

oggetto

Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato, all'attualità, di un complesso immobiliare denominato "Villa Tevere" ubicato nel comune di Venezia – Mestre, via Tevere, 25.

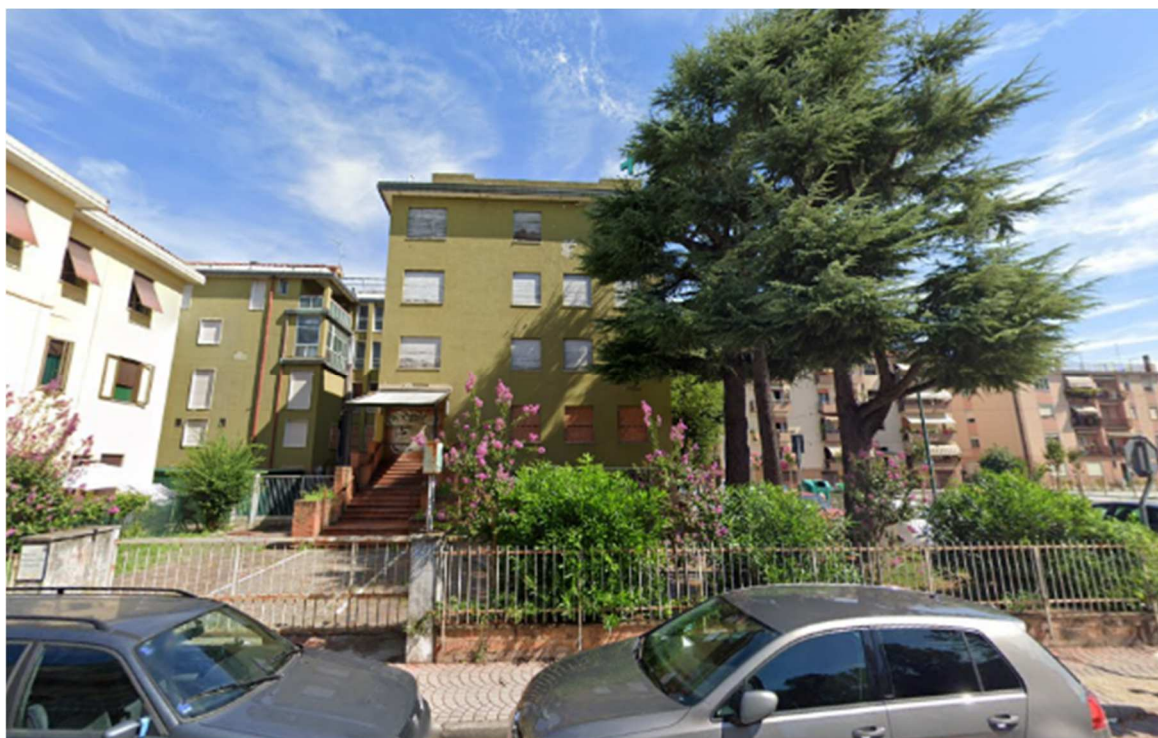
Estremi catastali: Comune di Venezia, Catasto Fabbricati, Foglio 135, Particella 3064;

Richiedente: AULSS 3 Serenissima – U.O.C. Servizi Tecnici e Patrimoniali;

Protocollo RdP cliente richiedente n. 53067 del 30/03/2021;

Protocollo RdP ufficio ricevente n. 45244 del 30/03/2021;

Negozio giuridico: Accordo di Collaborazione per attività di valutazione immobiliare Prot. n. 65065 del 03/05/2021.



Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato, all'attualità, di un complesso immobiliare denominato "Villa Tevere", ubicato nel comune di Venezia – Mestre, via Tevere, 25.

Estremi catastali: Comune di Venezia, Catasto Fabbricati, Foglio 135, Particella 3064;

Richiedente: AULSS 3 Serenissima – U.O.C. Servizi Tecnici e Patrimoniali;

Protocollo RdP cliente richiedente n. 53067 del 30/03/2021;

Protocollo RdP ufficio ricevente n. 45244 del 30/03/2021;

Negozio giuridico: Accordo di Collaborazione per attività di valutazione immobiliare Prot. n. 65065 del 03/05/2021.

INDICE

| | |
|---|----|
| Premessa..... | 4 |
| PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE | 5 |
| 1. Notizie di carattere generale | 5 |
| 1.1 Descrizione immobile | 6 |
| 1.2 Dati catastali..... | 7 |
| 1.3 Consistenza | 7 |
| 2 Descrizione tecnico-legale del bene..... | 8 |
| 2.1 Quadro normativo vigente | 8 |
| 2.2 Descrizione urbanistica | 8 |
| PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE..... | 9 |
| 3 Processo di valutazione..... | 9 |
| 3.1 Criteri e metodologia estimativa..... | 9 |
| 3.2 Scopo della stima | 9 |
| 3.3 Analisi del mercato immobiliare..... | 10 |
| 3.4 Indicatore di Mercato | 10 |
| 3.5 Aspetto economico..... | 10 |
| 3.6 Determinazione del Valore di Mercato dell'area tramite il procedimento del Valore di Trasformazione | 11 |

| | | |
|---------|--|----|
| 3.6.1 | Esposizione del procedimento | 11 |
| 3.6.2 | Procedura di calcolo..... | 11 |
| 3.6.3 | Consistenza del bene da trasformare..... | 13 |
| 3.6.4 | Descrizione dell'intervento di trasformazione..... | 14 |
| 3.6.5 | Analisi del mercato immobiliare residenziale..... | 16 |
| 3.6.6 | Superficie lorda commerciale vendibile del bene trasformato | 18 |
| 3.6.7 | Tempistica dell'operazione immobiliare | 21 |
| 3.6.8 | Determinazione del Valore di Mercato del bene trasformato (V_M) tramite il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach | 22 |
| 3.6.8.1 | Esposizione del procedimento | 22 |
| 3.6.8.2 | Beni di confronto (comparables) selezionati | 23 |
| 3.6.8.3 | Tabella delle caratteristiche | 29 |
| 3.6.8.4 | Tabella degli immobili in comparazione | 29 |
| 3.6.8.5 | Tabella test di ammissibilità | 30 |
| 3.6.8.6 | Tabella dei dati..... | 32 |
| 3.6.8.7 | Tabella dei prezzi impliciti | 33 |
| 3.6.8.8 | Tabella di valutazione e sintesi valutativa | 33 |
| 3.6.9 | Determinazione del più probabile Valore di Trasformazione | 34 |
| 3.6.9.1 | Determinazione dei Costi Diretti e Indiretti di Trasformazione del fabbricato | 34 |
| 3.6.9.2 | Determinazione degli Oneri Finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito | 41 |
| 3.6.9.3 | Determinazione dell'Utile del Promotore sul Costo di Trasformazione | 43 |
| 3.6.9.4 | Oneri per l'acquisto del bene suscettibile di trasformazione (O_{IA} e O_{FA})..... | 44 |
| 3.6.9.5 | Assunzioni | 46 |
| 3.6.10 | Determinazione del valore di mercato del bene da trasformare attualizzato (V_T) | 46 |
| | Conclusioni | 48 |
| | Allegati | 50 |

Premessa

La presente valutazione viene redatta a seguito della richiesta prot. n. 53067 del 30/03/2021, avanzata da AULSS 3 Serenissima – U.O.C. Servizi Tecnici e Patrimoniali, nell'ambito dell'Accordo di Collaborazione per attività di valutazione immobiliare prot. n. 65065 del 03/05/2021 sottoscritto tra questa Agenzia e la summenzionata Azienda.

La richiesta è relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato, all'attualità, di un complesso immobiliare denominato "Villa Tevere" ubicato nel Comune di Venezia – Mestre, via Tevere, civ. 25, al fine dell'alienazione del bene mediante procedura d'asta pubblica.

Il bene, identificato al Catasto Fabbricati nel Comune di Venezia fg. 135, particella 3064, risulta, all'attualità, intestato a:

- "AZIENDA ULSS 12 Veneziana con sede in Venezia c.f. 02798850273 – proprietà per 1/1".

Come indicato al punto L dell'Accordo di collaborazione prot. n. 65065 del 03/05/2021, causa la contingente situazione emergenziale sanitaria, dovuta alla diffusione del virus COVID-19, la presente valutazione viene eseguita senza sopralluogo. Si opererà pertanto sulla base della documentazione e delle informazioni fornite dalla committenza e dai tecnici comunali di Venezia, della precedente perizia di stima redatta da quest'Ufficio nel 2013, delle informazioni reperibili sul sito internet del comune di Venezia e sul sito internet Google Maps, delle risultanze delle indagini di mercato svolte e di quanto agli atti di questo Ufficio (banca dati amministrativo-censuaria, denuncia di variazione per Ampliamento – Diversa distribuzione degli spazi interni – Ristrutturazione prot. n. 196088 del 08/10/2002).

Ai fini della presente valutazione, il complesso immobiliare sarà considerato con caratteristiche e destinazioni d'uso conformi alla sua descrizione, ai relativi titoli edilizi abilitativi (permesso di costruire, ecc.), alle norme urbanistico-edilizie e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, libero da persone e/o cose e da ogni gravame e/o impedimento, servitù, vincoli, ipoteche e da eventuali spese che si rendessero necessarie per attività di bonifica e/o regolarizzazioni amministrative (urbanistiche, edilizie e catastali).

PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1. Notizie di carattere generale

Mestre è una località situata nella terraferma veneziana e fa parte del comune di Venezia, è collegata fisicamente al centro storico lagunare attraverso un'infrastruttura stradale e ferroviaria denominata "Ponte della Libertà".

Il territorio di Mestre è pianeggiante (circa 3 metri s.l.m.) e funge da porta d'accesso a Venezia, oltre ad essere un importante nodo stradale e ferroviario.

Il comune di Venezia confina, da sud a est in senso orario, con i comuni di Chioggia, Campagna Lupia, Mira, Spinea, Martellago, Scorzè, Mogliano Veneto (Provincia di Treviso), Marcon, Quarto d'Altino, Musile di Piave, Cavallino-Treporti e con il Mare Adriatico.

La località di Mestre costituisce il centro più popoloso del comune di Venezia, è caratterizzata dalla presenza di edifici a servizio pubblico e privato (sedi del Comune, asili, scuole inferiori, medie e superiori, chiese, oratori, istituti di credito, impianti sportivo, alberghi, negozi, ristoranti, cinema, etc.).

Si sottolinea la presenza di alcune rilevanti infrastrutture stradali e ferroviarie, del porto e dell'aeroporto, che rendono l'area veneziana uno snodo centrale delle comunicazioni terrestri, marittime e aeree, nonché particolarmente agevoli i collegamenti dentro e fuori dal territorio. Allo scopo si segnalano la SS 309 Romea, che collega Mestre con Ravenna, l'A4 che collega Milano con Trieste passando per Mestre, l'A27 che collega Treviso con il Cadore, l'A13 che collega Padova con Bologna, le linee ferroviaria Venezia-Milano e Venezia-Trieste, la linea ferroviaria Padova-Bologna, il porto di Venezia e gli aeroporti internazionali Marco Polo di Venezia e Sant'Angelo di Treviso. Mestre è dotata di un servizio di trasporto pubblico su gomma (autobus) e su rotaia (tram) che garantisce i collegamenti con le principali destinazioni (Venezia, Padova, Treviso, Aeroporti, località balneari e montane, ecc.).

