata*;

tipologia architettonica edificio: *civile*;

stato manutentivo edificio: *normale*;

livello di piano prevalente: *intermedio*;

stato manutentivo dell'unità immobiliare: *normale*.

\*N.B.: la superficie lorda commerciale delle uu.ii.uu. compravendute è stata determinata sulla base delle relative planimetrie catastali agli atti di questo Ufficio, secondo quanto disposto del D.P.R. 138/98 – allegato C, in analogia alla superficie di riferimento utilizzata per i valori pubblicati dall'O.M.I..

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia delle Entrate riporta i seguenti dati, relativi a fabbricati con destinazione d'uso residenziale, rilevati nei diversi semestri di riferimento (epoca compravendite/epoca di riferimento della stima):

### **Comune di: Jesolo – 1° Semestre/2012**

Fascia: Centrale;

Zona: B2;

Descrizione: Lido Est;

Tipologia edilizia: abitazioni civili;

Stato: ottimo;

Valore di mercato: Min. €/m<sup>2</sup> 2.800,00 Max €/m<sup>2</sup> 4.500,00;

### **Comune di: Jesolo – 1° Semestre/2013**

Fascia: Centrale;

Zona: B2;

Descrizione: Lido Est;

Tipologia edilizia: abitazioni civili;

Stato: ottimo;

Valore di mercato: Min. €/m<sup>2</sup> 2.800,00 Max €/m<sup>2</sup> 4.200,00;

### **Comune di: Jesolo – 2° Semestre/2013**

Fascia: Centrale;

Zona: B2;

Descrizione: Lido Est;

Tipologia edilizia: abitazioni civili;

Stato: ottimo;

Valore di mercato: Min. €/m<sup>2</sup> 2.800,00 Max €/m<sup>2</sup> 4.100,00;

### **Comune di: Jesolo – 1° Semestre/2014 (ultimo dato disponibile)**

Fascia: Suburbana\*\*;

Zona: E4\*\*;

Descrizione: Lido Est;

Tipologia edilizia: abitazioni civili;

Stato: ottimo;

Valore di mercato: Min. €/m<sup>2</sup> 2.800,00 Max €/m<sup>2</sup> 4.000,00.

\*\*N.B.: cambio della sola denominazione della "Fascia" e della "Zona" nell'ambito della revisione e razionalizzazione delle zone O.M.I. effettuata nell'anno 2014.

Sulla base dei dati tecnico-economici rilevati attraverso l'indagine di mercato e precedentemente illustrati, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore unitario di mercato dell'unità immobiliare "tipo" ipotizzata realizzabile assumendo a riferimento i seguenti fattori:

- localizzazione all'interno della zona O.M.I. E4 – Lido Est: *ricercata*;
- tipologia edificio: *signorile*;
- stato manutentivo edificio: *ottimo*;
- livello di piano: *intermedio*;
- stato manutentivo dell'unità immobiliare: *ottimo*;
- superficie ragguagliata: m<sup>2</sup> 86\*\*\*.

\*\*\* N.B: la consistenza dell'unità tipo è stata assunta pari a m<sup>2</sup> 86 quale media delle superfici delle unità immobiliari utilizzate come comparabili di riferimento.

Il procedimento utilizzato di tipo comparativo è denominato "Market Comparison Approach" che consiste sostanzialmente in un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sul principio che il valore di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Si riportano in allegato le tabelle relative a:

- *raccolta dei dati di mercato* (comparabili) che rappresentano gli immobili presi a riferimento per effettuare i previsti confronti con l'unità oggetto di stima (unità tipo) al fine di determinarne il suo più probabile valore di mercato;
- *test di ammissibilità* che consiste:

nell'allineamento:

1. cronologico di eventuali prezzi rilevati in epoche "economiche" diverse;
2. ubicazionale per le unità rilevate che, eventualmente non ricadono all'interno della stessa zona O.M.I.;

e nell'adeguamento:

3. con i valori rilevati dall' O.M.I..

Nel caso in oggetto tutte le unità prese a comparazione sono state:

1. compravendute in “epoche economiche” diverse – 1° Semestre 2012; 1° e 2° semestre 2013;
2. ricadono tutte nella stessa zona O.M.I. B2 (ora E4) – Lido Est;
3. si è inoltre proceduto ad adeguare il valore massimo indicato nell’OMI (ottimo), di un importo pari ad € 3.000,00, considerato che, durante l’indagine puntuale di ricerca dei valori di mercato nella zona OMI “B2 – Lido Est”, si sono riscontrati per tipologie residenziali in stato manutentivo analogo, valori di molto superiori a quello massimo indicato nell’OMI; tale dato è stato confermato anche da operatori immobiliari operanti nel mercato locale, valutata anche la specificità della localizzazione circoscritta al “fronte mare”.

Occorre precisare che, in assenza di dati relativi a valori OMI riferiti al 2° semestre 2014, il test di ammissibilità è stato eseguito con riferimento all’ultimo dato OMI disponibile e cioè ai valori min. e max registrati nel 1° semestre del 2014.

- *tabella dei dati* nella quale sono riportate tutte le caratteristiche quantitative (superficie) e qualitative (localizzazione, tipologia edilizia, stato manutentivo dell’edificio, livello di piano, stato manutentivo dell’unità immobiliare) con le relative unità di misura e punteggi corrispondenti al grado che la caratteristica possiede per ciascun immobile;
- *tabella dei prezzi marginali* (aggiustamenti) che quantifica i prezzi marginali delle singole caratteristiche con riferimento al prezzo unitario minimo (PCmin) tra tutti i comparabili, per la caratteristica consistenza, ed al prezzo complessivo del singolo comparabile (PCi) per le altre caratteristiche;
- *tabella di valutazione* che contiene, per ciascun immobile di confronto, il cosiddetto prezzo corretto, vale a dire la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni di prezzo relative alle caratteristiche esaminate nella tabella dei prezzi marginali. Per i prezzi unitari risultanti corretti è stata effettuata la media aritmetica. L’attendibilità del valore così determinato è stata verificata accertando che, rispetto alla media, nessun prezzo corretto si discosti di una percentuale superiore all’alea estimale, assunta pari a +/- 10%. Di conseguenza la media aritmetica si riferisce ai soli valori unitari ricadenti all’interno dell’intervallo di tolleranza estimale assunta e definisce,

per l'immobile "unità – tipo" il seguente più probabile valore di mercato unitario in conto tondo €/m<sup>2</sup> 6.510,00.

### 3.4.1.2 Destinazione Turistico/Ricettivo

Tenuto conto dell'assenza di recenti atti di compravendita, relativi ad immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari al bene in oggetto, non è stato possibile utilizzare un metodo di stima comparativo diretto, per la determinazione del più probabile valore di mercato della struttura alberghiera da realizzarsi. Considerato quanto sopra si è ritenuto applicare, come da normali prassi estimale, il procedimento reddituale, sviluppato attraverso l'attualizzazione dei flussi di cassa. Detto procedimento che si articola su un orizzonte temporale pluriperiodale, permette di tener conto simultaneamente di tutti i fattori economici, in termini di costi e ricavi ancorché in forma previsionale, che l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova produce per la proprietà.

#### Attualizzazione dei flussi di cassa

##### Generalità

Al fine di procedere ad una chiara esposizione dei passaggi necessari all'applicazione del procedimento dell'attualizzazione dei flussi di cassa si propone qui di seguito la relativa formula generale del valore:

$$V = \sum_{t=0}^n \frac{F_t}{(1+k)^t} + V_f$$

dove il valore finale  $V_f$ , essendo determinato come capitalizzazione del reddito dell'anno  $n+1$  attualizzato, vale:

$$V_f = \frac{F_{n+1}}{(1+k)^{n+1} \times r}$$

dove  $k$  indica il tasso di attualizzazione ed  $r$  il tasso di capitalizzazione finale.

Il procedimento di stima in oggetto è basato sull'analisi previsionale delle principali voci di ricavo e di costo che possono derivare all'investitore dalla gestione economica del bene immobiliare (distinta dalla gestione operativa dell'attività alberghiera cui è adibito) all'interno di un orizzonte temporale definito, al fine di determinare i flussi di cassa dell'investimento che,

opportunamente aggiornati e sommati costituiscono, insieme al presumibile valore finale di realizzo, il valore di mercato del bene.

Poiché, come è prassi consolidata nel settore, il canone annuo è commisurato ai fatturati lordi della gestione dell'attività alberghiera, le fasi in cui si articola il procedimento, cui sono dedicati i paragrafi che seguono, risultano essere in ordine logico:

- definizione dell'orizzonte temporale di interesse;
- determinazione dei fatturati lordi annui della gestione alberghiera;
- determinazione dei ricavi annui lordi dell'investimento;
- determinazione dei costi annui dell'investimento;
- determinazione dei flussi di cassa dell'investimento;
- determinazione del tasso di attualizzazione;
- determinazione del valore finale di realizzo;
- determinazione del valore di mercato dell'immobile.

Il quadro complessivo dei risultati numerici è riportato nell'allegato 6 – Attualizzazione flussi di cassa.

### **Definizione dell'orizzonte temporale di interesse**

Assumendo come tempo  $t_0$  quello dell'epoca della valutazione, ovvero l'anno 2014, si è ipotizzato un periodo di dieci anni, pari alla durata ordinaria di contratti di locazione di immobili ad uso alberghiero (anni 9), a cui si aggiunge un periodo di un anno per rinegoziare il canone riallineandolo a quello di mercato e rientrare dall'investimento con l'alienazione dell'immobile.

Pertanto l'orizzonte temporale complessivo è di dieci anni (9 + 1) a partire dalla data del 2014 e fino all'anno 2023.

### **Fatturati lordi annui della gestione alberghiera**

Per giungere alla determinazione dei fatturati annui, si è condotta un'analisi sui prezzi delle camere relativi agli alberghi a 5 stelle ubicati lungo il litorale Adriatico, da Jesolo a Lignano Sabbiadoro. Dalla consultazione dei dati reperibili dai siti internet e sulla base dei dati forniti dall'Azienda di Promozione Turistica (APT) di Venezia, è stato determinato, per il quinquennio 2010-2014 (periodo pari alla metà dell'orizzonte temporale dell'investimento), il prezzo medio per tipologia di camera relativo agli alberghi a 5 stelle.

Trattandosi di fabbricati in corso di costruzione/ristrutturazione ed in assenza di elementi certi relativi alla tipologia delle camere, si farà riferimento:

- al numero delle camere come successivamente definito (vedi paragrafo 3.4.2. – Determinazione del più probabile valore di trasformazione);
- alla tipologia della camera doppia, atteso che sia ordinariamente quella che registra la maggior richiesta sul mercato.

Conseguentemente, nel calcolo dei fatturati, si è assunto tale prezzo (al netto di IVA) per le diverse tipologie di camera, considerato prudenzialmente crescente nel tempo con un incremento pari al solo tasso di inflazione medio, fissato al 1,76%<sup>4</sup> annuo e ritenuto costante per tutto l'orizzonte temporale considerato (2014-2023).

