

Direzione Regionale del Veneto
Settore Servizi e Consulenza

Ufficio Attività Immobiliari

Venezia, 26/02/2016

Croce Rossa Italiana
Comitato Centrale
Dipartimento Economico Finanziario e
Patrimoniale
Servizio Procurement, Contratti e
Patrimonio
pec: servizio.procurement@cert.cri.it

E, p.c. Direzione centrale
Osservatorio Mercato immobiliare e
Servizi estimativi
Roma

26 FEB. 2016

Prot. 2016/11352

Allegati: 1

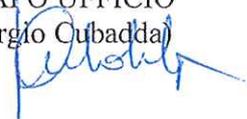


0010857/11

OGGETTO: UREV – Unità regionale per le valutazioni – per aggiornamento perizia estimativa immobile sito nel Comune di Jesolo in via Levantina (VE), su richiesta della Croce Rossa Italiana. P.O. 146/2012.

Si trasmette la relazione di stima richiesta con la nota prot. n. CRI-CC/0082586/2015 del 06/11/2015, redatta, secondo le indicazioni fornite nell'incontro tenutosi presso la vostra sede il 3 febbraio u.s., dall'Unità Regionale di Valutazione (UREV), costituita in conformità con le procedure interne di questa Agenzia.

IL CAPO UFFICIO
(Giorgio Cubadda)



L'originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

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. 82586 del 06/11/2015

INDICE

Premessa	5
PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI	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
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE	19
ANALISI GENERALE DEL MERCATO IMMOBILIARE	19
3.1 Aspetto economico.....	20
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"	24

3.4.1 Determinazione del più probabile valore di mercato prodotto edilizio	26
3.4.2 Determinazione del più probabile valore di mercato dell'intero compendio immobiliare comprensivo di area e fabbricati.....	42
Conclusioni	45

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

Premessa

La presente valutazione viene redatta a seguito di richiesta prot. n. 82586 del 06/11/2015, della Croce Rossa Italiana - Comitato Centrale - Dipartimento Economico Finanziario e Patrimoniale - Servizio Procurement, Contratti e Patrimonio. Con la succitata nota si chiedeva un aggiornamento, senza oneri aggiuntivi, della precedente perizia di stima redatta da quest'Ufficio prot. n. 7951 del 14/11/2014 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, in quanto le aste pubbliche relative alla vendita del complesso in argomento erano andate tutte deserte.

Alla luce di quanto sopra è stato istituita per l'aggiornamento della precedente perizia di stima, come da nota prot. n. 2016/1210 del 12/01/2016 della Direzione Regionale del Veneto - Settore Servizi e Consulenza - Ufficio Attività Immobiliari, apposita UREV (Unità regionale Esperti Valutatori).

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 20/01/2016, è stato eseguito dai componenti dell'UREV il sopralluogo del 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 stima viene redatta sulla base degli elementi riportati nella precedente relazione di stima prot. 7951 del 14/11/2014 e delle nuove risultanze emerse nel colloquio con i tecnici dell'ufficio tecnico comunale del comune di Jesolo, nel corso del citato sopralluogo.

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

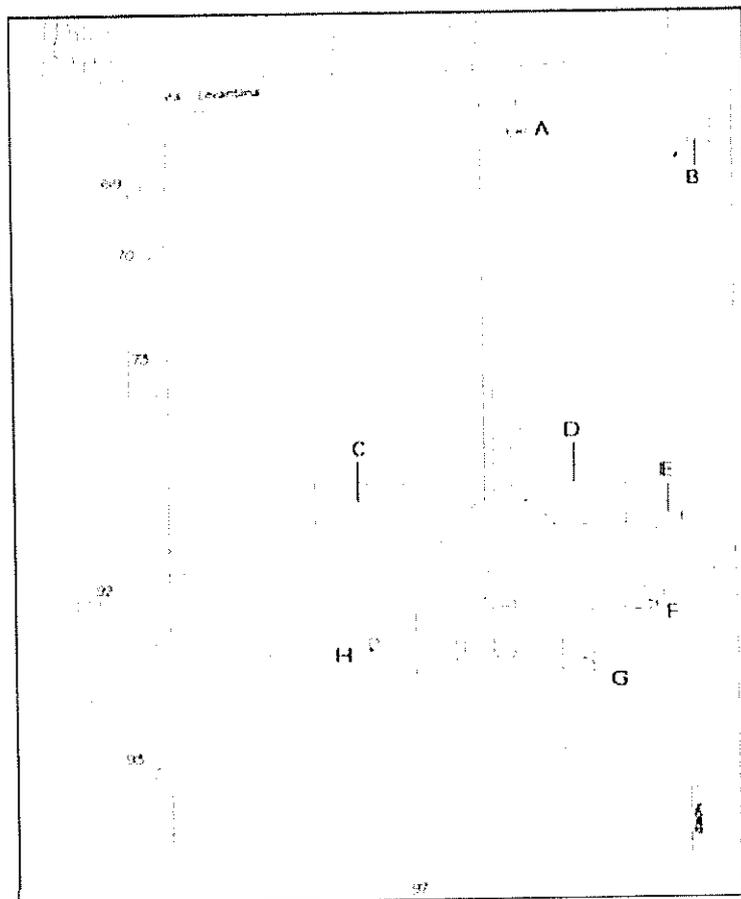
1.1.1 Descrizione complesso

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



Direzione regionale del Veneto - Ufficio attività immobiliari
 San Polo civ. 76476 - C.A.P. 30125 - provincia veneta - Tel. 041.271271 - up. Venezia oggipostidire.it

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

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 m. 4,25.