Il complesso immobiliare oggetto di stima è ubicato nelle vicinanze del centro storico di Mestre, e precisamente in via Tevere, civ. 25, non distante dal più noto parco urbano della "Bissuola".

La zona è semicentrale, caratterizzata da un consolidato tessuto urbano residenziale, con una buona presenza di servizi collettivi pubblici e privati e un'ottima accessibilità (vicinanza alle fermate dei mezzi pubblici di trasporto e non lontana dalla linea del tram).

1.1 Descrizione immobile

Trattasi di complesso costruito negli anni '50, di complessivi sei piani fuori terra, caratterizzato da due distinti corpi edilizi di forma rettangolare connessi, su tutti i piani, da un corridoio.

I due edifici, catastalmente identificati in un'unica unità immobiliare, hanno struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizio, facciate esterne rifinite con intonaco al civile tinteggiato e copertura a falde in tegole e a terrazza; il collegamento tra i piani è assicurato da due vani scala e due ascensori.

Dalla documentazione catastale in possesso risulta che l'unità immobiliare è così composta:

- piano terra: servizi tecnici, spogliatoi personale, chiesetta, archivio e due sale visite;
- piano primo: studi medici, ambulatori, sala d'attesa, uffici e servizi;
- piano secondo: ambulatorio, sala d'attesa, servizi e camere degenza;
- piano terzo: sale operatorie, studi medici, ambulatori e uffici;
- piano quarto: camere e servizi per i degenti;
- piano quinto: sottotetto e terrazze.

Entrambi i corpi edilizi, dismessi da molti anni e in precedenza adibiti a sezione staccata dell'ex Ospedale Umberto I di Mestre (divisione di otorinolaringoiatria), sulla base della documentazione a disposizione, verranno considerati nel complesso in uno stato manutentivo scadente.

1.2 Dati catastali

Gli immobili oggetto di stima risultano catastalmente così censiti nel Comune di Venezia:

CATASTO TERRENI

| Sezione | Foglio | Particella | Qualità | Classe | Superficie (m ²) | Reddito domenicale (€) | Reddito agrario (€) |
|---------|--------|------------|-------------|--------|------------------------------|------------------------|---------------------|
| E | 135 | 3064 | Ente Urbano | - | 1.750,00 | - | - |

CATASTO FABBRICATI

| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza (m ³) | Superficie (m ²) | Rendita (€) |
|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------------------------|------------------------------|-------------|
| 135 | 3064 | - | B/2 | U | 8.146,00 | 2.479,00 | 23.138,79 |

intestate a:

- “AZIENDA ULSS 12 Veneziana con sede in Venezia c.f. 02798850273 – proprietà per 1/1”.

1.3 Consistenza

Per quanto riguarda i dati relativi alla consistenza, sono state considerate le superfici determinate graficamente sulla base della planimetria catastale agli atti di questo Ufficio (denuncia di variazione per Ampliamento – Diversa distribuzione degli spazi interni – Ristrutturazione prot. n. 196088 del 08/10/2002).

Per la determinazione della superficie si adottano i criteri stabiliti con il DPR 138/98. La superficie viene raggugliata secondo le indicazioni del summenzionato DPR con riferimento agli immobili compresi nel Gruppo P – unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo.

La tabella seguente riporta il calcolo effettuato.

| Piano | Tipologia | Superficie m ² | Coefficiente di ragguglio | Superficie raggugliata m ² |
|-------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------------------|
| T | Aree scoperte | 1.090,18 | 0,00 | 0,00 |
| T | Principale | 471,99 | 1,00 | 471,99 |
| T | Accessori indiretti non comunicanti | 88,50 | 0,25 | 22,13 |
| 1 | Principale | 492,95 | 1,00 | 492,95 |
| 2 | Principale | 497,96 | 1,00 | 497,96 |
| 3 | Principale | 480,17 | 1,00 | 480,17 |
| 3 | Balconi e terrazzi comunicanti | 25,28 | 0,10 | 2,53 |
| 4 | Principale | 477,35 | 1,00 | 477,35 |
| 4 | Balconi e terrazzi comunicanti | 28,38 | 0,10 | 2,84 |
| 5 | Accessori indiretti non comunicanti | 74,18 | 0,25 | 18,55 |
| 5 | Balconi e terrazzi non comunicanti | 129,48 | 0,10 | 12,95 |
| Superficie totale raggugliata | | | | 2.479,00 |

2 Descrizione tecnico-legale del bene

2.1 Quadro normativo vigente

In assenza di documentazione specifica fornita dal Committente, ai fini della presente valutazione, il complesso immobiliare sarà considerato con caratteristiche e destinazioni d'uso conformi alla sua descrizione, ai relativi titoli edilizi abilitativi (permesso di costruire, ecc.), alle norme urbanistico-edilizie e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, libero da persone e/o cose e da ogni gravame e/o impedimento, servitù, vincoli, ipoteche e da eventuali spese che si rendessero necessarie per attività di bonifica e/o regolarizzazioni amministrative (urbanistiche, edilizie e catastali).

2.2 Descrizione urbanistica

Lo strumento urbanistico vigente risulta essere la Variante parziale al Piano Regolatore Generale per la Terraferma per l'area di Villa Tevere (c.3, art. 50, L.R. 61/85), approvata con Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto (D.G.R.V.) n. 2134 del 04/07/2006. In base alla suddetta variante il complesso immobiliare in argomento risulta

localizzato in Zona Territoriale Omogenea di tipo “B – zone residenziali di completamento e di espansione” e più precisamente nella sottozona B2.1, disciplinata dall’art. 8 delle N.T.S.A.. In tali sottozone è consentito l’intervento diretto per tutti i tipi di interventi di cui all’art. 7 delle N.T.G.A. e sono ammesse le destinazioni d’uso relative alla categoria della “Residenza” (A) nonché la sottospecie E6 (Strutture ricettive extralberghiere), di cui all’art. 8.2 delle N.T.G.A.; sono inoltre ammesse le sottospecie d’uso E1 (alberghi, pensioni), E2 (motels), E4 (residenze turistico-alberghiere) ed F (attrezzature collettive), per le nuove costruzioni e per l’ampliamento di quelle esistenti con tale destinazione nonché nel caso di ristrutturazione edilizia di interi edifici o parti di essi con destinazione d’uso non residenziale. Per un’analisi più dettagliata si rimanda all’estratto delle N.T.G.A. – N.T.S.A. (Allegato 3).

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3 Processo di valutazione

3.1 Criteri e metodologia estimativa

Principio fondamentale dell’estimo è che il giudizio di stima si basa sulla comparazione. La metodologia utilizzata per determinare il valore di mercato di un bene immobile può essere di due tipi:

- ✓ diretta, attuata attraverso il procedimento comparativo diretto (monoparametrico, pluriparametrico, deterministico, probabilistico);
- ✓ indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici e utilizzata se non sussistono le condizioni necessarie per adottare la metodologia diretta. Si tratta in particolare dell’approccio reddituale/finanziario e dell’approccio del costo (costo di riproduzione deprezzato o costo di produzione) o del procedimento a valore di trasformazione.

3.2 Scopo della stima

Lo scopo della presente valutazione è la determinazione del più probabile valore di mercato, all’attualità, di un complesso immobiliare, dismesso da diversi anni, di

proprietà pubblica, ubicato nel Comune di Venezia – Mestre, via Tevere, civ. 25, in previsione di una sua alienazione mediante procedura d'asta pubblica.

3.3 Analisi del mercato immobiliare

Per individuare la metodologia estimativa più appropriata per determinare il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare è stata condotta una approfondita analisi sull'andamento del mercato, con riferimento alle seguenti zone OMI:

| Provincia | Comune | Zona OMI | Denominazione |
|-----------|---------|----------|---------------|
| Venezia | Venezia | E23 | Mestre centro |

Le indagini sono state indirizzate sul segmento di mercato immobiliare al quale si riferisce il quesito estimale:

- Case di cura ed Ospedali

Per il segmento del mercato immobiliare analizzato – “Case di cura ed Ospedali”, si è rilevato che, nel triennio precedente l'epoca di stima, nell'ambito territoriale di riferimento (Zona OMI E23 – Mestre centro), il mercato immobiliare locale non registra una sufficiente dinamicità di dati di scambio relativi al trasferimento di immobili comparabili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

3.4 Indicatore di Mercato

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), redatto da quest'Agenzia, non valorizza il segmento di mercato analizzato: “Case di cura ed Ospedali”.

3.5 Aspetto economico

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento è emersa la totale assenza di idonei elementi di confronto che impedisce sia l'utilizzo del procedimento comparativo diretto che di quello indiretto per capitalizzazione dei redditi.

Tuttavia gli strumenti urbanistici consentono di ipotizzare una trasformazione in beni che rientrano in un segmento di mercato dinamico. Pertanto, il valore di mercato sarà determinato tramite il procedimento basato sul valore di trasformazione.

3.6 Determinazione del Valore di Mercato dell'area tramite il procedimento del Valore di Trasformazione

3.6.1 Esposizione del procedimento

Secondo tale procedimento il valore di mercato si ottiene dalla differenza tra il valore di mercato dei manufatti edilizi realizzabili con la trasformazione e i costi necessari per la trasformazione stessa.

Il valore così determinato deve essere attualizzato tramite opportuno saggio per tener conto del disallineamento temporale tra gli importi erogati nel tempo intercorrente tra l'acquisto del bene da trasformare e la commercializzazione dei manufatti realizzati con la trasformazione.

Per determinare il valore di mercato con tale procedimento occorre quindi, in sintesi, effettuare le seguenti operazioni:

- determinare la tempistica dell'operazione di trasformazione;
- determinare il valore di mercato del bene trasformato;
- determinare il costo di trasformazione, inteso come sommatoria del costo tecnico di costruzione, degli oneri indiretti, degli oneri finanziari e dell'utile del promotore;
- determinare gli oneri di trasferimento e finanziari connessi all'acquisto del bene da stimare (espressi in percentuale del valore di mercato da calcolare);
- determinare il valore di trasformazione attualizzato che rappresenta il valore di mercato del bene.

3.6.2 Procedura di calcolo

La procedura di calcolo utilizzata per la determinazione del valore di mercato del bene trasformato è la seguente:

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

dove:

- V_T = valore di mercato del bene da trasformare;
- V_M =valore di mercato del bene trasformato;
- K = sommatoria dei costi necessari per la trasformazione;
- U_p = utile del promotore;

- $q=(1+r)$ fattore di attualizzazione;
- $r=$ saggio di attualizzazione;
- $n=$ durata dell'operazione di trasformazione.