Si riporta il prezzo medio determinato, relativo al quinquennio 2010-2014 (al netto dell'I.V.A) per la tipologia di camera doppia: €/giorno 440,00.

Per quanto attiene l'indice di utilizzazione lorda dei posti letto, assunta pari a 52,20%, si è fatto riferimento alla media del quinquennio 2010-2014 dei dati forniti dall'APT relativi agli alberghi a 5 stelle ubicati lungo il litorale Adriatico da Jesolo a Lignano Sabbiadoro. Si è ipotizzato, in questo caso, un periodo necessario all'avviamento della struttura alberghiera a regime pari a tre anni e pertanto, il tasso di occupazione medio sarà da considerare ridotto all'80% il primo anno e al 90% il secondo anno, per entrare poi a regime al 100% dal terzo anno.

Il suddetto indice di occupazione lorda (52,20%) è stato mantenuto invariato per tutto l'orizzonte temporale analizzato (dal terzo anno in poi), per il principio della permanenza delle condizioni. Si è inoltre considerata una quota aggiuntiva del fatturato connessa ai ricavi accessori ritraibili dagli eventuali ulteriori servizi offerti (bar, lavanderia, telefono, spa, centro benessere, ecc.) calcolata in percentuale sui ricavi da pernottamento. Tale quota, rilevata dal testo "Valutazione degli immobili speciali" edizioni Maggioli, può essere ragionevolmente assunta in percentuale pari al 20% (ricavi accessori).

<sup>4</sup> Fonte: Sito internet Rivaluta.it - inflazione media annua relativa agli anni 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 (fino a settembre ultimo dato disponibile)

Con tali ipotesi si sono calcolati, anno per anno, i fatturati lordi della gestione alberghiera dettagliati, in componenti e valori, nella corrispondente tabella di Attualizzazione flussi di cassa (allegato 6).

### **Determinazione dei ricavi annui lordi dell'investimento**

Si definisce come ricavo lordo la percentuale del fatturato annuo della struttura alberghiera che potrebbe essere destinata al pagamento del canone di locazione. La "quota di profitto" (per precisione, la quota di fatturato) destinabile al pagamento della locazione varia sensibilmente in funzione della specifica tipologia della struttura ricettiva. Per gli alberghi, essa può oscillare fra il 20% e il 30%, in misura inversamente proporzionale, tra l'altro, alla quantità e qualità di servizi erogati (una maggiore presenza di servizi accresce i costi indiretti, riducendo la percentuale di fatturato attribuibile all'immobile) e al complessivo periodo annuo di apertura.

Nel caso in esame, tenuto conto delle caratteristiche sopra riportate, si è assunto che la quota di fatturato lordo annuo destinabile al pagamento del canone possa attestarsi al 20%.

Con tale ipotesi si sono calcolati, anno per anno, i ricavi lordi dell'investimento mostrati nella corrispondente tabella di Attualizzazione dei flussi di cassa (allegato 6).

### **Determinazione dei costi annui dell'investimento**

In accordo con lo scenario ipotizzato, vengono determinate qui di seguito, in termini di valore e di andamento temporale, le principali voci di costo dell'investimento, al fine di pervenire successivamente ai flussi di cassa netti da esso prodotti.

### **Imposte e tasse comunali (IMU-TASI)**

L'importo dell'IMU e della TASI è stato definito con riferimento all'imposta e alla tassa versate, relative al vicino albergo a 5 stelle denominato "Almar", così come comunicato dall'Ufficio Tributi del Comune di Jesolo, pari a:

- IMU = € 165.110,40 (mail del 28/10/2014);
- TASI = € 436,59 (per le vie brevi).

Sulla base di tali importi è stata determinata la presunta IMU e TASI relative alla complesso alberghiero ipotizzato, in ragione del numero di camere che differenzia le strutture alberghiere a confronto. A tal proposito si precisa che

l'IMU e la TASI sono tributi che si determinano in funzione della rendita catastale degli immobili e, nella fattispecie degli alberghi, tale rendita, viene stabilita prevalentemente in funzione del numero delle camere e del relativo valore accertato per tale scopo.

Il valore complessivo dei tributi si determina in:

- totale tributi hotel Almar = € 165.110,40 + € 436,59 = € 165.546,99;
- camere hotel Almar = n. 197;
- totale camere struttura alberghiera ipotizzata = n. 195\*;
- totale tributi struttura alberghiera ipotizzata = (€ 165.546,99 : 197) x 195 = € 163.866,31.

\*N.B.: Vedi paragrafo 3.4.2. –Determinazione del più probabile valore di trasformazione

### **Manutenzione ordinaria e straordinaria**

Le spese di manutenzione sono espresse in generale, oltre che in percentuale sul reddito lordo, anche come quota percentuale del costo di costruzione, aggiornato annualmente della componente inflativa. Infatti, perché il reddito di un immobile si mantenga a un livello adeguato a quello del mercato è necessario periodicamente sostituire le opere edilizie superate, operazione che normalmente si definisce di "ristrutturazione" (rifacimento della struttura), ma in effetti consiste nella semplice manutenzione ordinaria e straordinaria di finiture e impianti, ai fini del restauro, o del loro adeguamento all'evoluzione della domanda del mercato.

Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria possono quindi assumersi pari alla quota annua di reintegrazione del costo di ristrutturazione  $C_R$ , accantonata per la sostituzione o il ripristino ogni  $p$  anni. Mediamente la vita utile dei fabbricati, ai fini di un importante intervento di ristrutturazione, è legata alla tipologia delle opere (in particolare finiture e impianti) da cui in massima parte dipende l'obsolescenza tecnica e funzionale dell'immobile. A rigore la quota di reintegrazione per manutenzione straordinaria  $M_s$  dovrebbe, quindi, calcolarsi con la formula finanziaria della rata di reintegrazione:

$$M_s = C_R \frac{r}{q^p - 1}$$

nella quale  $M_s$  è la rata necessaria a reintegrare nel tempo  $p$  il capitale occorrente alla ristrutturazione  $C_R$ . Tuttavia, poiché nella definizione dei flussi in

uscita il costo di costruzione utilizzato nel calcolo viene generalmente incrementato di anno in anno, almeno in ragione dell'inflazione si ritiene accettabile considerare una formulazione semplificata degli accantonamenti per spese di manutenzione.

In particolare si considera solo la durata di  $p$  anni dell'intervallo di tempo fra una ristrutturazione e l'altra senza tener conto degli effetti finanziari di tale durata, e poiché il costo di ristrutturazione  $C_R$  può essere espresso come quota del costo di costruzione a nuovo  $C$ , la quota di reintegrazione va calcolata sottoforma di percentuale sul costo di costruzione a nuovo, pari al 50%.

$$M_S = \frac{C_R}{p} = \frac{50\%C}{p} = x\%C$$

Nel nostro caso, data la necessità non solo di assicurare l'efficienza tecnologica e funzionale dell'immobile ma anche di mantenerne gradevole e attrattiva l'immagine, l'intervallo fra un restyling e l'altro si suppone mediamente pari a 25 anni, il che conduce a una quota di spese per manutenzione pari a:

$$M_S = \frac{C_R}{p} = \frac{50\%C}{25} = 2\%C$$

Analogamente si opera per la quota di ammortamento, per la quale la durata corrisponderà invece alla vita utile di  $m$  anni dell'immobile e il costo da reintegrare è rappresentato proprio dal costo di costruzione a nuovo  $C$ :

$$M_S = \frac{C}{m} = \frac{C}{100} = 1\%C$$

Gli accantonamenti annui per ammortamento e manutenzione ammonteranno quindi complessivamente a circa il 3% del costo di costruzione a nuovo del fabbricato.

La medesima quota si applicherà anche nel calcolo del flusso di cassa dell'anno  $n + 1$  ai fini della determinazione del *terminal value*.

Per il costo di costruzione  $C$  si utilizzerà il costo medio unitario parametrico (a camera) desunto dalla pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie", relativo all'anno 2012, redatto dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano ed edito a cura della DEI. Dalla "Tabella riassuntiva dei costi e percentuali d'incidenza", si è

rilevato il seguente costo di costruzione relativo alla tipologia edilizia comparabile più simile a quella degli edifici in argomento:

D8- Complesso alberghiero – costo unitario €/camera 91.453,00.

Il costo di costruzione sopra indicato è comprensivo dei costi dei materiali, manodopera, noli, delle spese generali<sup>5</sup>, degli oneri per la redazione e dell'utile d'impresa ed è stato verificato dal confronto con le informazioni rilevate presso imprese operatori del settore.

A rigore il costo di costruzione andrebbe determinato in modo più accurato, tuttavia, tenuto conto che solo il 3% di esso inciderà sulle spese annue, il calcolo semplificato proposto può essere ritenuto accettabile.

Anche tale costo viene aggiornato annualmente della componente inflativa.

### **Spese di assicurazione**

Anche la quota di assicurazione è correlata al costo di costruzione, poiché la somma da assicurare su fabbricati e impianti, ai fini della eventuale liquidazione del danno, si fonda solo sul costo di ricostruzione (comprensivo del materiale utilizzato e della manodopera e al netto del valore dell'area).

Secondo la prassi vigente nel settore assicurativo e con il conforto della letteratura tecnica, si assume per la spesa di assicurazione lo 0,1% del costo di ricostruzione a nuovo, anch'essa crescente secondo il tasso di inflazione.

### **Spese di amministrazione**

Tali spese rappresentano i costi annui per l'esazione dei canoni, la tenuta della contabilità relativa, il costo dell'amministratore dell'immobile ovvero di analoga struttura amministrativa dedicata.

Si assume, in accordo con la prassi corrente, una percentuale del 2% del canone annuo di mercato.

### **Totale costi**

Le ipotesi assunte hanno permesso di calcolare, anno per anno, i costi complessivi afferenti l'investimento come evidenziato nella tabella (Attualizzazione flussi di cassa -allegato 6).

<sup>5</sup> le spese generali si intendono relative alle spese di cantiere, per trasporto di materiali, per attrezzi e opere provvisorie, per rilievi-tracciati-verifiche, per le vie d'accesso al cantiere-occupazioni temporanee, spese per i locali e attrezzature da mettere a disposizione per la custodia e la buona conservazione delle opere, per l'adeguamento del cantiere in osservanza del D.Lvo 626/1994 oltre agli oneri economici di gestione relativi ai costi indiretti dell'impresa.

## Determinazione dei flussi di cassa dell'investimento

I flussi di cassa, vale a dire i redditi immobiliari netti, sono costituiti per ogni anno dalla differenza tra il ricavo e la somma dei costi. Tali flussi vanno poi riallineati cronologicamente al tempo  $t_0$  mediante un tasso di attualizzazione, che viene desunto tramite un confronto fra le aspettative di rendimento degli operatori nel settore immobiliare e quelle riscontrabili nei mercati mobiliari.