Il piano seminterrato in mediocri condizioni manutentive è destinato ed utilizzato come deposito/magazzino; i piani rialzato, primo e secondo, 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 ²	Reddito Euro	
					dominicale	agrario
104	134	BOSCO CEDUO	U	14.399	€ 37,18	€ 3,72
104	107	ENTE URBANO	-	621	-	-
104	77	ENTE URBANO	-	100	-	-
104	367	BOSCO CEDUO	U	9.014	€ 23,28	€ 2,33
104	108	ENTE URBANO	-	5.156	-	-
104	116	ENTE URBANO	-	22.426	-	-

CATASTO FABBRICATI

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

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 (m² 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 ²	14.399
superficie particella 107.....m ²	621
superficie particella 77.....m ²	100
superficie particella 367.....m ²	9.014
superficie particella 108.....m ²	5.156
superficie particella 116.....m ²	22.426
Tot. m ²	51.716

Fabbricato "C"

- Superficie lorda principale (PT-1°-2°) = m² 1.854;
- Superficie lorda sottotetto + vano tecnico = m² 606;
- Volume lordo = m³ 7.831;

Fabbricato "D"

- Superficie lorda principale (PT-1°-2°) = m² 2.431;
- Superficie lorda soffitta = m² 676;
- Superficie terrazze = m² 372;
- Volume lordo = m³ 14.404;

Fabbricato "E"

- Superficie lorda principale = m² 112;
- Superficie portico = m² 12;
- Volume lordo = m³ 510;

Fabbricato "F"

- Superficie lorda principale (PT-1°) = m² 200;
- Superficie terrazza = m² 22;
- Volume lordo = m³ 773;

Fabbricato "G"

- Superficie lorda piano seminterrato = m² 1.419;
- Superficie lorda principale (Pr-1°-2°) = m² 2.853;
- Superficie lorda soffitta = m² 676;
- Superficie terrazze = m² 731;
- Volume lordo fuori terra = m³ 12.849;
- Volume lordo complessivo (Psem.- Pr-1°-2°) = m³ 15.687.

La superficie complessiva coperta dai fabbricati esistenti (sedime) è pari a m² 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:

- **Aree 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:

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 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%

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 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.

Il "compendio Croce Rossa Italiana - Padiglione Biffis" presenta l'interesse culturale di cui al combinato disposto degli artt. 10, comma 1 e 12 del d.lgs 42/2004 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto decreto legislativo.

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 (P.U.A.).

Nel corso degli approfondimenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Jesolo è emerso che l'amministrazione comunale ha richiesto a vari Enti, con nota prot. n. 62360/2015 del 12/10/2015, il rilascio dei rispettivi pareri di competenza per l'adozione del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.). In pari data con nota prot. n. 62401/2015 il suddetto Comune ha consegnato al Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica della città metropolitana di Venezia copia del P.A.T. per gli adempimenti previsti dalla normativa vigente. Da tale strumento urbanistico, non ancora adottato, sono state stralciate le norme, previste all'art.11 delle N.T.A del P.R.G. vigente, riguardanti la possibilità di prevedere dei "bonus volumetrici" di incremento di volumetria che consentono il raddoppio della stessa rispetto a quella esistente. La mancata adozione del P.A.T. non produce immediate limitazioni su quanto previsto dal vigente strumento urbanistico; è inteso che nel momento dell'adozione del P.A.T. si applicano le "misure di salvaguardia", ovvero valgono le regole più restrittive previste tra i due strumenti urbanistici (assenza bonus volumetrici). E' altresì emerso, nel corso del colloquio, che i tempi di adozione del P.A.T. non sono all'attualità quantificabili. E' chiaro che nel momento in cui lo stesso venisse adottato e l'iter autorizzativo per la realizzazione del futuro intervento non fosse completato con il rilascio del permesso di costruire, potrebbe venir meno la possibilità di usufruire della volumetria aggiuntiva prevista attualmente dal P.R.G..

Il P.A.T. anche se all'attualità non comporta alcuna effettiva variazione alla possibile potenzialità edificatoria del lotto, non può non essere considerato ai fini valutativi. Infatti qualsiasi imprenditore, nell'ambito dei previsti approfondimenti tecnico urbanistici propedeutici all'acquisto del bene terrebbe debitamente conto, nell'incertezza della tempistica di realizzazione di un così ampio e articolato progetto immobiliare, dei soli volumi certi e realizzabili.

Si evidenzia inoltre che i fabbricati esistenti potrebbero beneficiare di quanto previsto dalla legge regionale Veneto 29 Novembre 2013, n° 32 avente ad oggetto «Nuove disposizioni per il sostegno e la riqualificazione del settore edilizio e modifica di leggi regionali in materia urbanistica ed edilizia» che ha apportato alcune rilevanti modifiche alla legge regionale n. 14/2009, meglio conosciuta come «piano casa». Tale norma prevede, a fronte di determinati e specifici impegni, un potenziale incremento volumetrico. Non si è tenuto conto, ai fini valutativi, degli eventuali effetti di tale norma in quanto:

- le volumetrie aggiuntive possono variare dal 20 al 70% a seconda delle scelte di tipo soggettivo dell'imprenditore e comportano progressivamente costi aggiuntivi sull'intero progetto difficilmente quantificabili;
- la norma scade nel maggio 2017, tempistica questa che potrebbe non consentire la conclusione del l'iter di *alienazione* e la presentazione del *permesso di costruire* da parte del nuovo proprietario.

Tenuto conto di quanto sopra si è proceduto alla valutazione dell'area considerando la sola volumetria esistente e non eventuali "bonus volumetrici" previsti dall'attuale strumento urbanistico vigente e dal cosiddetto "piano casa" in quanto gli stessi appaiono difficilmente sfruttabili, in ragione delle normali tempistiche necessarie per completare l'iter autorizzativo (pareri urbanistici edilizi e della Soprintendenza) di un così articolato e complesso intervento immobiliare. Inoltre considerato la modalità di vendita prevista (asta pubblica) tali eventuali potenzialità possono generare maggior interesse tra i possibili e potenziali acquirenti.

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

ANALISI GENERALE DEL MERCATO IMMOBILIARE

Con la Nota Trimestrale relativa al III trimestre 2015 (ultima pubblicazione disponibile), redatta da quest'Agenzia, si è eseguita un'analisi territoriale dettagliata dello stock immobiliare, degli andamenti dei volumi di compravendita e delle quotazioni di mercato relativi al settore commerciale a livello nazionale. Il settore commerciale risulta, nel III trimestre 2015 in aumento rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente, facendo registrare un rialzo del 7,4% degli scambi a livello nazionale, con un incremento relativo alla "macroarea"

Nord, del 8,1%. Tuttavia, dallo studio pubblicato nel Rapporto Immobiliare 2015 (riferito però al 2014), redatto sempre da quest'Agenzia, nel Veneto si è rilevato un calo annuo del -2,1%, con un numero totale di N.T.N. di 1.874; la regione risulta la quinta a carattere nazionale per numero di N.T.N. commerciali, attestandosi dietro Lombardia, Lazio, Toscana e Campania.