Considerando nel dettaglio i costi di trasformazione, la formula diventa la seguente:

$$V_T = V_M/q^n - \{[(C_{SC} + C_{SE}) + (O_{UPS} + O_{CC} + O_P + S_G + S_C) + O_{FT} + O_{IA} + O_{FA}] + U_P\}/q^n$$

nella quale:

| | | | | |
|-----------|---|---|---|---------------------------------------|
| V_T | Valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione | | | |
| V_M | Valore di mercato del prodotto della trasformazione | | | |
| C_{SC} | Costo di trasformazione superfici coperte | C_{TT} Costo tecnico di trasformazione o costi diretti | | K Costo Totale di trasformazione |
| C_{SE} | Costo di trasformazione delle superfici esterne | | | |
| O_{UPS} | Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria | O_U Oneri di urbanizzazione | C_{IT} Costi indiretti di trasformazione | |
| O_{CC} | Contributi concessori sul costo di costruzione | | | |
| O_P | Onorari professionali | C_G Costi di gestione dell'operazione | | |
| S_G | Spese generali | | | |
| S_C | Spese di commercializzazione | | | |
| O_{FT} | Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione | | | |
| O_{IA} | Oneri indiretti d'acquisto dell'immobile suscettibile di trasformazione | | | |
| O_{FA} | Oneri finanziari sulla quota a debito (d) dei costi diretti e indiretti di acquisto del bene suscettibile di trasformazione | | | |
| U_P | Utile del promotore in percentuale sul valore di mercato del bene ottenuto dalla trasformazione | | | |

Gli oneri relativi all'acquisto del bene suscettibile di trasformazione (O_{IA} e O_{FA}) sono espressi rispettivamente in percentuale t ed f del valore incognito V_T .

Pertanto, posto:

- O_{IA} uguale a $t \times V_T$ (oneri sostenuti al momento dell'acquisto del bene da trasformare);
- O_{FA} uguale a $f \times V_T$ (oneri sostenuti alla fine dell'operazione immobiliare);
- $C_{TT} = (C_{SC} + C_{SE})$;
- $C_{IT} = (O_U + C_G) = (O_{UPS} + O_{CC} + O_P + S_G + S_C)$;

la formula per la determinazione del valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione (V_T) diventa:

$$V_T = \frac{V_M/q^n - (\sum_j C_{TTj}/q^{nj} + O_u/q^n + \sum_k C_{Gk}/q^{nk} + O_{FT}/q^n + U_P/q^n)}{[1 + t + f/q^n]}$$

3.6.3 Consistenza del bene da trasformare

Per quanto riguarda i dati di consistenza utili a calcolare i costi di trasformazione, in mancanza di un progetto dettagliato di trasformazione edilizia, si farà riferimento:

- superfici coperte: alla superficie lorda di pavimento calcolata secondo le modalità previste dall'art. 4 delle N.T.G.A. della V.P.R.G. per la Terraferma del Comune di Venezia;
- superfici esterne scoperte: alla superficie calcolata dagli elaborati grafici a disposizione;
- volume (vuoto per pieno): alla superficie lorda di pavimento (calcolata secondo le modalità previste dall'art. 4 delle N.T.G.A. della V.P.R.G. per la Terraferma del Comune di Venezia) moltiplicata per l'altezza lorda di piano (altezza indicata negli elaborati grafici a disposizione aumentata della quota relativa al solaio, ordinariamente pari a 30 cm).

In tutti e tre i casi si è operato utilizzando le quantità determinate graficamente sulla base della planimetria catastale agli atti di questo Ufficio (denuncia di variazione per Ampliamento – Diversa distribuzione degli spazi interni – Ristrutturazione prot. n. 196088 del 08/10/2002).

Si evidenzia che nel calcolo della superficie non si è considerata la destinazione d'uso dei locali dichiarata nelle planimetrie catastali, così come non è stata conteggiata la superficie relativa all'ultimo piano (sottotetto, terrazza e locali tecnici vari).

Si riassumono nella seguente tabella i dati relativi alla consistenza.

| Piano | Tipologia | Superficie m ² | Coefficiente di ragguaglio | Superficie ragguagliata m ² | Altezza lorda di piano m | Volume m ³ arrotondato |
|--|--------------------------|---------------------------|----------------------------|--|--------------------------|-----------------------------------|
| T | Superficie area scoperta | 1.090,00 | 1,00 | 1.090,00 | - | - |
| T | Superficie coperta | 552,00 | 1,00 | 552,00 | 2,80 | 1.546,00 |
| 1 | Superficie coperta | 530,00 | 1,00 | 530,00 | 3,10 | 1.643,00 |
| 2 | Superficie coperta | 536,00 | 1,00 | 536,00 | 3,10 | 1.662,00 |
| 3 | Superficie coperta | 534,00 | 1,00 | 534,00 | 3,10 | 1.655,00 |
| 4 | Superficie coperta | 507,00 | 1,00 | 507,00 | 3,10 | 1.572,00 |
| Superficie area scoperta totale | | | | 1.090,00 | | |
| Superficie coperta piano terra | | | | 552,00 | | |
| Superficie coperta piani da primo a quarto | | | | 2.107,00 | | |
| Superficie coperta totale | | | | 2.659,00 | | |
| Volume totale arrotondato | | | | | | 8.078,00 |

3.6.4 Descrizione dell'intervento di trasformazione

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

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

Al fine di individuare la destinazione urbanistica economicamente più vantaggiosa, si è proceduto ad una sommaria analisi del mercato immobiliare locale, utilizzando dati ed informazioni in possesso di quest'Agenzia e la conoscenza diretta del territorio comunale. Si è, quindi, effettuata un'analisi di prefattibilità economica denominata Highest and Best Use (HBU) che consiste, in generale, nell'individuazione del massimo

e miglior utilizzo che si può avere da un bene tra tutte le ipotesi di trasformazione tecnicamente e giuridicamente possibili.

Dalle operazioni di ricerca dei dati di mercato, è emerso che nel comune di Venezia, nel triennio 2018-2020 (ultimo dato disponibile riferibile ad un intero anno), a fronte di un numero abbastanza consistente di compravendite di immobili residenziali, si è riscontrato un numero di transazioni di unità immobiliari a destinazione commerciale e terziaria meno significativo.

Si riportano i dati di mercato dei settori commerciale, terziario e residenziale, relativi al comune di Venezia, rilevati dalla banca-dati di questa Agenzia:

| Anno | Residenziale | | Commerciale | | Terziario | | Altro | |
|------|--------------|----------|-------------|--------|-----------|--------|-------------------------|----------|
| | NTN | | NTN | | NTN | | NTN | |
| 2018 | Abitazioni | 3.456,00 | Negozi | 216,55 | Uffici | 115,60 | Pertinenze residenziali | 2.229,6 |
| 2019 | Abitazioni | 3.371,73 | Negozi | 233,95 | Uffici | 100,08 | Pertinenze residenziali | 2.293,85 |
| 2020 | Abitazioni | 2.766,74 | Negozi | 181,68 | Uffici | 123,62 | Pertinenze residenziali | 2.302,87 |

Si segnalano inoltre i seguenti aspetti:

- lo strumento urbanistico vigente consente, per l'immobile oggetto di stima, la destinazione d'uso residenziale;
- l'indice di utilizzazione fondiaria previsto dal medesimo strumento per il lotto su cui insiste l'immobile oggetto di stima è pari a 1,20 mq/mq;
- considerata la superficie del lotto (vedi paragrafo 1.2 Dati catastali), pari a 1.750,00 m², e la superficie lorda di pavimento dell'immobile (vedi paragrafo 3.6.3 Consistenza del bene da trasformare), pari a 2.659,00 m², si può affermare che il fabbricato satura la potenzialità edificatoria del lotto su cui insiste:
 $1.750,00 \text{ m}^2 \times 1,20 = 2.100,00 \text{ m}^2 < 2.659,00 \text{ m}^2$;
- sotto il profilo tipologico l'edificio in argomento risulta assimilabile al residenziale, ancorché l'ultima destinazione conosciuta sia quella di struttura sanitaria.

Alla luce di quanto rilevato dalla predetta analisi, con la precisazione che la Zona OMI della provincia di Venezia numericamente più dinamica sotto il profilo residenziale risulta, da diversi anni, la Zona OMI E23 – Mestre Centro, nella quale ricade l'immobile

oggetto di stima¹, si ritiene di ipotizzare, come economicamente più conveniente per un imprenditore ordinario, la trasformazione del fabbricato, mediante un intervento di ristrutturazione integrale, in unità immobiliari di tipo “residenziale”. L'ipotesi si basa sul presupposto che il complesso immobiliare si presta ad un intervento di ristrutturazione integrale in quanto tipologicamente simile ad un complesso residenziale considerato che in tale situazione un intervento di ristrutturazione comporta, ordinariamente, dei costi inferiori rispetto ad un intervento di demolizione e ricostruzione.

3.6.5 Analisi del mercato immobiliare residenziale

Nel primo trimestre del 2021, a causa della recrudescenza della pandemia da COVID-19, si è dovuto nuovamente ricorrere a misure restrittive per le attività sociali ed economiche, ma, nel contempo, è stata avviata una massiva campagna vaccinale e si guarda con fiducia agli interventi del Governo mirati a stimolare la ripartenza dell'economia nazionale, fondamentali anche per il settore immobiliare.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ha pubblicato le statistiche regionali – anno 2021 (periodo di riferimento 2020) con le quali viene fornita, per ogni regione, un'analisi della composizione e delle dinamiche del mercato immobiliare del settore residenziale, attraverso l'impiego dei dati rilevati ed elaborati dalla Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare.

Il settore residenziale della regione Veneto, con 2.649.922 unità immobiliari, rappresenta circa il 7,66% dello stock (numero di unità immobiliari presenti in un Comune, distinte per tipologia edilizia) nazionale, mentre il volume delle compravendite di abitazioni, che nel 2020 è stato di 53.454 NTN (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), è pari al 9,49% dell'intero mercato italiano, dimostrando una

¹ Dato riportato nel Focus Provinciale relativo alla provincia di Venezia, inserito nelle Statistiche Regionali del Mercato Immobiliare Residenziale relative alla regione Veneto, realizzate dalle Direzioni Regionali e dagli Uffici Provinciali – Territorio in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale OMISE e pubblicate annualmente sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate.

particolare vitalità della regione. In ambito regionale, la città metropolitana di Venezia fa registrare il maggior Numero di Transazioni Normalizzato (NTN), pari a 10.834 e si conferma quella più dinamica, con un IMI (Indicatore dell'Intensità di Mercato, misura la vivacità del mercato – NTN/stock) del 2,15% che supera il valore medio nazionale che nel 2020 è stato di 1,63%.

Nel Focus provinciale – Venezia, sono stati analizzati i dati riguardanti il mercato immobiliare residenziale dell'intero territorio della provincia di Venezia, suddiviso in 5 macroaree – Cintura Veneziana; Veneto Orientale; Zona Balneare; Zona Sud; Venezia (comune capoluogo) – con caratteristiche territoriali simili, ognuna delle quali è composta da comuni affini non solo per la loro dislocazione territoriale, ma anche per le caratteristiche morfologiche, infrastrutturali e immobiliari ritenute più significative allo scopo. Nella macroarea Venezia Capoluogo (comune capoluogo), il mercato residenziale evidenzia un forte calo delle transazioni rispetto all'anno precedente (-18,0%), più marcato rispetto all'andamento complessivo provinciale in cui si registra una diminuzione del 9,1%.