### Tasso di attualizzazione flussi di cassa

Da analoghe iniziative immobiliari è stato possibile desumere dal mercato un tasso di rendimento immobiliare pari a circa l'8%. Al fine della verifica di tale tasso si farà ricorso al *build up approach* (teoria di costruzione del tasso).

Tale modello, largamente diffuso presso i mercati finanziari, gli investitori e le imprese, determina il tasso attraverso la composizione di due distinti fattori:

- il rendimento per investimenti privi di rischio (titoli di Stato), simbolizzato  $R_f$  con durata paragonabile all'orizzonte temporale esaminato (10 anni). Il tasso ( $R_f$ ) utilizzato è quello medio degli ultimi 5 anni dei rendimenti lordi dei titoli di Stato, con durata pari all'investimento immobiliare (10 anni), ed è pari a 4,72%<sup>6</sup>.
- un premio per il rischio  $P_i$  comprendente:
  - una componente legata al rischio finanziario, dovuta alla illiquidità dell'investimento immobiliare e al livello di indebitamento medio cui l'investitore ordinario ricorre, componente che qui si assume complessivamente pari al 1,0% e già utilizzata per stime analoghe;
  - una componente legata al tasso atteso di inflazione per reintegrare la perdita di potere di acquisto che la moneta subisce per effetto dell'inflazione ( $R_{inf}$ ); la media del tasso di inflazione, pari al 1,76%, è quella già utilizzata nel precedente paragrafo - Fatturati lordi annui della gestione alberghiera.
  - una componente legata al *rischio di business*, a sua volta derivante dall'andamento del settore delle costruzioni (che nell'area in questione risente di forti limitazioni urbanistiche ma anche, sia pure in misura molto limitata, del calo delle vendite, legato alla attuale fase recessiva del ciclo del mercato immobiliare), dall'andamento del mercato del

<sup>6</sup> Fonte: Banca d'Italia – Supplementi al Bollettino Statistico ottobre 2014 e Relazione annuale sul 2011, 31 maggio 2012 - media tassi quinquennio 2009 – 2013 (ultimo dato disponibile per anno di riferimento intero)

comparto di appartenenza dell'immobile e dalle caratteristiche specifiche dell'edificio (nel nostro caso beneficia di una posizione molto favorevole e di un contesto urbano attrattivo); dal bilancio di tali considerazioni si ritiene possa derivare un contributo pari allo 0,50%.

La formula che determina il tasso di attualizzazione risulta la seguente:

$$k = R_f + P_i = 4,72\% + 1,00\% + 1,76\% + 0,50\% = 7,98\%.$$

Tale verifica conferma il dato inizialmente considerato e quindi si ritiene di assumere il tasso di attualizzazione pari al 7,98%.

### **Determinazione del valore di realizzo**

Il valore finale di realizzo (o di uscita) rappresenta il valore di liquidazione dell'investimento al termine dell'orizzonte temporale considerato. Come già anticipato tale valore, rappresentando la sommatoria dell'intera serie dei flussi di cassa eccedenti il limite dell'orizzonte considerato, è espressa dalla formula classica della capitalizzazione per redditi crescenti, applicata al reddito dell'anno  $n+1$  considerando un opportuno tasso di capitalizzazione  $r$ .

Operativamente, si determina tale tasso depurando quello di attualizzazione sopra determinato dal tasso di crescita della rendita (nel caso in esame determinata dai soli effetti inflativi) e aggiungendo una quota di tasso, detta *risk out*, che tiene conto di un ulteriore premio di rischio legato al grado di incertezza sulla futura collocazione del bene sul mercato.

Sulla base delle ipotesi formulate, per il *risk out* ( $R_{out}$ ) si assume la quota dello 0,5%, ritenuta sufficiente a caratterizzare il rischio connesso alle potenziali future difficoltà di commercializzazione dell'immobile, rischio molto limitato in ragione del ridotto numero di camere e della sua appetibile collocazione.

Sulla base delle ipotesi formulate, si ottiene per il tasso  $r$  il valore:

$$r = k - R_{inf} + R_{out} = 7,98\% - 1,76\% + 0,5\% = 6,72\%$$

Il valore finale netto sarà, pertanto, pari al valore di capitalizzazione depurato di una percentuale dovuta alle spese di commercializzazione dell'ipotetica vendita, assunte pari all'1,00%.

Infine, il valore finale di realizzo sarà quello netto attualizzato al tempo  $t_0$  mediante il tasso di attualizzazione  $k$ , come esposto e dettagliato nella tabella allegata.

### Determinazione del valore di mercato complessivo

Il valore di mercato dell'immobile, oggetto di valutazione, sarà infine quello netto attualizzato al tempo  $t_0$  mediante il tasso di attualizzazione  $k$ , con la formula:

$$V_f = \sum_{t=0}^n \frac{F_t}{(1+k)^t} + V_f$$

dove il valore finale  $V_f$ , essendo determinato come capitalizzazione del reddito dell'anno  $n+1$  attualizzato, vale:

$$V_f = \frac{F_{n+1}}{(1+k)^{n+1} \times r}$$

I risultati del calcolo, riportati in dettaglio nell'allegato 6 – Attualizzazione flussi di cassa, forniscono per la struttura alberghiera ipotizzata, i seguenti valori:

<b>Struttura alberghiera</b>	
sommatoria dei flussi di cassa attualizzati	€ 19.147.169,31
valore di realizzo	€ 24.187.461,82
<b>valore di mercato immobile</b>	<b>€ 43.334.631,12</b>

### 3.4.2 Determinazione del più probabile valore di trasformazione

#### Costi di trasformazione

Il costo tecnico di costruzione/ristrutturazione è dato, ordinariamente, dalla somma dei seguenti fattori produttivi:

- costo di costruzione delle superfici coperte  $C_{SC}$
- costo di ristrutturazione delle superfici coperte  $C_{RC}$
- costo di sistemazione delle aree esterne  $C_{SE}$
- costo di demolizione delle strutture preesistenti  $C_D$

In generale, in assenza di una progettazione di dettaglio alla quale fare riferimento (progettazione esecutiva), i costi possono essere individuati attraverso un procedimento sintetico comparativo individuando un parametro unitario che sarà diverso a seconda del tipo di opera, calcolando la consistenza dell'opera di futura realizzazione e applicando ad essa un costo unitario parametrico.

Nel caso specifico, in ragione della tipologia e delle caratteristiche costruttive dei fabbricati realizzabili (strutture alberghiere a 5 stelle, edifici residenziali), si è proceduto, per la determinazione del più probabile costo di costruzione/ristrutturazione degli stessi, a rilevare i costi unitari per tipologie edilizie simili.

Dalla pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie anno 2012", redatto dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano ed edito a cura della DEI, si sono rilevati, dalla "Tabella riassuntiva dei costi e percentuali d'incidenza", i seguenti costi di costruzione relativi alla tipologia edilizia comparabile e più simile a quella dei fabbricati in argomento:

- D8 – Complesso alberghiero - costo unitario €/camera 91.453,00;
- D9 – Ristrutturazione albergo – costo unitario €/camera 66.255,00;
- B7 – Edificio residenziale pluripiano con parcheggi interrati costo unitario €/m<sup>2</sup> 1.147,00; costo unitario €/box -posto auto 15.132.

Il costo di sistemazione delle superfici esterne è stato assunto pari ad €/m<sup>2</sup> 35,00 in ragione delle dimensioni dell'area e ad €/m<sup>2</sup> 45,00 per la viabilità, mentre il costo di demolizione è stato assunto in €/m<sup>3</sup> 15,00 comprensivo di trasporto e conferimento presso centri di smaltimento autorizzati, analogamente a quanto utilizzato già in precedenti stime redatte da questo Ufficio.

I costi di costruzione/ristrutturazione sopra indicati, sono comprensivi dei costi dei materiali, manodopera, noli, delle spese generali<sup>7</sup>, degli oneri per la redazione e dell'utile di impresa.

La trasformazione del compendio immobiliare supposta, prevede la demolizione dei fabbricati esistenti ad eccezione del fabbricato "G" (ex colonia), che si

<sup>7</sup> le spese generali si intendono relative alle spese di cantiere, per trasporto di materiali, per attrezzi e opere provvisorie, per rilievi-tracciati-verifiche, per le vie d'accesso al cantiere-occupazioni temporanee, spese per i locali e attrezzature da mettere a disposizione per la custodia e la buona conservazione delle opere, per l'adeguamento del cantiere in osservanza del D.Lvo 626/1994 oltre agli oneri economici di gestione relativi ai costi indiretti dell'impresa.

ipotizza da ristrutturare per i motivi precedentemente illustrati, e la realizzazione di strutture alberghiere aventi caratteristiche rientranti nella categoria 5 stelle con relativa area benessere e spa.

Per quanto riguarda i dati di consistenza utili alla presente valutazione, saranno utilizzati i dati indicati nel precedente paragrafo - 1.3 Consistenza -, che di seguito si riassumono:

- zona di riorganizzazione alberghiera "B3" =  $m^2$  35.308;
- viabilità di progetto =  $m^2$  2.100;
- volume complessivo fabbricati esistenti (A, B, C, D, E, F, G) =  $m^3$  37.000,00;
- volume complessivo fabbricati da demolire (A, B, C, D, E, F) =  $m^3$  24.150;
- volume fabbricato a destinazione alberghiera da ristrutturare (G) =  $m^3$  12.849.

Si ripota di seguito la potenziale volumetria edificabile così come consentito dalle norme urbanistiche vigenti, nel rispetto dei parametri previsti per gli incrementi volumetrici:

- volume urbanistico esistente =  $m^3$  37.000;
- bonus volumetrico max =  $m^3$  37.000 + 100% =  $m^3$  74.000, di cui:
- volume a destinazione residenziale =  $m^3$  37.000 x 70% =  $m^3$  25.900;
- volume a destinazione alberghiera =  $m^3$  37.000 x 30% =  $m^3$  11.100;
- volume a destinazione alberghiera complessivo =  $m^3$  37.000 +  $m^3$  11.100 =  $m^3$  48.100, di cui:
- volume alberghiero fabbricato da ristrutturare =  $m^3$  12.849;
- volume alberghiero di nuova edificazione =  $m^3$  48.100 -  $m^3$  12.849 =  $m^3$  35.251.

Sulla base dei volumi sopra indicati e facendo riferimento alle tipologie edilizie da realizzare (residenziale-alberghiera), si determinano i seguenti dati di consistenza utili alla stima:

#### RESIDENZIALE

- volume urbanistico complessivo =  $m^3$  25.900;
- superficie urbanistica =  $m^3$  25.900 : h 3,00 (altezza convenzionale) =  $m^2$  8.633;

- numeri posti box/posti auto =  $m^2 8.633 : m^2 86^* = n. 100$  (n. abitazioni = n. posti auto).