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, è stato analizzato l'aspetto economico del valore di mercato.

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 al predetto aspetto economico ed al conseguente criterio e metodologia da adottare, è dettata dalla finalità della stima (scopo) e dal quadro tecnico-economico-amministrativo entro il quale lo scrivente è chiamato ad esprimere il giudizio di valore.

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 le 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 F3.1¹ -.

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 stato definito pari ad € 352.500,00. Il citato terreno, ubicato nel comune di Jesolo, ha una superficie pari a m² 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 €/m² 23,55 (€ 353.205,00 : m² 15.000).

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

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

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:

$$\text{€/m}^2 23,55 \times 0,90 \text{ (coefficiente di adeguamento)} = \text{€/m}^2 21,19.$$

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:

$$\text{€/m}^2 21,19 \times \text{m}^2 14.308 = \text{€ } 303.186,52; \text{ in conto tondo } \text{€ } 303.000,00.$$

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 ad un approccio di tipo finanziario e nello specifico il metodo dell'analisi dei flussi di cassa attualizzati (Discounted Cash Flow Analysis).

Il valore del bene deriverà dai flussi di cassa attesi (ricavi - costi) da esso generati in un orizzonte temporale medio - lungo attualizzati.

L'ipotesi progettuale urbanistico/edilizia tiene conto di quanto riportato nel precedente paragrafo 2.2 Descrizione urbanistica e, quindi considerando la sola volumetria esistente e non eventuali "bonus volumetrici" previsti dall'attuale strumento urbanistico vigente e dal cosiddetto "piano casa". L'operazione

immobiliare sarà considerata, inoltre, tecnicamente possibile ed amministrativamente consentita ed attuata da un imprenditore ordinario.

Si ipotizzerà, quindi la realizzazione di una struttura a destinazione alberghiera 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 a quello oggetto di stima. Più precisamente ci si riferisce agli attuali hotel Almar Jesolo Resort & SpA e Falkensteiner Hotel & Spa Jesolo entrambi a 5 stelle.

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 in aree vicine aventi pari caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono limitate, per le ragioni sopra esposte, alle destinazioni "turistico ricettive".

C_{TC} = costo tecnico di costruzione/ristrutturazione²

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

I termini sopra elencati, rappresentano i flussi di cassa negativi.

Ciascuno di essi è costituito, in via generale, da un insieme di capitali, erogati in tempi diversi dall'imprenditore-promotore all'interno dell'orizzonte temporale

² Con riferimento al fabbricato "G" che presenta l'interesse culturale e quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel Decreto Legislativo n. 42/04 e s.m.i.

complessivo dell'operazione immobiliare, opportunamente attualizzati 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.

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 [^] e 2 [^]
		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

3.4.1. Destinazione Turistico/Ricettivo

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 attualizzati 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 del costo di costruzione (costo tecnico di costruzione e costi di gestione);
- 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 prospetto dell'attualizzazione flussi di cassa.

Definizione dell'orizzonte temporale di interesse

Assumendo come tempo t_0 quello dell'epoca della valutazione, ovvero l'anno 2016, si è ipotizzato un periodo di dodici anni, costituito dai primi 5 anni necessari per il rilascio delle autorizzazioni amministrative/urbanistiche/edilizie e per la realizzazione del complesso alberghiero e di un successivo periodo di 7 anni (6+1) per considerare l'avviamento e consolidamento dell'attività della struttura (albergo) e rientrare dall'investimento con l'alienazione dell'immobile. Pertanto l'orizzonte temporale complessivo è di dodici anni a partire dalla data del 2016 e fino all'anno 2027.

Costo di costruzione (costo tecnico di costruzione e costi di gestione)

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), 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.

Al costo di costruzione unitario sopra riportato, riferito ad un hotel 4 stelle, è stato aggiunto un ulteriore costo unitario medio a camera di €/camera 20.000 in ragione delle particolari finiture, delle dotazioni impiantistiche ed altro che caratterizzano strutture alberghiere a 5 stelle. Tale importo aggiuntivo è stato quantificato sulla base di informazioni assunte per le vie brevi da operatori esperti nel settore turistico/alberghiero.

Il costo di costruzione sopra indicato è comprensivo dei costi dei materiali, manodopera, noli, delle spese generali³, 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.

Il costo di sistemazione delle superfici esterne è stato assunto pari ad €/m² 35,00 in ragione delle dimensioni dell'area e ad €/m² 45,00 per la viabilità, mentre il costo di demolizione è stato assunto in €/m³ 15,00 comprensivo di

3

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

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

trasporto e conferimento presso centri di smaltimento autorizzati, analogamente a quanto utilizzato già in precedenti stime redatte da questo Ufficio.

La trasformazione del compendio immobiliare supposta, prevede la demolizione dei fabbricati esistenti ad eccezione del fabbricato vincolato "G" (ex colonia), che si 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" = m² 35.308;
- viabilità di progetto = m² 2.100;
- volume complessivo fabbricati esistenti (A, B, C, D, E, F, G) = m³ 37.000;
- volume complessivo fabbricati da demolire (A, B, C, D, E, F) = m³ 24.150;
- volume fabbricato a destinazione alberghiera da ristrutturare (G) = m³ 12.849.

Si riporta di seguito la potenziale volumetria edificabile così come consentito dalle norme urbanistiche vigenti:

- volume alberghiero fabbricato da ristrutturare = m³ 12.849;
- volume alberghiero di nuova edificazione = m³ 24.151.

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

- volume urbanistico complessivo = m³ 37.000;
- volume alberghiero fabbricato da ristrutturare = m³ 12.849;
- volume alberghiero di nuova edificazione = m³ 24.151;
- superficie urbanistica fabbricato da ristrutturare = m³ 12.849 : h 3,50 (altezza utile + m 0,30) = m² 3.671;
- superficie urbanistica di nuova edificazione = m³ 24.151 : h 3,00 (altezza convenzionale) = m² 8.050.

Al fine di quantificare le consistenze utili alla stima, si ritiene di far riferimento ad una dimensione ottenuta come media tra:

- la dimensione della camera rilevata dal predetto intervento riportato dalla DEI "D8 Complesso alberghiero" pari a circa m^2 50 (comprensiva dell'incidenza delle parti comuni);
- la dimensione della camera rilevata catastalmente sull'intervento edilizio limitrofo (hotel Almar) pari a circa m^2 74 (comprensiva dell'incidenza delle parti comuni).