Il trend delle quotazioni rimane complessivamente in una situazione di sostanziale stazionarietà rispetto al 2019. La quotazione media provinciale è di 1.866 €/m² (+0,1% rispetto al 2019) mentre la quotazione media che si registra nella macroarea Venezia Capoluogo è di 2.584 €/m², (+0,0% rispetto al 2019).

Con la Nota Trimestrale relativa al I trimestre 2021 (ultima pubblicazione disponibile), redatta da quest'Agenzia, è stata eseguita un'analisi territoriale dettagliata della quantità di beni scambiati in termini di numero di transazioni normalizzate (NTN), degli andamenti dei volumi di compravendita e delle quotazioni di mercato relativi al settore residenziale a livello nazionale.

Dall'analisi dei dati relativi alle quantità scambiate nel I trimestre 2021 in Italia, nel complesso emerge un deciso rimbalzo dei volumi di abitazioni scambiate, raffrontato con l'omologo del 2020, che però, non bisogna trascurarlo, è stato il trimestre caratterizzato dal brusco arresto delle attività sociali ed economiche a causa dell'avvento della pandemia da COVID 19.

Sono oltre 45 mila in più le abitazioni scambiate, +38,6% in termini di variazione tendenziale, rispetto al primo trimestre 2020, contraddistinto dalla chiusura per *lockdown* del mese di marzo. È interessante notare che nel I trimestre 2021 le unità scambiate risultano comunque superiori anche a quelle del I trimestre 2019 (quasi 24 mila in più, +17%), quando erano circa 139 mila.

Anche in questo trimestre, come nell'ultimo del 2020, il segno positivo delle variazioni tendenziali è più marcato nei comuni minori (+43,3% con circa 33 mila abitazioni compravendute in più rispetto al primo trimestre 2020 e quasi 19 mila rispetto al primo trimestre del 2019); nei capoluoghi i volumi di compravendita crescono con un tasso tendenziale prossimo al +30% (oltre 12 mila abitazioni acquistate in più rispetto al primo trimestre 2020 e quasi 5 mila rispetto al primo trimestre del 2019). La crescita degli scambi riguarda tutte le aree geografiche del Paese, ovunque con tassi tendenziali positivi che superano il 25%, con il massimo rialzo nei comuni non capoluogo del Nord Est, dove è pari a +46,8%, e il minimo nella stessa area per i capoluoghi con +27,7%.

3.6.6 Superficie lorda commerciale vendibile del bene trasformato

Per quanto riguarda i dati di superficie lorda commerciale utili a calcolare i ricavi conseguibili in seguito alla trasformazione, in mancanza di un progetto dettagliato di trasformazione edilizia, si ipotizza quanto segue:

- il piano terra del fabbricato (h 2,80, altezza lorda comprensiva del solaio) e parte dell'area esterna esclusiva saranno destinati a posti auto pertinenziali alle abitazioni, con relativi spazi di manovra. A tal proposito si evidenzia che gli standard urbanistici prevedono una superficie minima destinata a parcheggio privato pari a 1 m² per ogni 10 m³ di volume destinati a residenza;
- ai piani primo, secondo, terzo e quarto verranno realizzate le abitazioni (h 3,10 ciascuna, altezza lorda comprensiva del solaio).

La scelta di ipotizzare il parcheggio al piano terra è motivata dall'ordinarietà dei fabbricati presenti in zona.

La superficie lorda commerciale vendibile del prodotto finito sarà pertanto determinata in funzione della trasformazione ipotizzata e pertanto le superfici del fabbricato indicate

al paragrafo 3.6.3 Consistenza del bene da trasformare, saranno omogeneizzate in funzione della destinazione d'uso.

Si riporta di seguito la consistenza (vedi paragrafo 3.6.3. Consistenza del bene da trasformare):

| Piano | Tipologia | Superficie m ² | Coefficiente di ragguaglio | Superficie ragguagliata m ² | Altezza lorda di piano m | Volume m ³ arrotondato |
|--|--------------------------|---------------------------|----------------------------|--|--------------------------|-----------------------------------|
| T | Superficie area scoperta | 1.090,00 | 1,00 | 1.090,00 | - | - |
| T | Superficie coperta | 552,00 | 1,00 | 552,00 | 2,80 | 1.546,00 |
| 1 | Superficie coperta | 530,00 | 1,00 | 530,00 | 3,10 | 1.643,00 |
| 2 | Superficie coperta | 536,00 | 1,00 | 536,00 | 3,10 | 1.662,00 |
| 3 | Superficie coperta | 534,00 | 1,00 | 534,00 | 3,10 | 1.655,00 |
| 4 | Superficie coperta | 507,00 | 1,00 | 507,00 | 3,10 | 1.572,00 |
| Superficie area scoperta totale | | | | 1.090,00 | | |
| Superficie coperta piano terra | | | | 552,00 | | |
| Superficie coperta piani da primo a quarto | | | | 2.107,00 | | |
| Superficie coperta totale | | | | 2.659,00 | | |
| Volume totale arrotondato | | | | | | 8.078,00 |

Come ipotizzato:

- il piano terra del fabbricato e parte dell'area esterna esclusiva saranno destinati a posti auto pertinenziali alle abitazioni, con relativi spazi di manovra, per rispettare gli standard urbanistici minimi previsti dalle norme;
- i piani dal primo al quarto saranno destinati alla residenza.

Si riassumono di seguito i dati di consistenza utili alla presente valutazione:

- Volume dell'edificio oggetto di stima (vuoto per pieno): 8.078,00 m³
- Sedime del fabbricato esistente (superficie coperta del piano terra): 552,00 m²;
- Altezza lorda del piano terra (posti auto): h 2,80 m;
- Volume dell'edificio destinato a posti auto (piano terra):
 $552,00 \text{ m}^2 \times 2,80 \text{ m} = 1.545,60 \text{ m}^3$ in c.t. 1.546,00 m³
- Superficie coperta destinata a residenza (piano da primo a quarto):
 $530,00 \text{ m}^2 + 536,00 \text{ m}^2 + 534,00 \text{ m}^2 + 507,00 \text{ m}^2 = 2.107,00 \text{ m}^2$.

Tale superficie sarà incrementata di una percentuale pari al 15% in considerazione dell'incidenza delle superfici delle pertinenze in uso esclusivo ordinariamente presenti in fabbricati di tipo residenziale (terrazze, balconi, portici, scoperti esclusivi, sottotetti, etc.).

Pertanto: $2.107,00 \text{ m}^2 \times 1,15 = 2.423,05 \text{ m}^2$ in c.t. $2.423,00 \text{ m}^2$

- Altezza lorda di ciascuno dei piani dal primo al quarto (residenze): h 3,10 m;
- Volume dell'edificio destinato a residenze (piani dal primo al quarto):

$2.107,00 \text{ m}^2 \times 3,10 \text{ m} = 6.531,70 \text{ m}^3$ in c.t. $6.532,00 \text{ m}^3$

Quindi, si quantifica la superficie destinata a parcheggio privato/posti auto, secondo gli standard urbanistici:

- $6.532,00 \text{ m}^3 : 10,00 \text{ m}^3 (\times \text{m}^2) = 653,20 \text{ m}^2$ in c.t. $653,00 \text{ m}^2$ (superficie minima destinata a parcheggio privato/posti auto);

Pertanto si avrà:

- superficie coperta destinata a parcheggio/posti auto (piano terra): $552,00 \text{ m}^2$;
- superficie esterna destinata a parcheggio/posti auto:
 $653,00 \text{ m}^2 - 552,00 \text{ m}^2 = 101,00 \text{ m}^2$.

Nella zona di riferimento i parcheggi/posti auto vengono ordinariamente ceduti congiuntamente alle residenze di cui costituiscono pertinenza. Pertanto, nel calcolo della superficie lorda commerciale del prodotto edilizio realizzabile, si è proceduto, coerentemente con la prassi estimale, ad applicare alle superfici che si differenziano per destinazione d'uso, i seguenti coefficiente di ragguaglio, in ragione del diverso grado di finitura, della diversa dotazione d'impianti e, segnatamente per i posti auto scoperti, in ragione dell'ubicazione in zona centrale, scarsamente dotata di parcheggi:

- parcheggi/posti auto coperti = coeff. ragg. 50%;
- parcheggi/posti auto su area scoperta = coeff. ragg. 30%.

Pertanto si avrà:

- superficie coperta destinata a parcheggio/posti auto:
 $552,00 \text{ m}^2 \times 50\% = 276,00 \text{ m}^2$;
- superficie esterna destinata a parcheggio/posti auto:
 $101,00 \text{ m}^2 \times 30\% = 30,30 \text{ m}^2$ in c.t. $30,00 \text{ m}^2$.

La superficie lorda commerciale sarà pertanto così composta:

- superficie commerciale esterna arrotondata (parcheggi/posti auto): 30,00 m²;
- superficie commerciale lorda coperta (residenziale + parcheggi/posti auto coperti): 2.423,05 m² + 276,00 = 2.699,05 m² in c.t. 2.699,00 m²;
- superficie commerciale totale: 2.699,00 m² + 30,00 m² = 2.729,00 m².

Si riassumono nella seguente tabella i dati relativi alla superficie lorda commerciale omogeneizzata in ragione delle diverse destinazioni:

| Piano | Tipologia | Superficie m ² | Coefficiente di ragguglio | Superficie raggugliata m ² |
|--|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------------------|
| T | Superficie esterna a posti auto | 101,00 | 0,30 | 30,30 |
| T | Superficie coperta a posti auto | 552,00 | 0,50 | 276,00 |
| Superficie commerciale raggugliata posti auto | | | | 306,30 |
| 1 | Superficie a residenze | 530,00 | 1,00 | 530,00 |
| 2 | Superficie a residenze | 536,00 | 1,00 | 536,00 |
| 3 | Superficie a residenze | 534,00 | 1,00 | 534,00 |
| 4 | Superficie a residenze | 507,00 | 1,00 | 507,00 |
| Superficie commerciale raggugliata residenza | | | | 2.107,00 |
| Superficie commerciale residenza incrementata del 15% = 2.107,00 m ² x 1,15 | | | | 2.423,05 |
| Superficie commerciale lorda esterna arrotondata | | | | 30,00 |
| Superficie commerciale lorda coperta arrotondata | | | | 2.699,00 |
| Superficie commerciale lorda prodotto edilizio realizzabile (totale arrotondato) | | | | 2.729,00 |

3.6.7 Tempistica dell'operazione immobiliare

Sulla base della documentazione urbanistica disponibile e delle informazioni acquisite, tenuto conto delle dimensioni, del tipo di intervento di costruzione ipotizzato e del potenziale assorbimento del mercato immobiliare per il segmento di riferimento, si può supporre che la durata complessiva dell'operazione di costruzione (n) sia articolata in 48 mesi secondo la formula:

$$n = n_1 + n_2 + n_3$$

Le fasi di seguito schematizzate indicano le corrispondenti tempistiche:

| FASI | MESI | |
|--|-------------------------|-----------|
| Analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare | Momento Iniziale | |
| Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione | n ₁ | 15 |
| Durata dei lavori fino alla consegna | n ₂ | 18 |
| Durata del periodo di commercializzazione dell' immobile | n ₃ | 15 |
| DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE | n | 48 |

3.6.8 Determinazione del Valore di Mercato del bene trasformato (V_M) tramite il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach

L'immobile realizzabile con la trasformazione è apprezzato dal mercato, che risulta sufficientemente dinamico, con disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi. Pertanto, il valore di mercato del bene trasformato viene determinato con la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

3.6.8.1 Esposizione del procedimento

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene oggetto di stima, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di recenti atti di trasferimento di diritti reali;

2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione, tramite il test di ammissibilità che fa riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
3. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
5. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare (fabbricato da realizzare); si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
6. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea stimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

3.6.8.2 Beni di confronto (comparables) selezionati

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

Si è proceduto all'individuazione di un adeguato campione di unità comparabili (n. 4) a destinazione residenziale, che sono state oggetto di recente compravendita e di cui sono quindi noti i relativi prezzi e che, presentano caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dell'unità "tipo" realizzabile nell'ambito in argomento.