\*N.B.: superficie unità tipo vedi pag. 32 paragrafo 3.4.1.1 – Determinazione del più probabile valore di mercato del prodotto edilizio realizzabile – Residenziale.

Si determina la superficie lorda commerciale aumentando di una percentuale pari al 15% la superficie lorda urbanistica, in considerazione dell'incidenza delle superfici delle pertinenze in uso esclusivo ordinariamente presenti in fabbricati di signorili (terrazze, balconi, portici, scoperti esclusivi, etc.) e di una percentuale pari al 10%\*\* in considerazione dell'incidenza della superficie dei garage:

- superficie lorda commerciale =  $m^2 8.633 \times 1,25 = m^2 10.791$ .

\*\*N.B.: n. garage 100 x  $m^2 18$  (superficie media per box) =  $m^2 1.800 \times 50\%$  (coefficiente di ragguaglio alla superficie principale) =  $m^2 900 : m^2 8.633 = 0,10$  (rapporto d'incidenza garage)

### ALBERGHIERA

- volume urbanistico complessivo =  $m^3 48.100$ ;
- volume alberghiero fabbricato da ristrutturare =  $m^3 12.849$ ;
- volume alberghiero di nuova edificazione =  $m^3 35.251$ ;
- superficie urbanistica fabbricato da ristrutturare =  $m^3 12.849 : h 3,50$  (altezza utile + m 0,30) =  $m^2 3.671$ ;
- superficie urbanistica di nuova edificazione =  $m^3 35.251 : h 3,00$  (altezza convenzionale) =  $m^2 11.750$ .

Per quanto riguarda la destinazione alberghiera, al fine di quantificare le consistenze utili alla stima, si ritiene di far riferimento, per comparazione, ai dati relativi al vicino albergo 5 stelle denominato "Almar", di cui si riporta di seguito, volume e numero stanze:

- volume urbanistico albergo Almar =  $m^3 48.670^*$ ;
- numero stanze = n. 197\*\*;
- rapporto stanze/volume = n. 197 :  $m^3 48.670 = 0,0040$ .

\*N.B.: dati rilevati da denuncia Docfa prot. n. VE0003806;

\*\*N.B.: dato rilevato da sito internet hotel Almar

Sulla base del summenzionato rapporto, si ipotizza il numero delle stanze potenziali realizzabili sul compendio in oggetto, in ragione del volume complessivo edificabile:

- numero stanze totali realizzabili:  $0,0040 \times m^3 48.100 = n. 195$ .

Il numero di stanze complessivo così determinato, andrà diviso proporzionalmente ai rispettivi volumi, tra il fabbricato da ristrutturare (fabbricato "G") e quello di nuova costruzione, pertanto:

- numero stanze fabbricato post ristrutturazione:  
 $195 : 48.100 = X : 12.849$   
 $X = (195 \times 12.849) : 48.100 = n. camere 52$
- numero stanze fabbricato nuova costruzione:  
 $195 - 52 = n. camere 143$ .

### Fattori produttivi

I costi dei fattori elementari elencati nel precedente paragrafo vengono determinati, per l'intero compendio, mediante le formule riportate nell'allegato foglio di calcolo (tabelle del valore di trasformazione - allegato 7) ed i relativi dati elementari di input riportati nella tabella seguente.

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE	Simboli
Costo di demolizione	C <sub>D</sub>
Costo di costruzione Superfici Coperte	C <sub>sc</sub>
Costo di ristrutturazione Superfici Coperte	C <sub>rc</sub>
Costo di sistemazione Superfici scoperte e distribuzione rete	C <sub>se</sub>
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE	C <sub>tc</sub> = ( C <sub>D</sub> + C <sub>sc</sub> + C <sub>se</sub> )
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	O <sub>ups</sub>
Contributo sul Costo di Costruzione	O <sub>cc</sub>
ONERI DI URBANIZZAZIONE	O <sub>u</sub> = (O <sub>ups</sub> + O <sub>cc</sub> )
Onorari professionali	O <sub>p</sub> = % x (C <sub>sc</sub> + C <sub>se</sub> )
Spese generali e amministrazione	S <sub>g</sub> = % x (C <sub>sc</sub> + C <sub>se</sub> + O <sub>u</sub> )
Spese di commercializzazione	S <sub>c</sub> = % x V <sub>m</sub>
COSTI DI GESTIONE	C <sub>g</sub> = (O <sub>p</sub> + S <sub>g</sub> + S <sub>c</sub> )
Totale costi diretti e indiretti di costruzione	C <sub>t</sub> = (C <sub>tc</sub> + O <sub>u</sub> + C <sub>g</sub> )

Tutti i capitali erogati in tempi diversi vengono riallineati cronologicamente alla fine dell'operazione mediante un tasso di attualizzazione "r" mentre la parte di essi che viene fornita dal sistema bancario, attraverso il fattore di indebitamento corrispondente al tasso di interesse finanziario "i" maturato per tutta la durata del prestito.

### **Analisi finanziaria dell'operazione immobiliare**

Si illustrano nel seguito i procedimenti seguiti attraverso i quali si è pervenuti ai valori di input delle principali grandezze finanziarie e/o gestionali poste a governo dell'operazione immobiliare ipotizzata.

### **Tasso d'interesse finanziario (i) e di attualizzazione (r).**

Quale tasso "i" degli oneri finanziari si fa riferimento al tasso EURIRS per prestiti con durata media di 5 anni (0,43%)<sup>8</sup>, aumentato dello spread<sup>9</sup> applicato ordinariamente dagli istituti di credito ad operatori immobiliari solventi (2,00%) per un totale pari al 2,43%.

I capitali necessari sono erogati dal promotore-finanziatore in tempi diversi durante l'operazione immobiliare. Tali capitali vanno poi riallineati cronologicamente al tempo  $t_0$  mediante un tasso di attualizzazione "r". Poiché tutte le componenti di rischio sono state inglobate nella voce relativa al profitto del promotore, l'attualizzazione rappresenta un mero trasferimento di somme monetarie da un momento temporale ad un altro. Il tasso da utilizzare sarà quindi pari a quello dei titoli a rischio nullo (*risk free*) relativi a investimenti di durata comparabile con quella dell'operazione considerata. Considerato i rendimenti dei titoli di stato con durata pari all'orizzonte temporale esaminato (BTP a 5 anni - rendimento lordo 1,62%)<sup>10</sup>, si è ritenuto ragionevole utilizzare un tasso di attualizzazione "r" pari al 1,62%. Il saggio di sconto andrà applicato ai costi diretti e indiretti di trasformazione, con riferimento ai tempi di erogazione del costo del bene da trasformare (che in questo caso coincide con l'istante iniziale, il che significa che detti oneri matureranno per tutta la durata dell'operazione immobiliare).

<sup>8</sup> Sito SpazioMutui.Com: Euris a 5 anni media periodo 28/09/2014 – 28/10/2014 (ultimo mese disponibile)

<sup>9</sup> Comprensivo della commissione per massimo scoperto

<sup>10</sup> Ministero dell'Economia e delle Finanze: aste BTP 5 anni anno 2014 (dato periodo disponibile gennaio – settembre 2014)

### **Oneri finanziari (O<sub>FT</sub>)**

Gli oneri finanziari verranno calcolati applicando alla quota parte di capitale preso a prestito la nota formula dell'interesse composto:

$$O_{FT} = C \times d \times (q^n - 1)$$

Dove:

C = capitale investito (totale costi diretti e indiretti di trasformazione);

d = percentuale di indebitamento;

q<sup>n</sup> = coefficiente di attualizzazione del montante con q = (1 + i);

i = tasso di interesse sul debito;

n = tempo di maturazione dei fattori economici.

Ipotizzando il ricorso al credito per il 60% e al capitale proprio per il restante 40% degli investimenti complessivi, gli oneri finanziari saranno determinati tenendo conto del tasso "i" assunto.

### **Oneri di Urbanizzazione (O<sub>U</sub>)**

Gli oneri di concessori, urbanizzazione primaria e secondaria, contributo sul costo di costruzione, così come comunicato con mail del 30/09/2014 dai competenti uffici comunali, sono così quantificati:

Residenziale – nuova costruzione:

- OO.UU. 1°: €/m<sup>3</sup> 5,49;
- OO.UU. 2°: €/m<sup>3</sup> 7,03;

Turistico/Ricettivo – nuova costruzione

- OO.UU. 1°: €/m<sup>3</sup> 9,60;
- OO.UU. 2°: €/m<sup>3</sup> 12,12;

Turistico/Ricettivo – ristrutturazione (densità fondiaria < 1,50)

- OO.UU. 1°: €/m<sup>3</sup> 4,20;
- OO.UU. 2°: €/m<sup>3</sup> 3,02 .

Si precisa che il volume di riferimento da considerare nel computo complessivo degli oneri di urbanizzazione è quello lordo vuoto per pieno.

### **Contributo sul Costo di Costruzione (O<sub>CC</sub>)**

Residenziale – nuova costruzione:

- Costo di Costruzione: € / m<sup>2</sup> 239,31 x 5% = € / m<sup>2</sup> 11,96;

Turistico/Ricettivo – nuova costruzione

- Costo di Costruzione: € / m<sup>2</sup> 239,31 + 50% + 6% (incremento per superficie maggiore di m<sup>2</sup> 199) + 3% (incremento per ubicazione in zona territoriale B) x 5% = € / m<sup>2</sup> 19,02.

Turistico/Ricettivo – ristrutturazione:

- Costo di Costruzione: € / m<sup>2</sup> 239,31 + 6% + 3% x 5% = € / m<sup>2</sup> 13,04.

Si precisa che la superficie di riferimento da considerare nel computo complessivo del contributo sul costo di costruzione è la superficie netta di pavimento che nella fattispecie si assume coincidente con la superficie urbanistica precedentemente determinata.

### **Spese tecniche ed onorari (O<sub>P</sub>)**

I costi tecnici relativi alla progettazione, direzione lavori, collaudi e sicurezza di cantiere, si considerano correlati al costo di costruzione con una percentuale che varia normalmente tra il 7% e il 10% in relazione ai maggiori oneri e adempimenti a cui il progettista deve attenersi per la progettazione di un complesso di tale fattispecie.

Si è ritenuto di assumere una percentuale pari all'7%, in ragione delle dimensioni dell'intervento.

### **Spese generali e di amministrazione (S<sub>G</sub>)**

Le spese generali e di amministrazione rappresentano tutti i costi di produzione non direttamente conducibili alla costruzione e sono generalmente composti da spese di azienda e spese di cantiere. Individuati al 2% hanno un andamento costante nell'intervallo del processo di costruzione.

### **Spese di commercializzazione (S<sub>C</sub>)**

Le spese di commercializzazione del prodotto finito si considerano in funzione, appunto, del prodotto finito e degli usi "ordinari" del mercato di riferimento; nel caso specifico si ipotizzano pari al 1%.