Quindi: $m^2 (50 + 74)/2 = m^2$ 62 (dimensione media camera comprensiva dell'incidenza delle parti comuni).

Sulla base del summenzionato rapporto, si ipotizza il numero delle stanze potenziali realizzabili sul compendio in oggetto, in ragione della superficie complessiva alberghiera pari a $m^2 (3.671 + 8.050) = m^2$ 11.721.

Il numero di stanze complessivo dell'intero complesso alberghiero ipotizzato sarà:

$$m^2 11.721 / 62 m^2 = 190 \text{ camere.}$$

Oneri di Urbanizzazione (O_U)

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:

Turistico/Ricettivo - nuova costruzione

- OO.UU. 1°: €/m³ 9,60;
- OO.UU. 2°: €/m³ 12,12;

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

- OO.UU. 1°: €/m³ 4,20;
- OO.UU. 2°: €/m³ 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_{CC})

Turistico/Ricettivo - nuova costruzione

- Costo di Costruzione: €/m² 239,31 + 50% + 6% (incremento per superficie maggiore di m² 199) + 3% (incremento per ubicazione in zona territoriale B) x 5% = €/m² 19,02.

Turistico/Ricettivo - ristrutturazione:

- Costo di Costruzione: $\text{€}/\text{m}^2 239,31 + 6\% + 3\% \times 5\% = \text{€}/\text{m}^2 13,04$.

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_P)

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.

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 "costi di costruzione" ed i relativi dati elementari di input.

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.

Da quanto detto, il valore del bene deriva dall'attualizzazione dei flussi di cassa attesi (ricavi-costi).

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, 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 precedentemente definito;
- 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 1,1%⁴ - 1,3%⁵ 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. Tenuto conto che le strutture alberghiere collocano ordinariamente nel mercato i loro prodotti, per una politica di "revenue management" tendente alla massimizzazione dei tassi di occupazione delle camere, attraverso portali di vendita "on-line" e che ciò comporta il riconoscimento di "aggi" ordinariamente quantificati nella misura del 10% rispetto al prezzo offerto si individua nella misura di €/giorno 400,00 il prezzo medio della camera doppia.

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

⁴ Fonte: Sito internet Rivaluta.it - inflazione media annua relativa agli anni 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 ultimo dato disponibile)

⁵ Fonte: Sito Internet Rivaluta.it - inflazione media relativa agli anni 2011-2015 e quella programmata relativa al 2017

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).

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.

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 tributi struttura alberghiera ipotizzata = (€ 165.546,99 : 197) x 190 = € 159.664,61.

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 e di ristrutturazione che nella presente valutazione si considereranno coincidenti viste le condizioni manutentive dell'immobile che verrà mantenuto si utilizzerà il predetto costo medio unitario parametrico (a camera) pari a €/camera 111.453 (91.453,00 + 20.000).

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.

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

Così come espressamente richiesto si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del compendio ricadente in zona di riorganizzazione alberghiera B3, secondo due ipotesi "best" e "worst" e precisamente in ragione:

- del tasso di inflazione definito rispettivamente come media degli ultimi 5 anni (2011 - 2015) e come media dell'inflazione degli ultimi 5 anni e di quella programmata per l'anno 2017;
- delle possibili diverse condizioni legate al grado di incertezza sulla futura collocazione del bene sul mercato.

Determinazione del più probabile valore di mercato - Ipotesi "best"

Da analoghe iniziative immobiliari è stato possibile desumere dal mercato un tasso di rendimento immobiliare che oscilla dal 5,0% al 6,0%. 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 1,70%⁶.
- 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

⁶ Fonte: Banca d'Italia (ultimo dato disponibile)

- 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 (Rinf); la media del tasso di inflazione, pari al 1,1%, 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 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 medio dell'1,50%.

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

$$k = R_f + P_i = 1,70\% + 1,00\% + 1,1\% + 1,50\% = 5,30\%.$$

Tale verifica conferma il dato inizialmente considerato e quindi si ritiene di assumere il tasso di attualizzazione pari al 5,30 %.

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:

$$r = k - R_{inf} + R_{out} = 5,30 \% - 1,10 \% + 0,5 \% = 4,70 \%$$

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:

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

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 attualizzazione flussi di cassa, forniscono per la struttura alberghiera ipotizzata, il seguente valore: € **15.286.175,66.**

Determinazione del più probabile valore di mercato - Ipotesi "worst"

Da analoghe iniziative immobiliari è stato possibile desumere dal mercato un tasso di rendimento immobiliare che oscilla dal 5,0% al 6,0%. 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 1,70%⁷.
- 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}). In questo caso si è utilizzata la media aritmetica della percentuale di inflazione registrata negli ultimi 5 anni (1,1 %) e l'inflazione programmata per il 2017 (1,5%) pari quindi al 1,3%;
 - 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 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 1,50%.

⁷ Fonte: Banca d'Italia - (ultimo dato disponibile)

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

$$k = R_f + P_i = 1,70\% + 1,00\% + 1,3\% + 1,50\% = 5,50\%.$$

Tale verifica conferma il dato inizialmente considerato e quindi si ritiene di assumere il tasso di attualizzazione pari al 5,50 %.

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, nella fattispecie, la quota dell'1%, per tener maggiormente conto del più elevato rischio connesso alle potenziali future difficoltà di commercializzazione dell'immobile.

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

$$r = k - R_{inf} + R_{out} = 5,50\% - 1,30\% + 1,0\% = 5,20\%$$

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 attualizzazione flussi di cassa, forniscono per la struttura alberghiera ipotizzata, il seguente valore: € 12.523.540,48

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

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. Ai fini della presente valutazione par quanto concerne la componente relativa alla zona di "riorganizzazione alberghiera B3" si è considerato il valore attribuito nell'ipotesi "worst" in quanto tale valore appare maggiormente idoneo in caso di vendita mediante esperimento di asta pubblica.

Pertanto:

Compendio immobiliare via Levantina, 100 – Jesolo Lido (worst)					
Zona Urbanistica	Foglio	Mappali	Consistenza		Più probabile valore di mercato
			Superficie m ²	Volume urbanistico potenziale m ³	
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	-	37.000	€ 12.523.540,00
Intero compendio immobiliare	104	134, 116, 367, 77, 107, 108			€ 12.826.540,00

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 parere 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 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.