Nello scenario della trasformazione ipotizzato con la ristrutturazione sono stati supposti immobili che per tipologia di appartenenza riguardassero il taglio medio ordinariamente richiesto nel mercato immobiliare locale, legato al soddisfacimento di esigenze abitative rivolte a nuclei familiari.

Di seguito si elencano le principali informazioni inerenti i *comparables* selezionati:

Comparabile C_a

| | | |
|---------------------------------|--|---|
| Fonte: | | Compravendita |
| Estremi dell'atto: | | Rep. n. 26647 – notaio: Filippo de Cristofaro – Sede: Martellago |
| Data dell'atto: | | 12/01/2021 |
| Prezzo (€): | | 415.000,00 |
| Comune: | | Venezia |
| Zona OMI: | | E23 – Mestre Centro |
| Indirizzo | Toponimo | Via Amerigo Vespucci |
| | Numero civico | 21 |
| Dati catastali | Sezione: | - |
| | Foglio | 135 |
| | Particella | 4564 |
| | Subalterni | 16 (abitazione), 9 (garage) |
| | Categoria | A/2, C/6 |
| Superficie ragguagliata: | | 132* m ² |
| Osservazioni | localizzazione di dettaglio | normale |
| | tipologia architettonica | residenziale signorile |
| | stato manutentivo edificio | ottimo |
| | livello di piano | attico (con ascensore) |
| | stato manutentivo unità immobiliare | ottimo |
| Ulteriori informazioni: | | <p>Unità immobiliare residenziale di tipo signorile, in stato manutentivo "ottimo". Dalla lettura dell'atto di compravendita si rileva che l'immobile è stato costruito in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Venezia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - permesso di costruire in data 3 aprile 2013 prot. gen. 2013/153088 (Rif. Prat. n. 2011/538562 PG, fascicolo 2012.XII/2/2.440), seguito da denuncia di inizio attività edilizia prot. n. PG/2014/0046936 del 31 gennaio 2014, denuncia di inizio attività edilizia prot. n. PG/2014/0511269 del 10 dicembre 2014 (con istanza di cambio di intestazione prot. gen. 2015/162358 del 15 aprile 2015) e da denuncia di inizio attività edilizia prot.n. PG/2016/0072877 del 12 febbraio 2016, il tutto seguito da dichiarazione di conformità dell'opera al progetto presentato e attestazione della sua agibilità, presentata in data 30 giugno 2016 prot. PG/2016/0311145, integrata in data 16 giugno 2017 prot. gen. n. 2017/288003, e successiva presa d'atto del Comune di Venezia in data 26 luglio 2017 (Rif. Prat. n. 2016 311145 PG). |

Comparabile C_b

| | | |
|---------------------------------|--|---|
| Fonte: | | Compravendita |
| Estremi dell'atto: | | Rep. n. 10.517 – notaio: Enrico Zecchinato Gallo – Sede: Vigonza |
| Data dell'atto: | | 28/05/2021 |
| Prezzo (€): | | 368.000,00 |
| Comune: | | Venezia |
| Zona OMI: | | E23 – Mestre Centro |
| Indirizzo | Toponimo | Viale San Marco |
| | Numero civico | 34 |
| Dati catastali | Sezione: | - |
| | Foglio | 135 |
| | Particella | 4575 |
| | Subalterni | 95 (abitazione), 46 (garage) |
| | Categoria | A/2, C/6 |
| Superficie ragguagliata: | | 115* m ² |
| Osservazioni | localizzazione di dettaglio | ricercata |
| | tipologia architettonica | residenziale signorile |
| | stato manutentivo edificio | ottimo |
| | livello di piano | secondo (con ascensore) |
| | stato manutentivo unità immobiliare | ottimo |
| Ulteriori informazioni: | | <p>Unità immobiliare residenziale di tipo signorile, in stato manutentivo "ottimo". Dalla lettura dell'atto di compravendita si rileva che l'immobile è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967 e che per le successive opere edilizie sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi dal Comune di Venezia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - segnalazione certificata inizio attività edilizia pg/2017/0074316 in data 10 febbraio 2017; - permesso di costruire prot. gen. 2017/541384 (rif. prat. 2017 126070 pg) in data 8 novembre 2017; - comunicazione inizio lavori permesso di costruire pg/2017/0554604 in data 15 novembre 2017; - segnalazione certificata di inizio attività pg/2018/0007435 in data 5 gennaio 2018; - segnalazione certificata di inizio attività edilizia supra n. 0088147 in data 17 aprile 2018; - permesso di costruire in variante prot. gen. 2018/376662 (rif. prat. n. 2018 201485 pg) in data 1 agosto 2018; - permesso di costruire codice pratica 04267100271-16012019-1719 in data 19 luglio 2019; - segnalazione certificata di inizio attività pratica n. 04267100271-16072019-1650 in data 30 luglio 2019; - segnalazione certificata di inizio attività edilizia supra n. 0248264 codice pratica 04267100271-26082020-1238 in data 8 settembre 2020; - segnalazione certificata di agibilità ai sensi dell'art. 24 d.p.r. 380/2001, art. 19 legge 7/8/1990 n. 241, depositata in data 16 novembre 2020 supra n. 0323441 pratica n. 04267100271-27102020-1141. |

Comparabile C_c

| | | |
|---------------------------------|--|---|
| Fonte: | | Compravendita |
| Estremi dell'atto: | | Rep. n. 4404 – notaio: Simone Bressan – Sede: Mestre |
| Data dell'atto: | | 25/03/2021 |
| Prezzo (€): | | 360.000,00 |
| Comune: | | Venezia |
| Zona OMI: | | E23 – Mestre Centro |
| Indirizzo | Toponimo | Viale San Marco |
| | Numero civico | 34 |
| Dati catastali | Sezione: | - |
| | Foglio | 135 |
| | Particella | 4575 |
| | Subalterni | 106 (abitazione), 50 (garage) |
| | Categoria | A/2, C/6 |
| Superficie ragguagliata: | | 121* m ² |
| Osservazioni | localizzazione di dettaglio | ricercata |
| | tipologia architettonica | residenziale signorile |
| | stato manutentivo edificio | ottimo |
| | livello di piano | primo (con ascensore) |
| | stato manutentivo unità immobiliare | ottimo |
| Ulteriori informazioni: | | <p>Unità immobiliare residenziale di tipo signorile, in stato manutentivo "ottimo". Dalla lettura dell'atto di compravendita si rileva che l'immobile è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967 e che per le successive opere edilizie sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi dal Comune di Venezia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - segnalazione certificata inizio attività edilizia pg/2017/0074316 in data 10 febbraio 2017; - permesso di costruire prot. gen. 2017/541384 (rif. prat. 2017 126070 pg) in data 8 novembre 2017; - comunicazione inizio lavori permesso di costruire pg/2017/0554604 in data 15 novembre 2017; - segnalazione certificata di inizio attività pg/2018/0007435 in data 5 gennaio 2018; - segnalazione certificata di inizio attività edilizia supra n. 0088147 in data 17 aprile 2018; - permesso di costruire in variante prot. gen. 2018/376662 (rif. prat. n. 2018 201485 pg) in data 1 agosto 2018; - permesso di costruire codice pratica 04267100271-16012019-1719 in data 19 luglio 2019; - segnalazione certificata di inizio attività pratica n. 04267100271-16072019-1650 in data 30 luglio 2019; - segnalazione certificata di inizio attività edilizia supra n. 0248264 codice pratica 04267100271-26082020-1238 in data 8 settembre 2020; - segnalazione certificata di agibilità ai sensi dell'art. 24 d.p.r. 380/2001, art. 19 legge 7/8/1990 n. 241, depositata in data 16 novembre 2020 supra n. 0323441 pratica n. 04267100271-27102020-1141. |

Comparabile C_d

| | | |
|---------------------------------|--|---|
| Fonte: | | Compravendita |
| Estremi dell'atto: | | Rep. n. 144369 – notaio: Francesco Candiani – Sede: Mestre |
| Data dell'atto: | | 12/01/2021 |
| Prezzo (€): | | 319.700,00 |
| Comune: | | Venezia |
| Zona OMI: | | E23 – Mestre Centro |
| Indirizzo | Toponimo | Via Giosuè Carducci |
| | Numero civico | 23 |
| Dati catastali | Sezione: | - |
| | Foglio | 134 |
| | Particella | 1682 |
| | Subalterni | 55 (abitazione), 66 (garage) |
| | Categoria | A/2, C/6 |
| Superficie ragguagliata: | | 105* m ² |
| Osservazioni | localizzazione di dettaglio | normale |
| | tipologia architettonica | residenziale civile |
| | stato manutentivo edificio | ottimo |
| | livello di piano | intermedio (terzo, con ascensore) |
| | stato manutentivo unità immobiliare | ottimo |
| Ulteriori informazioni: | | <p>Unità immobiliare residenziale di tipo civile, in stato manutentivo "ottimo". Dalla lettura dell'atto di compravendita si rileva che l'immobile è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967 e che per le successive opere edilizie sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi dal Comune di Venezia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - concessione edilizia n. 9097/360 rilasciata in data 27 giugno 1968, successiva variante 6 aprile 1971 n. 5170/89 ed il fabbricato è stato dichiarato agibile con autorizzazione 29 marzo 1974 n. 31801. In seguito il fabbricato è stato ristrutturato in forza delle seguenti autorizzazioni rilasciate dal Comune di Venezia: - permesso di costruire prot. 2012/125623 del 21 marzo 2012 - permesso di costruire prot. 2014/266447 del 25 giugno 2014 - permesso SCIA in sanatoria 2016/127906 del 15 marzo 2016 - fine lavori 2017/0100482 del 28 febbraio 2017 <p>In data 28 febbraio 2017 PG/2017/00100499 è stata depositata al Comune di Venezia attestazione dell'agibilità di vari appartamenti tra cui anche il subalterno 55.</p> |

*N.B: la superficie lorda commerciale delle uu.ii.uu. compravendute è stata determinata sulla base delle planimetrie catastali agli atti di quest'Ufficio secondo quanto disposto dal Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 5, in analogia alla superficie di riferimento utilizzata per i valori pubblicati dall'OMI.