### **Utile del promotore (U<sub>P</sub>)**

Nella fattispecie in esame il promotore è un soggetto che opera al fine di realizzare un complesso immobiliare per poi venderlo a terzi. E' pertanto

ipotizzabile assimilare tale figura a quella di un imprenditore ordinario che accetta come profitto lordo complessivo quello corrispondente al tasso ufficiale annuo per impieghi di capitali considerati investimenti privi di rischio, aumentato di una quota parte destinata a coprire i rischi che permangono nell'operazione. Per la determinazione del profitto lordo nell'ipotesi di cui sopra, si ritiene equo e congruo assumere l'aliquota sul valore di mercato del bene trasformato. Tale percentuale nel caso in esame, considerato il rischio dell'operazione, legato ai seguenti fattori:

- condizioni economiche generali (fase recessiva);
- settore di intervento (residenziale/alberghiero);
- andamento locale del mercato;
- tipologia di operazione immobiliare;

si ritiene possa essere valutata pari al 17% sui ricavi conseguibili.

#### **Costo di trasformazione**

Per determinare il costo di trasformazione del compendio immobiliare si sono predisposti dei fogli di calcolo elettronico denominati Tabella calcolo valore del prodotto edilizio trasformato e dei costi (allegato 7), con riferimento al procedimento estimativo adottato, che hanno consentito di determinare l'ammontare totale dei costi diretti e indiretti di costruzione, risultati pari ad € 37.413.375,14.

#### **Oneri relativi al bene da trasformare**

Sul costo di acquisto del bene da trasformare ( $V_t$ ), gravano ulteriori oneri che comprendono:

- Gli oneri indiretti di acquisto  $O_{IA}$  del bene da trasformare, da esprimere attraverso una percentuale  $t$  del valore incognito  $V_t$ . Nell'ipotesi che il rogito sia soggetto a imposta di registro in misura pari al 9%, e che i compensi notarili, le spese accessorie, consulenze e oneri di mediazione ammontino al 2% del valore si determina:

$$O_{IA} = t \times V_t = 11\% \times V_t$$

- Gli oneri finanziari  $O_{FA}$  sulla quota  $d = 60\%$  delle spese di acquisto del bene da trasformare che è stata finanziata dal debito. Detti oneri,

computati al saggio d'interesse passivo già individuato per i costi diretti e indiretti di trasformazione, con riferimento ai tempi di erogazione del costo del bene da trasformare (n=5 anni, durata dell'operazione immobiliare), vengono anch'essi espressi attraverso una percentuale f del valore incognito Vt.

$$O_{FA} = (Vt + O_{IA}) \times d \times [(1+i)^n - 1] = 60\% (1+11\%) \times 1,0243^5 - 1 \times Vt = 60\% (1 + 11\%) \times 0,12755 \times Vt = 0,08494 \times Vt \text{ con } f = 8,49\%$$

### Valore di trasformazione (V<sub>T</sub>)

Per l'individuazione del più probabile valore di mercato del bene in esame si è adottato, come si è detto, il valore di trasformazione che è dato dalla seguente relazione:

$$VT = VM - (K + UP)$$

La differenza tra i ricavi attesi (VM) e i costi della trasformazione (K + UP), va scontata all'attualità attraverso un'analisi da condurre in linea con il principio di permanenza delle condizioni.

L'attualizzazione andrà operata utilizzando il tasso di rendimento di investimenti privi di rischio di pari durata<sup>11</sup>.

Di conseguenza la relazione risolutiva può essere espressa come segue:

$$VT = \frac{Vm / q^n - [ Ctc + Ou + Cg + Oft + Up ]}{[ 1 + ( t + f ) / q^n ]}$$

Dove:

VT = valore di mercato del bene da trasformare

Vm = valore di mercato del bene trasformato

Cct = costo tecnico di Trasformazione

Ou = oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione

Cg = costi di gestione dell'operazione immobiliare

Oft = oneri finanziari su CTT + OU + CG

Up = Utile del promotore

<sup>11</sup> ai rendimenti privi di rischio di pari durata si è assimilato il rendimento dei titoli di stato con durata pari all'orizzonte temporale esaminato (BTP anno 2014: 1,62%)

t = percentuale corrispondente agli oneri indiretti del bene da trasformare

f = percentuale corrispondente agli oneri finanziari sui costi diretti ed indiretti del bene da trasformare

$1/q^n$  = fattore di attualizzazione, con n durata dell'operazione e  $q=1+r$

r = tasso di rendimento di investimenti privi di rischio di durata pari a quella dell'operazione.

Attraverso l'analisi costi/ricavi, considerando e mettendo in relazione tra loro i parametri tecnico/economici in precedenza illustrati, il tutto riassunto nelle allegate tabelle di calcolo (Tabelle valore di trasformazione – allegato 7), si ottiene un valore di trasformazione VT pari a € 41.771.342,40 in c.t.: **€ 41.771.000,00.**

### **3.4.3 Determinazione del più probabile valore di mercato dell'intero compendio immobiliare comprensivo di aree e fabbricati**

Come si è detto il più probabile valore di mercato dell'intero compendio immobiliare è pari alla somma dei più probabili valori di mercato, relativi alle diverse aree che si differenziano per destinazione urbanistica e che compongono il compendio stesso.

Pertanto:

<b>Compendio immobiliare via Levantina, 100 – Jesolo Lido</b>					
Zona Urbanistica	Foglio	Mappali	Consistenza		Più probabile valore di mercato
			Superficie m <sup>2</sup>	Volume urbanistico potenziale m <sup>3</sup>	
area zona "F – attrezzature ed impianti di interesse generale"	104	134 (parte), 116 (parte), 367 (parte), 77 (solo area)	14.308	-	€ 303.000,00
area zona "B 3 – riorganizzazione alberghiera"	104	134 (parte), 116 (parte), 367 (parte), 77 (solo volume), 107, 108	-	74.000	€ 41.771.000
<b>Intero compendio immobiliare</b>	<b>104</b>	<b>134, 116, 367, 77, 107, 108</b>	<b>51.716</b>	<b>74.000</b>	<b>€ 42.074.000</b>

Si ribadisce che:

- il più probabile valore di mercato è stato determinato in assenza di un progetto che definisca i contenuti essenziali del piano di recupero, sul quale peraltro, anche il Ministero per i beni e le attività culturali può esprimere il proprio motivato parere, ipotizzando possibili tutti gli incrementi percentuali (bonus volumetrico)<sup>12</sup> che lo strumento urbanistico vigente consente, in ragione della volumetria edilizia esistente, con il solo vincolo a salvaguardia del fabbricato "G ex colonia" per il quale è stata ipotizzata possibile la sola ristrutturazione;
- il volume esistente utilizzato quale base di calcolo per la determinazione del valore, che andrebbe comunque verificato attraverso un rilievo puntuale dei fabbricati esistenti, è stato determinato graficamente sulla base delle planimetrie agli atti di

<sup>12</sup> Ipotesi progettuale che individua l'utilizzo più redditizio che si può trarre dal bene tra tutte le ipotesi di trasformazione tecnicamente possibili e giuridicamente consentite (Highest and Best Use)

questo Ufficio ad eccezione del fabbricato "ex caserma VV.FF." che non risulta censito al Catasto Fabbricati e di cui si rende necessaria ed obbligatoria la sua regolarizzazione catastale.

### **Conclusioni**

Ad espletamento dell'incarico ricevuto, con richiesta prot. n. 1766 del luglio 2014 integrata da mail prot. n. 2482 del 24/10/2014 della Croce Rossa Italiana – Comitato Regionale del Veneto – Direzione Regionale – Area Finanziaria Economica Patrimoniale, si comunica che il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare ubicato nel comune di Jesolo in via Levantina, 100 composto da terreni con sovrastanti fabbricati, identificato al catasto al Fg. 104 mappali 77, 107, 108 sub. 1, 116 subb. 1 e 2, 134, 367, è stato determinato in **€ 42.074.000,00 (quarantaduemilionisettantaquattro mila/00)**.

Il giudizio di stima è stato espresso, con riguardo all'aspetto economico del valore di mercato, attraverso il metodo diretto di confronto sintetico comparativo, per la porzione del compendio immobiliare urbanisticamente compresa nella Zona Territoriale Omogenea "F – attrezzature ed impianti di interesse generale", mentre, per la porzione compresa nella Z.T.O. "B3 – riorganizzazione alberghiera", in assenza di dati di mercato sufficienti ed attendibili tali da consentire la comparazione diretta con immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è stato espresso attraverso il criterio del valore di trasformazione utilizzato quale procedimento indiretto per la determinazione del più probabile valore di mercato.

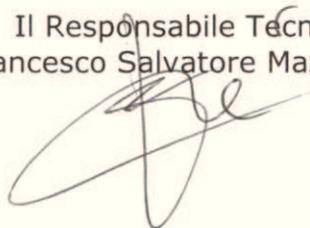
La valutazione è stata effettuata, nel presupposto che l'intero compendio immobiliare sia esente da qualsiasi peso, servitù e vincoli vari e che gli immobili rispettino tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale atteso che dal sopralluogo effettuato non è emerso nulla che invalidi tale presupposto.

La stima è stata redatta quindi sulla base degli elementi rilevati in sede di sopralluogo effettuato in data 24/09/2014, della documentazione fornita dalla committenza, delle informazioni reperibili agli atti di questo Ufficio (banca dati amministrativo-censuaria) e di quelle fornite dal Comune di Jesolo – Ufficio Edilizia privata e Urbanistica ed Ufficio Tributi.

L'utilizzo della presente perizia di stima è limitato al solo scopo per la quale è stata richiesta (compravendita), non si autorizza ogni altro tipo di utilizzo.