Ipotesi riconoscimento bonus volumetrico

Nel caso in cui si verificasse la possibilità di usufruire dell'incremento volumetrico previsto dal vigente strumento urbanistico, la volumetria a destinazione residenziale realizzabile corrisponderebbe a m³ 25.900 di nuove costruzioni e quella a destinazione ricettivo/turistica a m³ 48.100, dei quali m³ 12.849 relativi all'immobile vincolato oggetto di ristrutturazione.

L'intervento di sviluppo immobiliare, nel caso in cui venisse riconosciuta la possibilità di realizzare immobili a destinazione residenziale, consentirebbe al promotore di ottimizzare le risorse finanziarie, riducendo il rischio finanziario, anche in presenza di un intervento maggiormente complesso e articolato.

Ciò comporta indubbe problematiche legate alla gestione dell'operazione immobiliare, ma anche vantaggi dovuti alla immediata commerciabilità delle residenze, fattore questo che determina la maggior finanziabilità e sostenibilità della predetta operazione immobiliare. Infatti, l'analisi effettuata sulle due aree contermini, oggetto di analoghe trasformazioni edilizie ("Almar" e "Falkensteiner"), ha consentito di verificare che la maggior parte delle unità immobiliari a destinazione residenziale sono state oggetto di vendita, in tempi relativamente brevi e con prezzi che hanno risentito solo in modestissima parte dell'attuale periodo di stagnazione immobiliare.

Premesso quanto detto, si sono svolte ulteriori indagini di mercato presso operatori locali specializzati nel settore immobiliare al fine di individuare la relazione economica che sussiste tra il più probabile valore di mercato delle aree a destinazione residenziale e quelle a destinazione turistico/ricettive. Dalle informazioni assunte si è riscontrata una maggiore appetibilità dei terreni edificabili a destinazione residenziale ascrivibile alla fattibilità economica dell'investimento rispetto a quelli a destinazione ricettiva (a parità di collocazione) il che si può tradurre in un modesto maggior valore delle aree a destinazione residenziale.

Pertanto al fine della presente valutazione si ritiene di attribuire cautelativamente il medesimo valore unitario di mercato ad entrambe le destinazioni. Per le considerazioni soprariportate, si procede alla determinazione

del valore dell'intero compendio sulla base delle valutazioni fatte per la sola destinazione ricettiva:

Valore unitario destinazione ricettiva: € 12.830.000,00/m³ 37.000 = €/m³ 346,75

Valore complessivo nell'ipotesi di riconoscimento bonus volumetrico: €/m³ 346,75 x m³ 74.000 = € 25.659.500,00.

All'intero compendio pertanto si attribuisce il valore di seguito riportato:

Compendio immobiliare via Levantina, 100 – Jesolo Lido					
Zona Urbanistica	Foglio	Mappali	Consistenza		Più probabile valore di mercato
			Superficie m ²	Volume urbanistico potenziale m ³	
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	€ 25.659.500,00
Intero compendio immobiliare	104	134, 116, 367, 77, 107, 108			€ 25.962.500,00

Conclusioni

La presente valutazione è stata redatta a seguito richiesta prot. n. 82586 del 06/11/2015, della Croce Rossa Italiana – Comitato Centrale – Dipartimento Economico Finanziario e Patrimoniale – Servizio Procurement, Contratti e Patrimonio. Con la succitata nota si chiedeva un aggiornamento, senza oneri aggiuntivi, della precedente perizia di stima redatta da quest'Ufficio prot. n. 7951 del 14/11/2014 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.

Ad espletamento dell'incarico ricevuto, si comunica che il più probabile valore di mercato riferito all'attualità del compendio immobiliare ubicato nel comune di

Jesolo in via Levantina, 100 composto da terreni con sovrastanti fabbricati è stato determinato in cifra tonda € **12.830.000,00 (dodicimilioni ottocentotrentamila/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 procedimento di stima del valore di mercato secondo l'aspetto economico dell'attualizzazione dei flussi di cassa.

La presente valutazione è stata effettuata considerando i futuri effetti derivanti dall'adozione del PAT pertanto prescindendo dai bonus volumetrici previsti dall'attuale normativa e non considerando inoltre i potenziali benefici derivanti dall'applicazione della legge regionale 29 novembre 2013, n. 32 meglio conosciuta come "piano casa", in quanto di incerta valutazione e in imminente scadenza.

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.

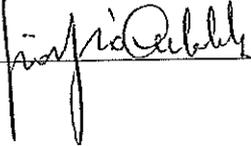
La stima è stata redatta quindi sulla base degli elementi rilevati in sede di sopralluogo effettuato in data 20/01/2016, della documentazione fornita dalla committenza, delle informazioni reperibili agli atti di questo Ufficio (banca dati amministrativo-censuaria) e di quelle fornite dal Comune di Jesolo - 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,

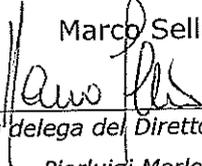
Il Responsabile Tecnico

Giorgio Cubadda



Il Direttore Regionale Aggiunto(*)