Dovendo procedere ad un confronto tra unità immobiliari ben definite (*comparabili di riferimento*) ed un'unità ipotetica "tipo" (*oggetto della stima*), della quale sono ignote alcune caratteristiche, nell'individuazione delle caratteristiche da apprezzare, sono state indicate come "*non rilevabili*" quelle evidentemente non definibili in fase preliminare (ad es. orientamento prevalente e qualità dell'affaccio e luminosità).

Nella presente valutazione saranno presi a riferimento i valori OMI relativi allo stato manutentivo "ottimo", in ragione del fatto che l'unità "tipo" ipotizzata è di nuova realizzazione.

Nella zona OMI "E23 – Mestre Centro" del comune di Venezia, nella quale si localizza il complesso immobiliare oggetto di stima, i valori dell'O.M.I. del secondo semestre del 2020 (ultimo dato disponibile), relativi alla tipologia architettonica residenziale in stato conservativo "ottimo", sono i seguenti:

- Abitazioni civili - da 2.000,00 €/m² a 2.800,00 €/m².

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

- localizzazione all'interno della zona O.M.I. E23 – Mestre Centro: *normale*;
- tipologia edificio: *civile*;
- stato manutentivo edificio: *ottimo*;
- orientamento prevalente: *non rilevabile*;
- livello di piano: *intermedio*;
- qualità dell'affaccio prevalente e luminosità: *non rilevabile*;
- stato manutentivo dell'unità immobiliare: *ottimo*;
- superficie ragguagliata: *118 m²**.

*N.B: la consistenza dell'unità tipo è stata assunta pari a m² 118, quale media delle superfici delle unità immobiliari utilizzate come comparabili di riferimento. Il prodotto venduto nelle compravendite precedentemente indicate è comprensivo sia dell'unità immobiliare residenziale che di un'unità immobiliare garage, la cui quota parte di consistenza è stata considerata nella consistenza ragguagliata. La consistenza dell'unità tipo, pari a 118 m², è quindi comprensiva della quota parte di consistenza relativa a garages o posti auto realizzabili attraverso l'intervento di trasformazione, e quindi considerati come prodotto vendibile.

3.6.8.3 Tabella delle caratteristiche

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

| Caratteristiche "Residenziale" | | | |
|--------------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------|
| Denominazione | Dettaglio o Nomenclatore | Unità di misura o punteggio | |
| Localizzazione di dettaglio | Degradata | 0 | |
| | Normale | 1 | |
| | Ricerca | 2 | |
| Tipologia architettonica | Economica | 0 | |
| | Civile | 1 | |
| | Signorile | 2 | |
| Stato manutentivo immobile | Scadente | 0 | |
| | Normale | 1 | |
| | Ottimo | 2 | |
| Consistenza | Superficie ragguagliata | m ² | |
| Livello di piano | Ascensore | SI | NO |
| | Seminterrato | 0 | 0 |
| | Terra | 3 | 3 |
| | Rialzato | 5 | 5 |
| | Primo | 6 | 5 |
| | Secondo | 7 | 5 |
| | Intermedio (n = n° piano) | 8 | 7 – n |
| | Ultimo (n = n° piano) | 9 | 8 – n |
| | Attico (n = n° piano) | 13 | 12 – n |
| Stato manutentivo dell'u.i.u. | Scadente | 0 | |
| | Normale | 1 | |
| | Ottimo | 2 | |

3.6.8.4 Tabella degli immobili in comparazione

Nella Tabella "A" – Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

| CARATTERISTICA | TABELLA "A" IMMOBILI IN COMPARAZIONE | | | | IMMOBILE IN STIMA subject S |
|-------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| | comparable C _a | comparable C _b | comparable C _c | comparable C _d | |
| fonte del dato | atto di compravendita | atto di compravendita | atto di compravendita | atto di compravendita | |
| prezzo - offerta - valore | 415.000,00 | 368.000,00 | 360.000,00 | 319.700,00 | |
| contrattazione | % | 0,0% | 0,0% | 0,0% | |
| prezzo | € | 415.000,00 | 368.000,00 | 360.000,00 | 319.700,00 |
| epoca prezzo - offerta - valore | 1° semestre 2021 | 1° semestre 2021 | 1° semestre 2021 | 1° semestre 2021 | 1° semestre 2021 |
| zona OMI | sigla | E23 | E23 | E23 | E23 |
| | denominazione | Mestre Centro | Mestre Centro | Mestre Centro | Mestre Centro |
| indirizzo o zona | Via Amerigo Vespucci, 21 | Viale San Marco, 34 | Viale San Marco, 34 | Via Giosuè Carducci, 23 | Via Tevere, 25 |
| dati catastali | foglio | 135 | 135 | 134 | 135 |
| | particella | 4564 | 4575 | 4575 | 1682 |
| | subalterno | 16, 9 | 95, 46 | 106, 50 | 55, 66 |
| consistenza ragguagliata | superfici coperte | 119,0 | 105,0 | 111,0 | 97,0 |
| | balconi e terrazzi <= 25 mq | | | | |
| | balconi e terrazzi > 25 mq | | | | |
| | giardini <= superfici coperte | | | | |
| | giardini > superfici coperte | | | | |
| | cantine e soffitte comunicanti | | | | |
| | cantine e soffitte non comunicanti | | | | |
| | garage | 26,0 | 20,0 | 20,0 | 15,0 |
| | posto auto scoperto | | | | |
| totale superfici ragguagliate | 132 | 115 | 121 | 105 | |
| localizzazione di dettaglio | normale | ricercata | ricercata | normale | normale |
| tipologia architettonica edificio | signorile | signorile | signorile | civile | civile |
| stato manutentivo edificio | ottimo | ottimo | ottimo | ottimo | ottimo |
| livello di piano prevalente | attico | secondo | primo | intermedio | intermedio |
| stato manutentivo unità immobiliare | ottimo | ottimo | ottimo | ottimo | ottimo |

3.6.8.5 Tabella test di ammissibilità

Normalmente nel campione possono essere presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione.

Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche "epoca del dato" e "localizzazione dell'immobile" si effettuano le seguenti operazioni:

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente Ke, che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente Ke, infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile;
- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante il coefficiente Kl, che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima.

Nella Tabella “B” – Test di ammissibilità, sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti Ke e Kl, nonché il prezzo unitario corretto (p'ci), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (pci) per i suddetti coefficienti.

Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato dei costi unitari previsti per lavori di manutenzione, considerato che la quotazione OMI è riferita allo stato manutentivo ottimo. Nella tabella viene indicato il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello ottimo (C'). Di conseguenza, per tener conto dei diversi stati manutentivi dei comparabili, il valore minimo OMI di confronto è così determinato: (valore minimo OMI – C'). Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

Si è inoltre proceduto ad adeguare il valore massimo indicato nell'OMI (ottimo), di un importo pari ad €/m² 500,00 (C''), considerato che, durante l'indagine puntuale di ricerca dei valori di mercato nelle zone OMI “E23 – Mestre Centro”, si sono riscontrati per tipologie residenziali in stato manutentivo ottimo, prezzi superiori al valore massimo indicato nell'OMI. Di conseguenza, per tener conto dei prezzi puntuali riscontrati, il valore massimo OMI di confronto è così adeguato: (valore massimo OMI + C'').

| DATI DI INPUT | | TABELLA "B" TEST DI AMMISSIBILITA' | | | | IMMOBILE IN STIMA subject S Via Tevere, 25 | |
|-------------------------------|--|---|--|--|--|--|----------|
| | | comparable C _a Via Amerigo Vespucci, 21 | comparable C _b Viale San Marco, 34 | comparable C _c Viale San Marco, 34 | comparable C _d Via Giosuè Carducci, 23 | | |
| prezzo rilevato | | € 415.000,00 | € 368.000,00 | € 360.000,00 | € 319.700,00 | | |
| epoca del dato | semestre OMI epoca comparabile | 1° semestre 2021 | 1° semestre 2021 | 1° semestre 2021 | 1° semestre 2021 | | |
| | zona OMI | E23 | E23 | E23 | E23 | | |
| | valore minimo OMI | 2.000,00 | 2.000,00 | 2.000,00 | 2.000,00 | | |
| | valore massimo OMI | 2.800,00 | 2.800,00 | 2.800,00 | 2.800,00 | | |
| | semestre OMI epoca stima | 1° semestre 2021 | 1° semestre 2021 | 1° semestre 2021 | 1° semestre 2021 | 1° semestre 2021 | |
| | zona OMI | E23 | E23 | E23 | E23 | E23 | |
| | valore minimo OMI | 2.000,00 | 2.000,00 | 2.000,00 | 2.000,00 | 2.000,00 | 2.000,00 |
| | valore massimo OMI | 2.800,00 | 2.800,00 | 2.800,00 | 2.800,00 | 2.800,00 | 2.800,00 |
| localizzazione generale | valore centrale OMI epoca comparabile (V _{OMI,ec}) | 2.400,00 | 2.400,00 | 2.400,00 | 2.400,00 | C' (€/mq) | 0,00 |
| | valore centrale OMI epoca stima (V _{OMI,es}) | 2.400,00 | 2.400,00 | 2.400,00 | 2.400,00 | C'' (€/mq) | 500,00 |
| | coefficiente di epoca k _e = V _{OMI,es} / V _{OMI,ec} | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | | |
| consistenza ragguagliata | valore centrale OMI zona comparabile (V _{OMI,zc}) | 2.400,00 | 2.400,00 | 2.400,00 | 2.400,00 | Adeguamento Omi | |
| | valore centrale OMI zona subject (V _{OMI,zs}) | 2.400,00 | 2.400,00 | 2.400,00 | 2.400,00 | 2.400,00 | |
| | coefficiente di zona k _l = V _{OMI,zs} / V _{OMI,zc} | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | | |
| consistenza ragguagliata | | 132 | 115 | 121 | 105 | 118 | |
| prezzo unitario omogeneizzato | prezzo unitario p _{Ca} (€/mq) | 3.143,94 | 3.200,00 | 2.975,21 | 3.044,76 | p' _{S min} (€/mq) | 2.000,00 |
| | prezzo unitario omogeneizzato p' _{Ca} (€/mq) | 3.143,94 | 3.200,00 | 2.975,21 | 3.044,76 | p' _{S max} (€/mq) | 3.300,00 |
| | prezzo omogeneizzato P' _{Ca} (€) | 415.000,00 | 368.000,00 | 360.000,00 | 319.700,00 | p' _{Cj min} (€/mq) | 2.975,21 |