Venezia, 07/11/20114

Il Responsabile Tecnico  
Francesco Salvatore Mazzoccoli



Il Direttore  
Enrico Silvestri



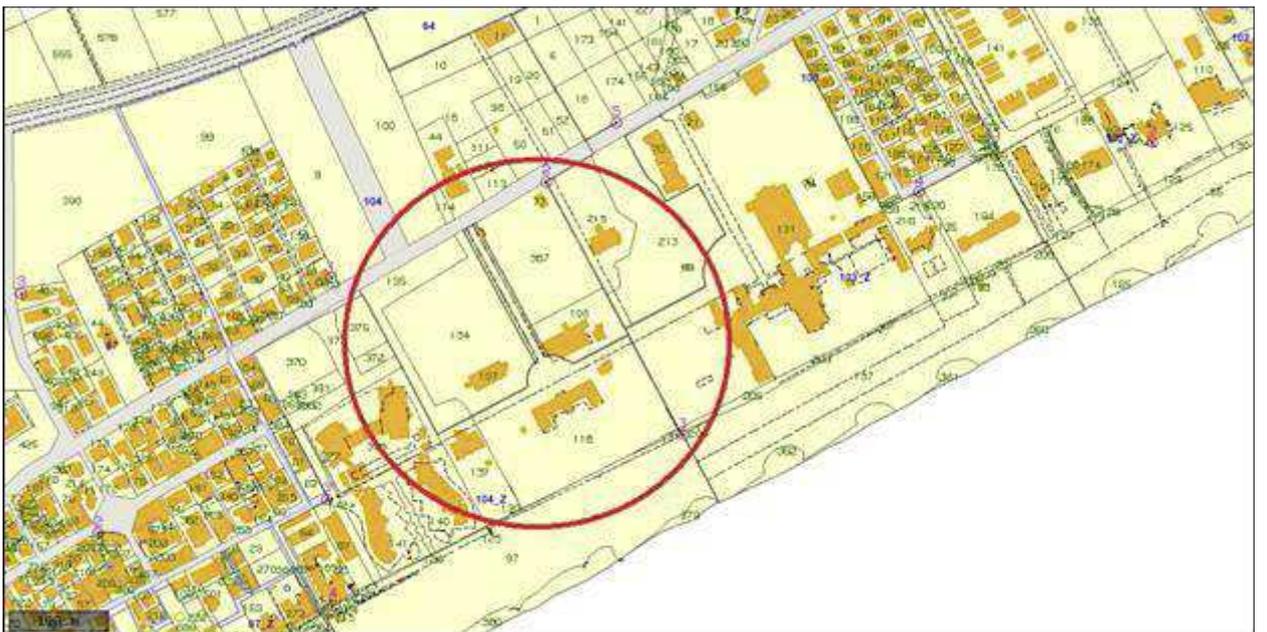
## VISTA AEREA

allegato 1



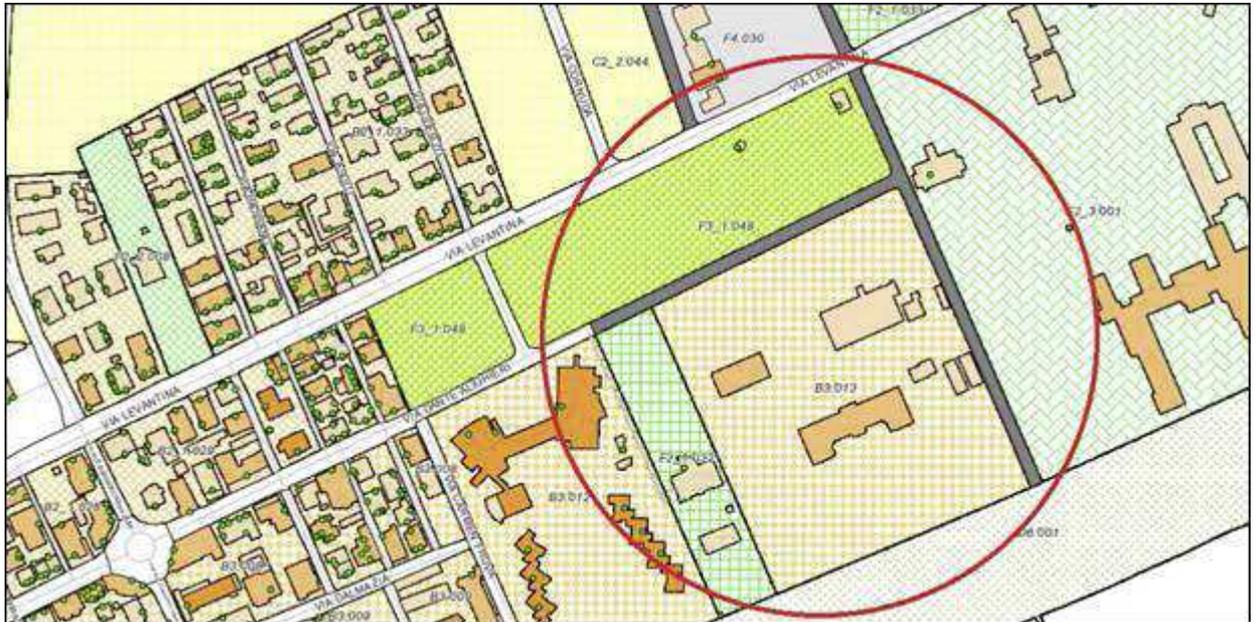
## INDIVIDUAZIONE CATASTO TERRENI

allegato 2



## ESTRATTO P.R.G

allegato 3



### Art. 11 - Zona di riorganizzazione alberghiera "B 3"

Gli interventi in questa zona sono mirati alla ricomposizione dei volumi al fine di consentire un miglioramento delle condizioni generali del tessuto urbano degradato, attraverso:

- la contrazione di superficie coperta;
- il ripristino di aree a verde e a parcheggio di pertinenza degli immobili;
- costruzione di nuovi accessi veicolari e di accessi al mare;
- ricavo di idonei percorsi pedonali;
- spazi per il turista (piscine, giardini d'inverno, attrezzature di svago).

Gli interventi si attuano mediante Piano di Recupero.

La pianificazione attuativa è mirata a:

- a) valorizzazione l'ambiente urbano della zona quale elemento di riconoscimento della popolazione turistica;
- b) sviluppare i valori architettonici e percettivi d'insieme sottolineandone l'unitarietà urbana;
- c) potenziare la polifunzionalità dell'offerta turistica stimolando la presenza delle iniziative che ne arricchiscono l'attrattività;
- d) risolvere il problema del movimento favorendo la massima accessibilità degli spazi urbani pubblici e privati attraverso l'articolazione ed integrazione funzionale del movimento pedonale con il movimento veicolare e gli spazi di parcheggio, e gli accessi al mare;
- e) deve essere comunque mantenuto il volume a destinazione turistico-ricettiva esistente al momento dell'adozione del presente P.R.G.;
- f) uniformare gli interventi sulle aree di uso pubblico (accessi al mare, percorsi pedonali, viabilità, ecc.) alle indicazioni fornite dai sussidi operativi.

Sono comunque ammessi con permesso di costruire diretto gli interventi mirati alla manutenzione, restauro e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente e in particolare del patrimonio alberghiero. E' consentito l'ampliamento, ove previsto o possibile, o l'accorpamento di volumi con realizzazione di strutture in elevazione del fronte degli edifici verso strada anche a minor distanza rispetto a quanto previsto dal DM 1444/1968. E' fatta salva la distanza minima tra pareti finestrate pari a ml 10,00 e le distanze tra confini di proprietà pari a ml 5,00. La distanza minima dalle strade nel caso di nuova

edificazione o demolizione e ricostruzione (salvo i casi previsti dal D.P.R. 380/2001) è di ml 5,00. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale
- turistico ricettivo
- Commerciale, Direzionale, Artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose e comunque di carattere incompatibile con la residenza.

Le strutture commerciali ubicate al piano terra, prospicienti le vie principali a traffico limitato, sono vincolate a tale uso.

I P.d.R. dovranno essere estesi dall'arenile alla viabilità principale, comprendere almeno un accesso al mare o comunque un'area vasta che permetta la costruzione di un nuovo accesso al mare.

Delimitazioni diverse devono essere preventivamente approvate dal Consiglio Comunale con propria delibera.

Inoltre i P.d.R. devono dettare norme specifiche riguardanti:

- la riorganizzazione del tessuto viario esistente e degli spazi pubblici in genere;
- i contenuti estetico-edilizi degli interventi consentiti, definendo la documentazione di progetto necessaria per il rilascio del permesso di costruire, in particolare per quanto riguarda il rilievo della situazione esistente relativamente alla sistemazione esterna degli edifici e all'arredo delle aree di pertinenza e delle corti esterne;
- gli elementi architettonici e formali degli edifici nonché degli altri elementi, fissi o meno, che non concorrono alla formazione di volume ma che contribuiscono a dare rilievo percettivo allo spazio urbano, quali chioschi, giardini d'inverno, pergolati, posti d'ombra, insegne, arredi pubblici e privati, ecc.;
- i materiali da utilizzare per particolari elementi costitutivi della scena urbana.

Al fine di favorire gli interventi è previsto un aumento massimo del volume dei volumi esistenti, in funzione dei parametri stabiliti dalle seguenti tabelle:

#### **Incrementi per le strutture turistico ricettive:**

*Descrizione intervento Incremento volumetrico*

- creazione di accesso al mare 20%
- creazione di area (min. 20% dell'area totale) verde e attrezzature per il turista 10%
- mantenimento del Rc sotto il limite del 40% e arretramento dell'edificio dall'arenile 20%
- creazione di parcheggi sotterranei 20%
- Ulteriore aumento del volume a sola destinazione alberghiera 30%.

#### **Incrementi per le strutture non turistico ricettive:**

*Descrizione intervento Incremento volumetrico*

- creazione di accesso al mare 20%
- creazione di area (min. 20% dell'area totale) verde e attrezzature per il turista 10%
- mantenimento del Rc sotto il limite del 40% e arretramento dell'edificio dall'arenile 10%
- creazione di parcheggi sotterranei 10%.

Per creazione di accesso al mare si intende la riorganizzazione delle vie d'accesso al litorale attraverso la riqualificazione, l'ampliamento, la diversa ubicazione dei percorsi esistenti ovvero la creazione di nuove vie. La larghezza minima di un accesso al mare deve essere di 5 metri.

Per creazione di aree verdi e attrezzature per il turista si intendono la realizzazione di giardini con eventuale piscina, dotati di posti d'ombra, ripari temporanei, giochi per i bimbi ecc..

Per parcheggi interrati si intendono posti auto ricavati nel sottosuolo e legati con vincolo di pertinenza all'immobile. Tali parcheggi possono altresì essere ricavati nel sottosuolo di parcheggi pubblici, oggetto cioè di cessione al Comune.

L'altezza massima degli edifici non potrà superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con l'eccezione di edifici che formino oggetto di uno strumento urbanistico attuativo planivolumetrico.

#### **Art. 48 - Attrezzature pubbliche "F"**

Comprende le aree e gli immobili destinati ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Le aree interessate da tali attrezzature possono essere oggetto di intervento soltanto da parte di soggetti pubblici, enti, e, tramite concessione o apposita convenzione, da società e privati.

In assenza di una normativa di zona specifica, gli indici urbanistici e le procedure di attuazione sono condizionati dalle norme di legge e dalle esigenze funzionali delle attrezzature stesse.

Il progetto, esteso all'intera area, dovrà tener conto dell'inserimento urbanistico ed ambientale dei manufatti ed immobili e della sistemazione complessiva dell'area.

Al fine di un migliore utilizzo delle strutture pubbliche l'Amministrazione Comunale potrà promuovere un apposito Piano dei Servizi che individui in modo preciso le strutture previste nelle aree di cui al presente capo.

**Art. 50 - Zona di interesse comune "F 2.1"**

Sono aree riservate ad attrezzature pubbliche e di interesse collettivo, utilizzate, per finalità amministrative, culturali, ricreative, e per l'erogazione di servizi pubblici.

Gli indici urbanistici delle aree sono conseguenti alla definizione delle attività da svolgere come riportato nelle apposite normative puntuali.

**Art. 54 - Aree di verde pubblico "F 3.1"**

Aree destinate alla creazione di parchi e giardini.