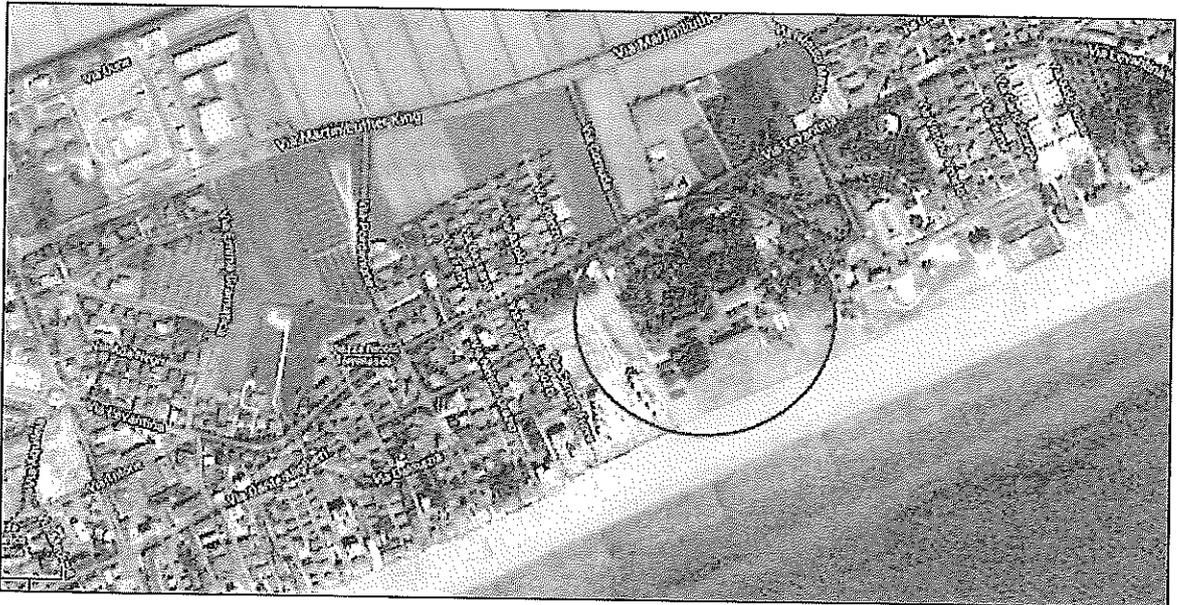
Marco Selleri

(*) 
_____ firma su delega del Direttore Regionale

Pierluigi Merletti

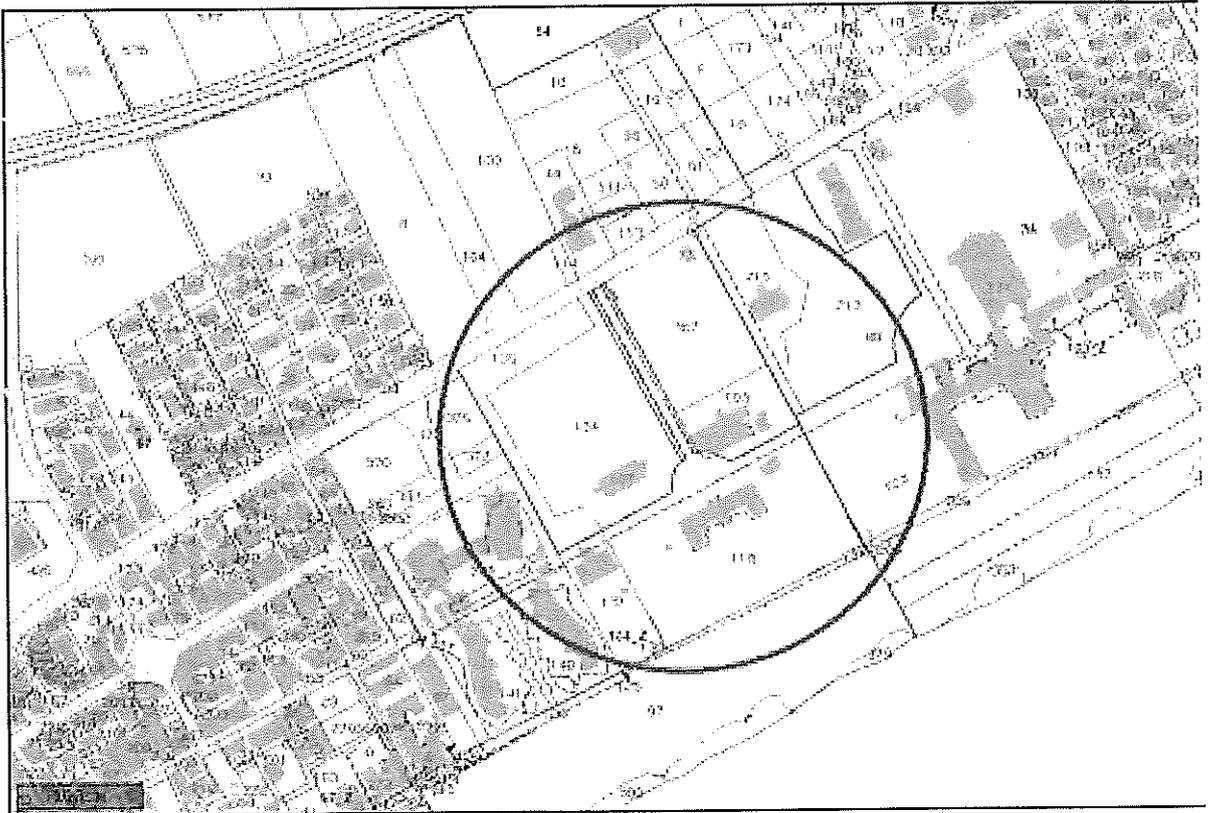
VISTA AEREA

allegato 1



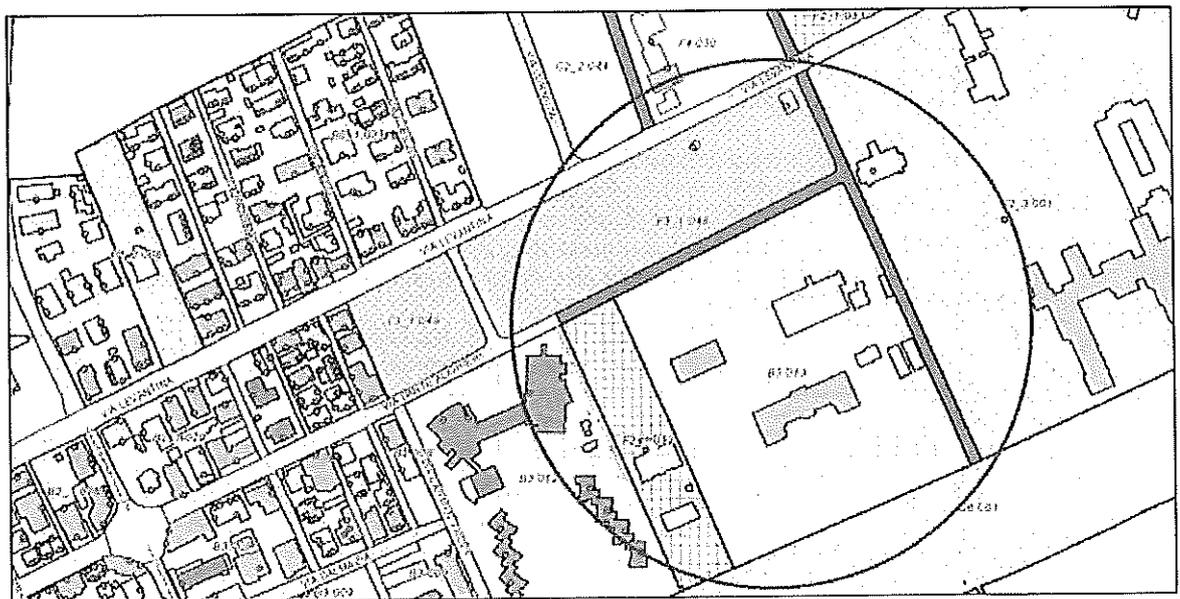
INDIVIDUAZIONE CATASTO TERRENI

allegato 2



ESTRATTO P.R.G

allegato 3



Direzione regionale del Veneto - Ufficio attività immobiliari
 San Polo d. V. 76100 - C.A.P. 30125 - provincia Venezia - tel. 041.2712711 - via Venezia 6 agenziaentrato.it

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

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

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

Direzione regionale del Veneto - Ufficio attività Immobiliari
 San Polo d. 74/9 - C.A.P. 30125 - Provincia Venezia Tel. 041 2712711 - ap Venezia@agenziaentrate.it