3.6.8.6 Tabella dei dati

Nella Tabella "C" - Dati, sono indicate per tutte le caratteristiche prese in esame le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

| CARATTERISTICHE | | | | | TABELLA "C" DEI DATI | | | | IMMOBILE IN STIMA subject S Via Tevere, 25 |
|-------------------|----------------------------|-------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|---|--|--|--|--|
| | | | | | comparable C _a Via Amerigo Vespucci, 21 | comparable C _b Viale San Marco, 34 | comparable C _c Viale San Marco, 34 | comparable C _d Via Giosuè Carducci, 23 | |
| ambito | n° | denominazione | dettaglio o nomenclatore | unità di misura o punteggio | quantità o numero | quantità o numero | quantità o numero | quantità o numero | quantità o numero |
| edificio | C ₁ | localizzazione di dettaglio | degradata | 0 | 1 | 2 | 2 | 1 | 1 |
| | | | normale | 1 | | | | | |
| | | | ricercata | 2 | | | | | |
| | C ₂ | tipologia architettonica | economica | 0 | 2 | 2 | 2 | 1 | 1 |
| | | | civile | 1 | | | | | |
| | | | signorile | 2 | | | | | |
| C ₃ | stato manutentivo immobile | scadente | 0 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | |
| | | normale | 1 | | | | | | |
| | | ottimo | 2 | | | | | | |
| unità immobiliare | C ₄ | consistenza | superficie ragguagliata | m² | 132 | 115 | 121 | 105 | 118 |
| | C ₅ | livello di piano | ascensore | si no | 13 | 7 | 6 | 8 | 8 |
| | | | seminterrato | 0 0 | | | | | |
| | | | terra | 3 3 | | | | | |
| | | | rialzato | 5 5 | | | | | |
| | | | primo | 6 5 | | | | | |
| | | | secondo | 7 5 | | | | | |
| | | | intermedio (n = n° piano) | 8 7 · n | | | | | |
| | ultimo (n = n° piano) | 9 8 · n | | | | | | | |
| | C ₆ | stato manutentivo unità immobiliare | scadente | 0 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| normale | | | 1 | | | | | | |
| ottimo | | | 2 | | | | | | |

3.6.8.7 Tabella dei prezzi impliciti

Nella Tabella "D" – Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (K_{ci}) del prezzo complessivo rilevato/rialineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

| CARATTERISTICHE | | | TABELLA "D" PREZZI IMPLICITI | | | | | | |
|-------------------|----|-------------------------------------|------------------------------|-----------------|-----------------------|--|---|---|--|
| ambito | n° | denominazione | simbologia | unità di misura | coefficienti K_{ci} | comparabile C_a <i>Via Amerigo Vespucci, 21</i> | comparabile C_b <i>Viale San Marco, 34</i> | comparabile C_c <i>Viale San Marco, 34</i> | comparabile C_d <i>Via Giolusè Carducci, 23</i> |
| edificio | C1 | localizzazione di dettaglio | $K_{C1} \times P_{Ci}$ | € | 0,10 | 41.500,00 | 36.800,00 | 36.000,00 | 31.970,00 |
| | C2 | tipologia architettonica | $K_{C2} \times P_{Ci}$ | € | 0,03 | 12.450,00 | 11.040,00 | 10.800,00 | 9.591,00 |
| | C3 | stato manutentivo edificio | $K_{C3} \times P_{Ci}$ | € | 0,02 | 8.300,00 | 7.360,00 | 7.200,00 | 6.394,00 |
| unità immobiliare | C4 | consistenza ragguagliata | $K_{C4} \times P_{min}$ | €/mq | 1,00 | 2.975,21 | 2.975,21 | 2.975,21 | 2.975,21 |
| | C5 | livello di piano | $K_{C5} \times P_{Ci}$ | € | 0,03 | 12.450,00 | 11.040,00 | 10.800,00 | 9.591,00 |
| | C6 | stato manutentivo unità immobiliare | $K_{C6} \times S_B$ | € | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

3.6.8.8 Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "E" – Valutazioni e sintesi valutative, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δq_i). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "rialineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{corretto} = P_{ci} + \sum \Delta P_i$.

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

| CARATTERISTICHE | | | TABELLA "E" VALUTAZIONE E SINTESI VALUTATIVA | | | | | | | | IMMOBILE IN STIMA subject S Via Tevere, 25 | |
|---|---------------------------------------|-------------------------------------|---|-----------------------------------|--|-----------------------------------|--|-----------------------------------|--|-----------------------------------|--|------------|
| | | | comparable C _a Via Amerigo Vespucci, 21 | | comparable C _b Viale San Marco, 34 | | comparable C _c Viale San Marco, 34 | | comparable C _d Via Giosuè Carducci, 23 | | | |
| ambito | n° | denominazione | quantità o punteggi (S-C _i) | correzioni prezzo ΔP _i | quantità o punteggi (S-C _i) | correzioni prezzo ΔP _i | quantità o punteggi (S-C _i) | correzioni prezzo ΔP _i | quantità o punteggi (S-C _i) | correzioni prezzo ΔP _i | | |
| edificio | C ₁ | localizzazione di dettaglio | 0 | 0,00 | -1 | -36.800,00 | -1 | -36.000,00 | 0 | 0,00 | | |
| | C ₂ | tipologia architettonica | -1 | -12.450,00 | -1 | -11.040,00 | -1 | -10.800,00 | 0 | 0,00 | | |
| | C ₃ | stato manutentivo edificio | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | | |
| unità immobiliare | C ₄ | consistenza ragguagliata | -14,0 | -41.652,89 | 3,0 | 8.925,62 | -3,0 | -8.925,62 | 13,0 | 38.677,69 | | |
| | C ₅ | livello di piano | -5 | -62.250,00 | 1 | 11.040,00 | 2 | 21.600,00 | 0 | 0,00 | | |
| | C ₆ | stato manutentivo unità immobiliare | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | | |
| SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI | sommatoria delle correzioni di prezzo | | Σ ΔP _i | -116.352,89 | Σ ΔP _i | -27.874,38 | Σ ΔP _i | -34.125,62 | Σ ΔP _i | 38.677,69 | | |
| | prezzo corretto iniziale | | P' _{Ca} | 415.000,00 | P' _{Cb} | 368.000,00 | P' _{Cc} | 360.000,00 | P' _{Cd} | 319.700,00 | P _S | 330.756,20 |
| | prezzo corretto finale | | P' _{Ca} + Σ ΔP _i | 298.647,11 | P' _{Cb} + Σ ΔP _i | 340.125,62 | P' _{Cc} + Σ ΔP _i | 325.874,38 | P' _{Cd} + Σ ΔP _i | 358.377,69 | | |
| | prezzo unitario corretto finale | | P' _{Ca} | 2.530,91 | P' _{Cd} | 2.882,42 | P' _{Cc} | 2.761,65 | P' _{Cd} | 3.037,10 | | |
| | scostamento percentuale | | Δ % | -9,7% | Δ % | 2,8% | Δ % | -1,5% | Δ % | 8,4% | P _S | 2.803,02 |

Pertanto:

- Il più probabile valore unitario di mercato del bene trasformato "unità tipo" è pari a 2.803,02 €/m²;
- La superficie lorda commerciale del bene trasformato è pari a 2.729,00 m² (vedi paragrafo 3.6.6 Superficie lorda commerciale vendibile del bene trasformato);
- Il valore complessivo di mercato (V_M) del bene trasformato è pari a € 7.649.441,58 (2.803,02 €/m² x 2.729,00 m²).

3.6.9 Determinazione del più probabile Valore di Trasformazione

3.6.9.1 Determinazione dei Costi Diretti e Indiretti di Trasformazione del fabbricato

Costo Tecnico di Trasformazione (C_{TT})

Considerando un intervento su un'area e su un fabbricato già idonei alla trasformazione, trascurando quindi il costo delle opere di idoneizzazione dell'area C_{OI}, il costo tecnico di trasformazione del fabbricato è dato dalla somma dei seguenti fattori produttivi:

- Costo di Trasformazione delle Superfici Coperte (C_{SC}), costituito dalla somma dei costi occorrenti per realizzare o ristrutturare tutti gli edifici o porzioni di edificio costituenti l'immobile, calcolato tenendo conto delle specifiche caratteristiche, in termini di struttura, finiture e impianti;
- Costo di Trasformazione delle Superfici Esterne (C_{SE}) occorrente per rendere fruibili e funzionali gli spazi esterni agli edifici (sistemazione dei percorsi carrabili e

pedonabili, dei parcheggi a raso, zone a verde, impianti di illuminazione esterna e antintrusione, recinzioni ecc.).

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 del fabbricato realizzabile "edificio residenziale", si è proceduto, al fine della determinazione del più probabile costo di trasformazione dello stesso, a rilevare i costi unitari per tipologie edilizie simili.

A questo proposito, considerati i dati disponibili di questo Ufficio, le pubblicazioni del settore immobiliare, le indagini di mercato condotte, si assume come costo di costruzione di riferimento quello pubblicato dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano "Prezzi e Tipologie Edilizie 2019" edito da DEI s.r.l. Tipografia del Genio Civile (ultimo dato disponibile).

In ragione della tipologia e delle caratteristiche costruttive del bene da valutare:

- per quanto riguarda la superficie coperta, sarà considerata la tipologia edilizia "Edilizia Residenziale di tipo medio". Per la determinazione del più probabile costo di trasformazione, si è proceduto a rilevare il costo unitario per la tipologia edilizia quanto più assimilabile all'immobile in esame, e nella fattispecie, si è assunta la tipologia "A.12 – Ristrutturazione di un edificio residenziale in area centrale".

Si assume pertanto, quale parametro economico di riferimento, il costo di costruzione unitario relativo alla summenzionata tipologia edilizia pari a 1.258,35² €/m² (costo riferito a dicembre 2018). Detto costo viene opportunamente omogeneizzato per renderlo meglio confrontabile con il bene oggetto di valutazione.

² Costo da intendersi al netto delle spese di commercializzazione, degli oneri professionali, delle spese generali e di amministrazione, degli oneri di urbanizzazione e finanziari sui costi sopportati dall'imprenditore nonché degli utili allo stesso spettanti. Si specifica che il costo unitario utilizzato è quello relativo alla sola parte residenziale dell'edificio oggetto di pubblicazione, in quanto la superficie coperta relativa ai parcheggi/posti auto è stata omogeneizzata alla superficie residenziale. Si aggiunge infine che detto costo unitario è stato opportunamente ridotto della percentuale del 2,15% relativa alla voce "Sistemazione aree comuni e opere a verde", in quanto costi computati separatamente: $1.286,00 \text{ €/m}^2 \times 0,9785 = 1.258,35 \text{ €/m}^2$.

| Tipologia | Fonte | Caratteristiche dell'opera di riferimento | | | | | | | Coefficienti di omogeneizzazione | | | | | Costo unitario reso omogeneo al caso in esame (€/m ²) |
|-------------------------------------|------------|---|--|------|------------------------------|--------------------------|--------------|------------------------------------|----------------------------------|-----------------------|-------------|---------------------|---------------------|---|
| | | Oggetto | Luogo | Data | Superficie (m ²) | Volume (m ³) | Tempi (mesi) | Costo unitario (€/m ²) | Aggiornamento temporale | Ubicazione e contesto | Consistenza | Livello qualitativo | Coefficiente finale | |
| Edilizia Residenziale di tipo medio | DEI – A.12 | Ristrutturazione di un edificio residenziale in area centrale | Nord Italia, accessibilità al cantiere normale, terreno pianeggiante | 2018 | 4.685,82 | 14.057,46 | 25 | 1.258,35 | 1,02 | 1,00 | 1,02 | 1,00 | 1,04 | 1.308,68 |

Il coefficiente relativo all'aggiornamento temporale, pari a 1,02³, è stato rilevato sulla base delle variazioni annuali dell'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale stabilito dall'Istituto Centrale di Statistica.