La progettazione, l'esecuzione, la gestione devono corrispondere a quanto stabilito nei sussidi operativi e secondo quanto stabilito dagli schemi direttori.

Le aree di cui al presente articolo comprese entro ambiti di progettazione unitaria si intendono come dotazione necessaria alla zona.

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

allegato 4

Fabbricato "A"



## Fabbricato "B"



## Fabbricato "C"



## Fabbricato "D"



## Fabbricato "E"



## Fabbricato "F"



## Fabbricato "G"





## Allegato 7

Tabella del valore del prodotto edilizio trasformato e dei costi								
n	60	n1	12	n2	36	n3	12	
Valore di Mercato del Prodotto Edilizio Trasformato				unità di misura	Coff. di ragg.	Prezzo unitario	Valore €	
m <sup>2</sup> superficie lorda commerciale residenziale (appartamenti e garages)				10.791,25	1	6.510,00	€ 70.251.037,50	
numero camere struttura alberghiera				195,00	1	222.229,00	€ 43.334.655,00	
Valore Totale							<b>€ 113.585.692,50</b>	
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE		Simboli	Tasso o aliquota	Tempi	Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costo (€)
Costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti ecc.)		C <sub>oi</sub>			€ 15,00	m <sup>3</sup>	24.150,00	€ 362.250,00
Costo di costruzione Superfici Coperte residenziale		C <sub>sc</sub>			€ 1.147,00	m <sup>2</sup>	10.791,25	€ 12.377.563,75
Costo di costruzione box interrati			€ 15.132,00	box	100,00	€ 1.513.200,00		
Costo di costruzione Superfici Coperte alberghiero			€ 91.453,00	camera	143,00	€ 13.077.779,00		
Costo di ristrutturazione alberghiero			€ 66.255,00	camera	52,00	€ 3.445.260,00		
Costo di sistemazione Superfici Esterne - viabilità		C <sub>se</sub>			€ 45,00	m <sup>2</sup>	2.100,00	€ 94.500,00
Costo di sistemazione Superfici Esterne - aree scoperte**			€ 35,00	m <sup>2</sup>	29.792,00	€ 1.042.720,00		
<b>COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE</b>		<b>C<sub>tc</sub> = (C<sub>sc</sub> + C<sub>se</sub>)</b>						<b>€ 31.913.272,75</b>
Oneri di urbanizzazione 1° e 2° nuove costruzioni residenziale*		O <sub>ups</sub>			€ 12,52	m <sup>3</sup>	25.900,00	€ 229.768,00
Oneri di urbanizzazione 1° e 2° nuove costruzioni alberghiero			€ 21,72	m <sup>3</sup>	35.251,00	€ 765.651,72		
Oneri di urbanizzazione 1° e 2° ristrutturazione alberghiera			€ 7,22	m <sup>3</sup>	12.849,00	€ 92.769,78		
Oneri di urbanizzazione sul C. di C. nuove costruzioni residenziali			€ 11,96	m <sup>2</sup>	8.633,00	€ 103.250,68		
Oneri di urbanizzazione sul C. di C. nuove costruzioni alberghiero		O <sub>ucc</sub>			€ 19,02	m <sup>2</sup>	11.750,00	€ 223.485,00
Oneri di urbanizzazione sul C. di C. ristrutturazione alberghiera			€ 13,04	m <sup>2</sup>	3.671,00	€ 47.869,84		
<b>ONERI DI URBANIZZAZIONE</b>		<b>O<sub>u</sub> = (O<sub>ups</sub> + O<sub>ucc</sub>)</b>						<b>€ 1.462.795,02</b>
Onorari professionali		O <sub>p</sub> = % x (C <sub>sc</sub> + C <sub>se</sub> )	7,00%		€ 31.913.272,75			€ 2.233.929,09
Spese generali e amministrazione		S <sub>g</sub> = % x (C <sub>tc</sub> + O <sub>u</sub> )	2,00%		€ 33.376.067,77			€ 667.521,36
Spese di commercializzazione		S <sub>c</sub> = % x V <sub>m</sub>	1,00%		€ 113.585.692,50			€ 1.135.856,93
<b>COSTI DI GESTIONE</b>		<b>C<sub>g</sub> = (O<sub>p</sub> + S<sub>g</sub> + S<sub>c</sub>)</b>						<b>€ 4.037.307,37</b>
Totale costi diretti e indiretti di costruzione		<b>C<sub>t</sub> = (C<sub>tc</sub> + O<sub>u</sub> + C<sub>g</sub>)</b>						<b>€ 37.413.375,14</b>
tasso di interesse sul debito i							2,43%	
ONERI FINANZIARI		Simboli	Tasso i (%)	Tempo a fine periodo (mesi)	Costi (€)	Quota costi (%)	Quota debito (d) (%)	Oneri finanziari (€)
sul costo tecnico di costruzione C <sub>tc</sub>		O <sub>t1</sub> = 30% (C <sub>tc</sub> ) x d x [(1+i) <sup>n</sup> -1]	2,43%	48	€ 31.913.272,75	30%	60%	€ 579.038,35
		O <sub>t2</sub> = 70% (C <sub>tc</sub> ) x d x [(1+i) <sup>n</sup> -1]	2,43%	24	€ 31.913.272,75	70%	60%	€ 659.328,40
sugli oneri di urbanizzazione O <sub>u</sub>		O <sub>t3</sub> = (O <sub>u</sub> ) x d x [(1+i) <sup>n</sup> -1]	2,43%	36	€ 1.462.795,02	100%	60%	€ 65.550,03
sui costi di gestione C <sub>g</sub>		O <sub>t4</sub> = 30% (C <sub>g</sub> ) x d x [(1+i) <sup>n</sup> -1]	2,43%	48	€ 4.037.307,37	30%	60%	€ 73.253,40
		O <sub>t5</sub> = 70% (C <sub>g</sub> ) x d x [(1+i) <sup>n</sup> -1]	2,43%	24	€ 4.037.307,37	70%	60%	€ 83.410,79
Totale oneri finanziari sulla quota dei costi di trasformazione finanziati dal debito (O <sub>tf</sub> )								<b>€ 1.460.580,97</b>
UTILE DEL PROMOTORE % V <sub>m</sub>		Simboli	aliquota (%)			Valore bene trasformato (€)	Utile Promotore (€)	
sul valore di mercato del bene trasformato V <sub>m</sub>		U <sub>p</sub> = p x V <sub>m</sub>	17%			€ 113.585.692,50	€ 19.309.567,73	
utile del promotore in % sul valore del bene trasformato		[U <sub>p</sub> ]					<b>€ 19.309.567,73</b>	

\* N.B.: E' stato sottratto il costo di sistemazione per viabilità ritenendo probabile che possa andare a scapito dei relativi oneri

\*\* N.B.: E' stata considerata, in maniera cautelativa, la superficie complessiva dell'area in zona B3, al netto delle attuali superfici coperte (m<sup>2</sup> 3.416 - sedime fabbricati esistenti) e della viabilità di progetto (m<sup>2</sup> 2.100)

**Tabella di valutazione  $V_t$** 

		saggio di attualizzazione "r"		1,62%	
Valore / Costo	Importo alla erogazione €	Tempo da inizio periodo (mesi)	Fattore di attualizzazione $1/q^n$	Valore attualizzato €	
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	€ 113.585.692,50	60	0,92279	€	104.816.022,97
VALORE DI MERCATO ATTUALIZZATO DEL BENE TRASFORMATO $[V_m]$				€	<b>104.816.022,97</b>
30% $C_{tc}$ = costo tecnico di costruzione	€ 9.573.981,83	12	0,98406	€	9.421.355,86
70% $C_{tc}$ = costo tecnico di costruzione	€ 22.339.290,93	36	0,95293	€	21.287.850,53
$O_u$ = oneri di urbanizzazione	€ 1.462.795,02	24	0,96837	€	1.416.527,77
30% $C_g$ = costi di gestione	€ 1.211.192,21	12	0,98406	€	1.191.883,70
70% $C_g$ = costi di gestione	€ 2.826.115,16	36	0,95293	€	2.693.098,78
$O_{fc}$ oneri finanziari sul 60% del costo $C_t$	€ 1.460.580,97	60	0,92279	€	1.347.813,14
$U_p$ utile del promotore in % sul valore del bene trasformato	€ 19.309.567,73	60	0,92279	€	17.818.723,91
COSTO DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO $[C_t+O_u+C_g+O_{fc}+U_p]$				€	<b>55.177.253,68</b>
$O_{IA}$ oneri di trasferimento relativi al bene da trasformare	11,00%	0	1	11,00%	
$O_{FA}$ oneri finanziari relativi al bene da trasformare	8,49%	60	0,92279	7,83%	
ONERI SUL CAPITALE AREA ATTUALIZZATI					18,83%
<b>VALORE DI TRASFORMAZIONE</b>	$V_t = [V_m - (C_t + O_{fc} + U_p)] / (1 + O_{IA} + O_{FA})$			€	<b>41.771.342,40</b>

# DATI DI MERCATO

Allegato 5

CARATTERISTICA		IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILE IN STIMA subject S
		comparable C <sub>a</sub>	comparable C <sub>b</sub>	comparable C <sub>c</sub>	comparable C <sub>d</sub>	comparable C <sub>e</sub>	
fonte del dato		atto di compravendita					
prezzo - offerta - valore	€	620.000,00	480.000,00	390.000,00	512.930,00	350.000,00	
contrattazione	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
prezzo	€	620.000,00	480.000,00	390.000,00	512.930,00	350.000,00	
epoca prezzo - offerta - valore		2° semestre 2013	1° semestre 2013	2° semestre 2013	1° semestre 2012	2° semestre 2013	1° semestre 2014
zona OMI	sigla	B2	B2	B2	B2	B2	E4
	denominazione	Lido Est					
indirizzo o zona		via Levantina	via Levantina	via Levantina	via Levantina	via Altinate	via Levantina
dati catastali	foglio	102	102	104	102	99	104
	particella	191	141	141	191	187	116
	subalterno	30, 122	94, 270	62, 126	11, 142	74, 40, 24	
consistenza ragguagliata	superfici coperte	87,0	81,0	48,0	87,0	52,0	
	balconi e terrazzi <= 25 mq	12,0	15,0	10,0	11,0	5,0	
	balconi e terrazzi > 25 mq						
	giardini <= superfici coperte						
	giardini > superfici coperte						
	cantine e soffitte comunicanti						
	cantine e soffitte non comunicanti			4,0		6,0	
	garage	32,0	31,0	14,0	18,0	18,0	
	posto auto scoperto						
	totale superfici ragguagliate	107	101	59	99	64	86
localizzazione di dettaglio		ricercata	normale	ricercata	ricercata	ricercata	ricercata
tipologia architettonica edificio		signorile	signorile	civile	signorile	civile	signorile
stato manutentivo edificio		ottimo	buono	ottimo	ottimo	normale	ottimo
livello di piano		intermedio	secondo	intermedio	primo	intermedio	intermedio
stato manutentivo unità immobiliare		ottimo	buono	ottimo	ottimo	normale	ottimo