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 pertinenzialità 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

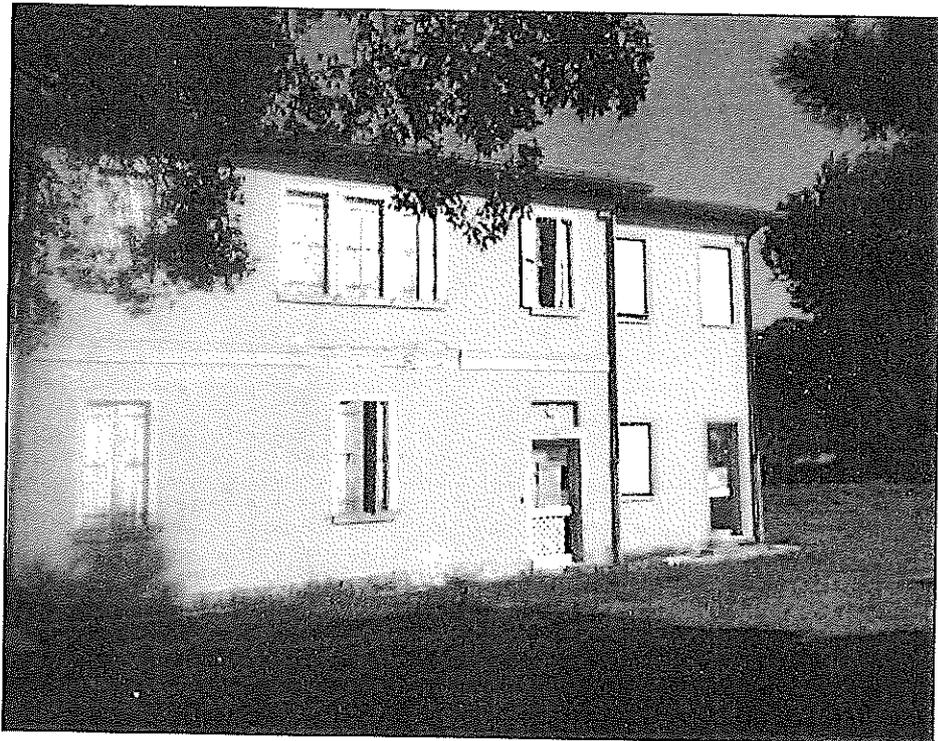
Fabbricato "A"



Direzione regionale del Veneto - Ufficio attività immobiliari
San Polo di Piave - C.A.P. 30125 - provincia Venezia Tel. 041.2712711 - up. Venezia.agenziaentrate.it

Fabbricato "F"

COMMITTENTE: Croce Rossa Italiana - Comitato Regionale del Veneto
Direzione Regionale
Area Finanziaria Economica Patrimoniale
Via Levantina n. 100 - 30015 Jesolo (VE)



Direzione regionale del Veneto - Ufficio attività immobiliari
San Polo di Piave - C.A.U. - 30125 - provincia veneta - tel. 041.2712711 - ap. venezia@agenziaentrate.it

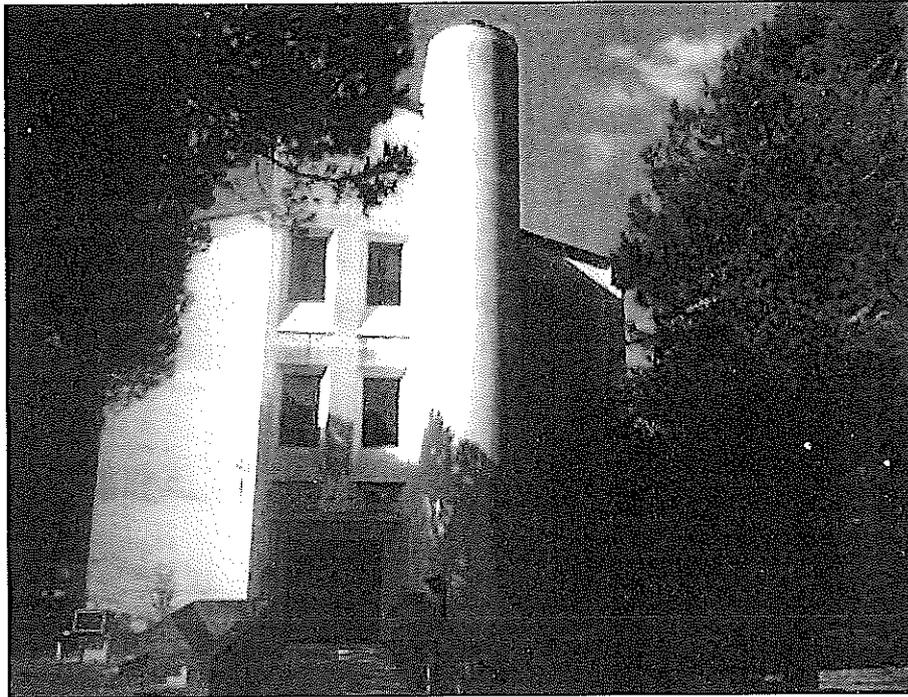
Fabbricato "G"