## TEST DI AMMISSIBILITA'

DATI DI INPUT		IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILE IN STIMA			
		<i>comparable C<sub>a</sub></i> <small>via Levantina</small>	<i>comparable C<sub>b</sub></i> <small>via Levantina</small>	<i>comparable C<sub>c</sub></i> <small>via Levantina</small>	<i>comparable C<sub>d</sub></i> <small>via Levantina</small>	<i>comparable C<sub>e</sub></i> <small>via Altinate</small>	<i>subject S</i> <small>via Levantina</small>			
prezzo rilevato		€ 620.000,00	€ 480.000,00	€ 390.000,00	€ 512.930,00	€ 350.000,00				
	<i>semestre OMI epoca comparabile</i>	2° semestre 2013	1° semestre 2013	2° semestre 2013	1° semestre 2012	2° semestre 2013				
	<i>zona OMI</i>	B2	B2	B2	B2	B2				
	<i>valore minimo OMI</i>	2.800,00	2.800,00	2.800,00	2.800,00	2.800,00				
	<i>valore massimo OMI</i>	4.100,00	4.200,00	4.100,00	4.500,00	4.100,00				
	<i>semestre OMI epoca stima</i>	1° semestre 2014	1° semestre 2014	1° semestre 2014	1° semestre 2014	1° semestre 2014			1° semestre 2014	
	<i>zona OMI</i>	E4	E4	E4	E4	E4			E4	
	<i>valore minimo OMI</i>	2.800,00	2.800,00	2.800,00	2.800,00	2.800,00			2.800,00	2.800,00
	<i>valore massimo OMI</i>	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00			4.000,00	4.000,00
epoca del dato	<i>valore centrale OMI epoca comparabile (V<sub>OMIes</sub>)</i>	3.450,00	3.500,00	3.450,00	3.650,00	3.450,00			<i>C'</i> (€/mq)	
	<i>valore centrale OMI epoca stima (V<sub>OMIes</sub>)</i>	3.400,00	3.400,00	3.400,00	3.400,00	3.400,00				
	<i>coefficiente di epoca k<sub>e</sub> = V<sub>OMIes</sub> / V<sub>OMIes</sub></i>	0,99	0,97	0,99	0,93	0,99	<i>C''</i> (€/mq)	3.000,00		
localizzazione generale	<i>valore centrale OMI zona comparabile (V<sub>OMIzc</sub>)</i>	3.400,00	3.400,00	3.400,00	3.400,00	3.400,00	adeguamento OMI			
	<i>valore centrale OMI zona subject (V<sub>OMIzs</sub>)</i>	3.400,00	3.400,00	3.400,00	3.400,00	3.400,00				
	<i>coefficiente di zona k<sub>l</sub> = V<sub>OMIzs</sub> / V<sub>OMIzc</sub></i>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		3.400,00		
consistenza ragguagliata		107	101	59	99	64	86			
	prezzo unitario <b>P<sub>Ca</sub></b> (€/mq)	5.794,39	4.752,48	6.610,17	5.181,11	5.468,75	<b>p'<sub>Smin</sub></b> (€/mq)	2.800,00		
	prezzo unitario omogeneizzato <b>P'<sub>Ca</sub></b> (€/mq)	5.736,45	4.609,90	6.544,07	4.818,43	5.414,06	<b>p'<sub>Smax</sub></b> (€/mq)	7.000,00		
	prezzo omogeneizzato <b>P'<sub>Ca</sub></b> (€)	613.800,00	465.600,00	386.100,00	477.024,90	346.500,00	<b>p'<sub>Cjmin</sub></b> (€/mq)	4.609,90		

TABELLA DEI DATI

CARATTERISTICHE					IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILE IN STIMA subject S via Levantina	
					<i>comparable</i> <b>C<sub>a</sub></b> via Levantina	<i>comparable</i> <b>C<sub>b</sub></b> via Levantina	<i>comparable</i> <b>C<sub>c</sub></b> via Levantina	<i>comparable</i> <b>C<sub>d</sub></b> via Levantina	<i>comparable</i> <b>C<sub>e</sub></b> via Altinate		quantità o numero
ambito	n°	denominazione	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio		quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	
edificio	C <sub>1</sub>	localizzazione di dettaglio	<i>degradata</i>	0		2	1	2	2	2	2
			<i>normale</i>	1							
			<i>ricercata</i>	2							
	C <sub>2</sub>	tipologia architettonica	<i>economica</i>	0		2	2	1	2	1	2
			<i>civile</i>	1							
			<i>signorile</i>	2							
	C <sub>3</sub>	stato manutentivo immobile	<i>scadente</i>	0		4	3	4	4	2	4
			<i>mediocre</i>	1							
			<i>normale</i>	2							
			<i>buono</i>	3							
		<i>ottimo</i>	4								
unità immobiliare	C <sub>4</sub>	consistenza	superficie ragguagliata	m <sup>2</sup>		107	101	59	99	64	86
	C <sub>5</sub>	livello di piano	<i>ascensore</i>	si	no						
			<i>seminterrato</i>	0	0	8	5	8	6	8	8
			<i>terra</i>	3	3						
			<i>rialzato</i>	5	5						
			<i>primo</i>	6	6						
			<i>secondo</i>	7	5						
			<i>intermedio (n = n° piano)</i>	8	7 - n						
			<i>ultimo (n = n° piano)</i>	9	8 - n						
	<i>attico (n = n° piano)</i>	13	12 - n								
C <sub>6</sub>	stato manutentivo unità immobiliare	<i>scadente</i>	0		4	3	4	4	2	4	
		<i>mediocre</i>	1								
		<i>normale</i>	2								
		<i>buono</i>	3								
		<i>ottimo</i>	4								

# TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Allegato 5

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI							
ambito	n°	denominazione	simbologia	unità di misura	coefficienti $Kc_i$	<i>comparable</i> $C_a$ <i>via Levantina</i>	<i>comparable</i> $C_b$ <i>via Levantina</i>	<i>comparable</i> $C_c$ <i>via Levantina</i>	<i>comparable</i> $C_d$ <i>via Levantina</i>	<i>comparable</i> $C_e$ <i>via Altinate</i>
edificio	<b>C<sub>1</sub></b>	<b>localizzazione di dettaglio</b>	$Kc_1 \times P_{Ci}$	€	0,10	61.380,00	46.560,00	38.610,00	47.702,49	34.650,00
	<b>C<sub>2</sub></b>	<b>tipologia architettonica</b>	$Kc_2 \times P_{Ci}$	€	0,15	92.070,00	69.840,00	57.915,00	71.553,74	51.975,00
	<b>C<sub>3</sub></b>	<b>stato manutentivo edificio</b>	$Kc_3 \times P_{Ci}$	€	0,01	6.138,00	4.656,00	3.861,00	4.770,25	3.465,00
unità immobili	<b>C<sub>4</sub></b>	<b>consistenza ragguagliata</b>	$Kc_{4,1} \times P_{min}$	€/mq	1,00	4.609,90	4.609,90	4.609,90	4.609,90	4.609,90
	<b>C<sub>5</sub></b>	<b>livello di piano</b>	$Kc_5 \times P_{Ci}$	€	0,05	30.690,00	23.280,00	19.305,00	23.851,25	17.325,00
	<b>C<sub>6</sub></b>	<b>stato manutentivo unità immobiliare</b>	$Kc_8 \times S_s$	€	500,00	43.000,00	43.000,00	43.000,00	43.000,00	43.000,00

# TABELLA DI VALUTAZIONE

Allegato 5

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA <i>subject S</i> <i>via Levantina</i>	
			<i>comparable C<sub>a</sub></i> <i>via Levantina</i>		<i>comparable C<sub>b</sub></i> <i>via Levantina</i>		<i>comparable C<sub>c</sub></i> <i>via Levantina</i>		<i>comparable C<sub>d</sub></i> <i>via Levantina</i>		<i>comparable C<sub>e</sub></i> <i>via Altinate</i>			
ambito	n°	denominazione	quantità o punteggi (S-C <sub>a</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>i</sub>	quantità o punteggi (S-C <sub>b</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>i</sub>	quantità o punteggi (S-C <sub>c</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>i</sub>	quantità o punteggi (S-C <sub>d</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>i</sub>	quantità o punteggi (S-C <sub>e</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>i</sub>		
edificio	C <sub>1</sub>	localizzazione di dettaglio	0	0,00	1	46.560,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C <sub>2</sub>	tipologia architettonica	0	0,00	0	0,00	1	57.915,00	0	0,00	1	51.975,00		
	C <sub>3</sub>	stato manutentivo edificio	0	0,00	1	4.656,00	0	0,00	0	0,00	2	6.930,00		
unità immobiliare	C <sub>4</sub>	consistenza ragguagliata	-21,0	-96.807,92	-15,0	-69.148,51	27,0	124.467,33	-13,0	-59.928,71	22,0	101.417,82		
	C <sub>5</sub>	livello di piano	0	0,00	3	69.840,00	0	0,00	2	47.702,49	0	0,00		
	C <sub>6</sub>	stato manutentivo unità immobiliare	0	0,00	1	43.000,00	0	0,00	0	0,00	2	86.000,00		
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI	sommatoria delle correzioni di prezzo		∑ ΔP <sub>i</sub>	-96.807,92	∑ ΔP <sub>i</sub>	94.907,49	∑ ΔP <sub>i</sub>	182.382,33	∑ ΔP <sub>i</sub>	-12.226,22	∑ ΔP <sub>i</sub>	246.322,82	P <sub>S</sub>	559.701,18
	prezzo corretto iniziale		P' <sub>Ca</sub>	613.800,00	P' <sub>Cb</sub>	465.600,00	P' <sub>Cc</sub>	386.100,00	P' <sub>Cd</sub>	477.024,90	P' <sub>Ce</sub>	346.500,00		
	prezzo corretto finale		P' <sub>Ca</sub> + ∑ ΔP <sub>i</sub>	516.992,08	P' <sub>Cb</sub> + ∑ ΔP <sub>i</sub>	560.507,49	P' <sub>Cc</sub> + ∑ ΔP <sub>i</sub>	568.482,33	P' <sub>Cd</sub> + ∑ ΔP <sub>i</sub>	464.798,68	P' <sub>Ce</sub> + ∑ ΔP <sub>i</sub>	592.822,82	p <sub>S</sub>	6.508,15
	prezzo unitario corretto finale		p' <sub>Ca</sub>	6.011,54	p' <sub>Cb</sub>	6.517,53	p' <sub>Cc</sub>	6.610,26	p' <sub>Cd</sub>	5.404,64	p' <sub>Ce</sub>	6.893,29		
	scostamento percentuale		Δ %	-4,4%	Δ %	3,7%	Δ %	5,1%	Δ %	-14,0%	Δ %	9,6%		