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



DATI DI INPUT	Superficie disponibile	superficie camera	numero camera	costo di costruzione (€/camera)
Camere d'albergo	11721	62	190	91,453
Costo di costruzione Superfici Coperte ALBERGO				20,000
Costo finiture interne ed arredi				

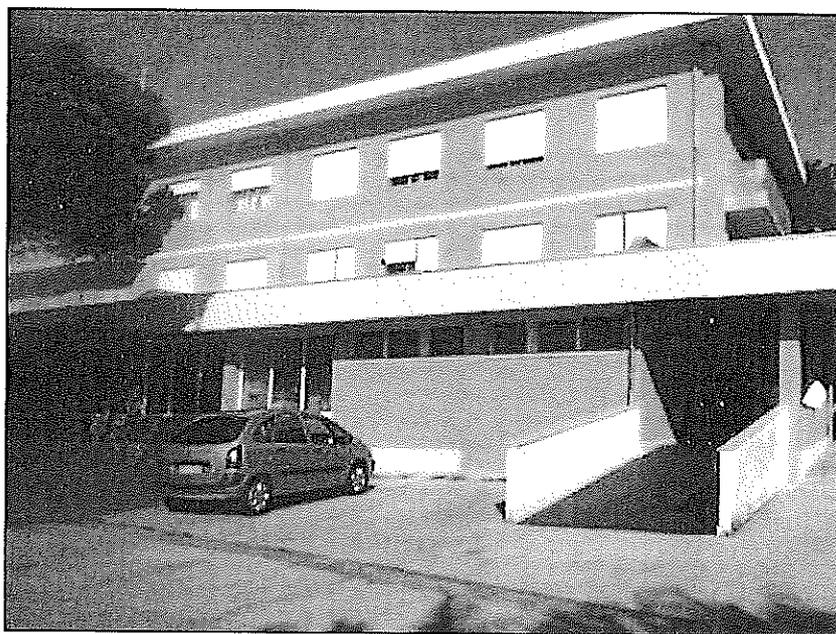
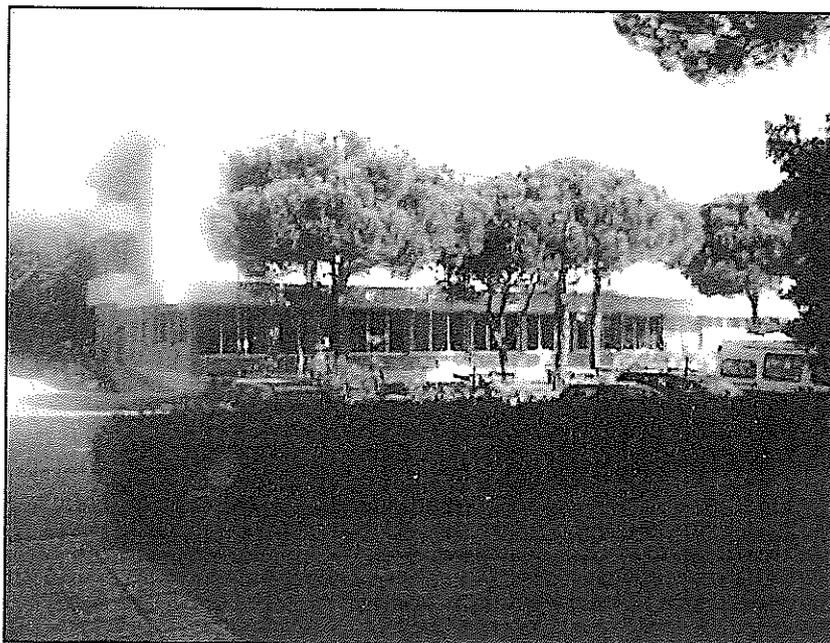
	Simboli	Tasso o aliquota	Tempi	Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costo €
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE							
Costo di demolizione Superfici esistenti ex-colonia				€ 15,00	m ³	24.150,00	€ 362.250,00
Costo di costruzione Superfici Coperte ALBERGO	Csc			€ 91,453,00	m ² camere	190	€ 17.376.070,00
Costo finiture interne ed arredi	Csc			€ 20.000,00			€ 3.800.000,00
Costo di costruzione Superfici Esterne-Viabilità	Cse			€ 45,00		2.100,00	€ 94.500,00
Costo di costruzione Superfici Esterne-aree scoperte				€ 35,00		31.699,00	€ 1.109.465,00
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE	Ctc=(Coi+Csc+Cse)						€ 22.742.285,00
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria costruzione alberghiero				€ 21,72	m ³	24.150,00	€ 524.538,00
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ristrutturazionealberghiero				€ 7,22	m ³	12.849,00	€ 92.769,78
Oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione albergh				€ 19,02	m ²	8.060,00	€ 153.111,00
Oneri di urbanizzazione sul costo di ristrutturazione alberghiero				€ 13,04	m ²	3.671,00	€ 47.869,84
ONERI DI URBANIZZAZIONE	Ou=(Oups+Ouoc)						€ 818.288,62
Oneri professionali	Op=0%*(Csc+Cse)	7%				€ 22.742.285,00	€ 1.591.959,95
Spese generali e di amministrazione	Sg=2%*(Csc+Cse+Ou)	2%				€ 23.560.573,62	€ 471.211,47
COSTI DI GESTIONE	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 2.063.171,42
Totale costi diretti e indiretti di trasformazione (Ct)							€ 25.623.745,04



Direzione regionale del Veneto - Ufficio attività immobiliari
San Polo Civ. 754/6 - C.A.P. 30125 - provincia Venezia Tel. 041.2710711 - up_veneto@agenziaentrate.it

Fabbricato "D"

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



Direzione regionale del Veneto - Ufficio attività immobiliari
San Marco Civ. Venezia - C.A.P. 30125 - Provincia Venezia - Tel. (041) 2712711 - ud.veneto@agenziaentrate.it

Fabbricato "E"

COMMITTENTE: *Croce Rossa Italiana - Comitato Regionale del Veneto*
Direzione Regionale
Area Finanziaria Economica Patrimoniale
Via Levantina n. 100 - 30015 Jesolo (VE)