Quindi:

$$C_{SC} = 1.308,68 \text{ €/m}^2 \times 2.699,00 \text{ m}^2 \text{ (superficie commerciale coperta)}^4$$

$$C_{SC} = \text{€ } \mathbf{3.532.127,32}$$

- per quanto riguarda la trasformazione delle superfici esterne, saranno considerate due tipologie edilizie: "Parcheggi" e "Opere esterne". Per la determinazione del più probabile costo di costruzione "a nuovo", si è proceduto a rilevare i costi unitari per le tipologie edilizie quanto più assimilabili all'immobile in esame, e nella fattispecie, si sono assunte le tipologie "H.3 – Parcheggio a raso" e "I.3 – Giardino condominiale". Si assumono pertanto, quali parametri economici di riferimento, i costi di costruzione unitari relativi alle summenzionate tipologie edilizie pari a 50,00⁵

³ Fonte: i.Stat – Datawarehouse ISTAT – Sito internet dati.istat.it – accessibile anche attraverso il link presente sul sito della Camera di Commercio di Firenze – Indici ISTAT nazionali – rivalutazione da dicembre 2018 (data di riferimento costo) a marzo 2021 (ultimo dato disponibile).

⁴ Vedi paragrafo 3.6.6 Superficie lorda commerciale vendibile del bene trasformato

⁵ Costo da intendersi al netto delle spese di commercializzazione, degli oneri professionali, delle spese generali e di amministrazione, degli oneri di urbanizzazione e finanziari sui costi sopportati dall'imprenditore nonché degli utili allo stesso spettanti.

€/m² (H.3 – Parcheggio a raso) e a 45,00⁶ €/m² (I.3 – Giardino condominiale) (costi riferiti a dicembre 2018). Detti costi vengono opportunamente omogeneizzati per renderli meglio confrontabili con il bene oggetto di valutazione.

| Tipologia | Fonte | Caratteristiche dell'opera di riferimento | | | | | | | Coefficienti di omogeneizzazione | | | | Costo unitario reso omogeneo al caso in esame (€/m ²) | |
|---------------|-----------|---|--|------|------------------------------|--------------------------|--------------|------------------------------------|----------------------------------|-----------------------|-------------|---------------------|---|---------------------|
| | | Oggetto | Luogo | Data | Superficie (m ²) | Volume (m ³) | Tempi (mesi) | Costo unitario (€/m ²) | Aggiornamento temporale | Ubicazione e contesto | Consistenza | Livello qualitativo | | Coefficiente finale |
| Parcheggi | DEI – H.3 | Parcheggio a raso | Nord Italia, accessibilità al cantiere normale, terreno pianeggiante | 2018 | 17.300,00 | - | 10 | 50,00 | 1,02 | 1,00 | 1,03 | 1,00 | 1,05 | 52,50 |
| Opere esterne | DEI – I.3 | Giardino condominiale | Nord Italia, accessibilità al cantiere normale, terreno pianeggiante | 2018 | 3.600,00 | - | 3 | 45,00 | 1,02 | 1,00 | 1,02 | 1,00 | 1,04 | 46,80 |

Il coefficiente relativo all'aggiornamento temporale, pari a 1,02⁷, è stato rilevato sulla base delle variazioni annuali dell'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale stabilito dall'Istituto Centrale di Statistica.

Nel caso in esame, si è ipotizzato che la superficie dell'area scoperta⁸, pari a 1.090,00 m², a seguito dell'intervento di trasformazione, venga così suddivisa:

- 50% superficie destinata a parcheggio/posti auto (comprensiva degli spazi di manovra): 545,00 m²;
- 50% superficie destinata a giardino condominiale e opere a verde: 545,00 m².

⁶ Costo da intendersi al netto delle spese di commercializzazione, degli oneri professionali, delle spese generali e di amministrazione, degli oneri di urbanizzazione e finanziari sui costi sopportati dall'imprenditore nonché degli utili allo stesso spettanti.

⁷ Fonte: i.Stat – Datawarehouse ISTAT – Sito internet dati.istat.it – accessibile anche attraverso il link presente sul sito della Camera di Commercio di Firenze – Indici ISTAT nazionali – rivalutazione da dicembre 2018 (data di riferimento costo) a marzo 2021 (ultimo dato disponibile).

⁸ Vedi paragrafo 3.6.3 Consistenza del bene da trasformare

Quindi:

$$C_{SE1} = 52,50 \text{ €/m}^2 \times 545,00 \text{ m}^2 \text{ (superficie esterna a parcheggio)} = \text{€ } 28.612,50$$

$$C_{SE2} = 46,80 \text{ €/m}^2 \times 545,00 \text{ m}^2 \text{ (superficie esterna a giardino)} = \text{€ } 25.506,00$$

Il Costo Tecnico di Trasformazione, sarà, pertanto, pari a:

$$C_{TT} = C_{SC} + C_{SE1} + C_{SE2}$$

$$C_{TT} = \text{€ } 3.532.127,32 + \text{€ } 28.612,50 + \text{€ } 25.506,00 = \text{€ } 3.586.245,82$$

I costi di trasformazione sopra indicati, sono comprensivi dei costi di materiali, manodopera, noli, delle spese generali⁹, degli oneri per la sicurezza e dell'utile di impresa.

Oneri di Urbanizzazione (O_U)

Gli Oneri di Urbanizzazione (O_U) comprendono:

- gli Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria (O_{UPS}), che consistono nei contributi da versare al Comune per la realizzazione degli standard urbanistici in funzione della destinazione di P.R.G., del tipo di costruzione, della densità demografica ed edilizia. Tali oneri sono stabiliti sulla base di delibere comunali e sono pertanto variabili e tabellati. Inoltre ad essi vanno aggiunte le eventuali monetizzazioni delle aree per standard urbanistici non realizzati dal costruttore e/o in alternativa scomputati quando realizzati direttamente dallo stesso;
- i Contributi Concessori sul Costo di Costruzione (O_{CC}), che consistono nel tributo da versare al Comune per l'ottenimento del titolo abilitativo oneroso, necessario per l'esecuzione dei lavori, variabile anch'esso sulla base di specifiche delibere comunali.

Con la Delibera del Consiglio Comunale di Venezia n. 94 del 16.12.2020, il Comune di Venezia ha adeguato, secondo i parametri ISTAT, gli oneri di urbanizzazione primaria

⁹ 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.Lgs 81/2008 e ss.mm.ii. oltre agli oneri economici di gestione relativi ai costi indiretti dell'impresa.

e secondaria ed ha rivisto il contributo base sul costo di costruzione, i quali si calcolano all'attualità utilizzando i seguenti parametri:

- gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per le nuove costruzioni del settore residenziale ammontano a 14,29 €/m³;
- il costo unitario di costruzione base è pari a 266,29 €/m² (questo parametro andrebbe incrementato in funzione delle caratteristiche del fabbricato da realizzare).

Come confermato per le vie brevi dai tecnici comunali del comune di Venezia:

- per gli interventi di ristrutturazione, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vengono moltiplicati per un coefficiente pari a 0,2, e quindi abbattuti dell'80%;
- relativamente agli interventi su costruzioni ad uso residenziale, ai fini della determinazione della quota del contributo commisurata al costo di costruzione si applica l'aliquota del 10% del costo di costruzione.

È assai difficile poter calcolare gli Oneri di Urbanizzazione (O_U) senza un progetto esecutivo che indichi con precisione le quantità e le caratteristiche degli alloggi da realizzare. Per tale ragione si è ritenuto di eseguire il calcolo in maniera approssimativa tenendo conto delle seguenti assunzioni:

- il volume del fabbricato finito, pari a 8.078,00 m³, è quello riportato nel paragrafo 3.6.3 Consistenza del bene da trasformare;
- per mantenerci in un contesto di ordinarietà, è stato utilizzato il costo unitario di costruzione base, senza considerare eventuali caratteristiche immobiliari che andassero ad aumentare questo parametro, in quanto non note all'attualità ed in quanto funzione di scelte tecnico-commerciali del promotore e dei progettisti dell'opera.

Pertanto:

$$O_U = O_{UPS} + O_{CC}$$

$$O_{UPS} = 14,29 \text{ €/m}^3 \times 0,2 \times 8.078,00 \text{ m}^3 \text{ (volume del fabbricato)}^{10} = \text{€ } 23.086,92$$

$$O_{CC} = 10\% \times 266,29 \text{ €/m}^2 \times 2.699,00 \text{ m}^2 \text{ (superficie coperta)}^{11} = \text{€ } 71.871,67$$

$$O_U = \text{€ } 23.086,92 + \text{€ } 71.871,67 = \text{€ } \mathbf{94.958,60}$$

Onorari professionali (O_P)

Gli Onorari Professionali (O_P) sono le spese-tecniche professionali dovute per la progettazione, la direzione lavori, la sicurezza, il collaudo, l'accatastamento ecc. e vanno calcolati in percentuale variabile sul Costo Tecnico di Trasformazione (C_{TT}), sulla base delle norme e tabelle delle tariffe professionali che definiscono le parcelle.

Tale percentuale 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.

Pertanto:

$$O_P = C_{TT} \times 7\% = \text{€ } 3.586.245,82 \times 7\% = \text{€ } \mathbf{251.037,21}$$

Spese Generali e di Amministrazione (S_G)

Le Spese Generali e di Amministrazione (S_G) sono i costi relativi alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore, generalmente fisse e con andamento costante nel corso del processo di costruzione, che vengono calcolate come percentuale del Costo Tecnico di Trasformazione (C_{TT}) e degli Oneri di Urbanizzazione (O_U).

Tale percentuale si è individuata nella misura del 2%;

Quindi:

$$S_G = (C_{TT} + O_U) \times 2\% = (\text{€ } 3.586.245,82 + \text{€ } 94.958,60) \times 2\% = \text{€ } \mathbf{73.624,09}$$

¹⁰ Vedi paragrafo 3.6.3 Consistenza del bene da trasformare

¹¹ Vedi paragrafo 3.6.6 Superficie lorda commerciale vendibile del bene trasformato

Spese di Commercializzazione (S_C)

Le Spese di Commercializzazione (S_C) sono i costi, a detrarre sui ricavi, necessari per la vendita del prodotto finito, il cui ammontare viene determinato in percentuale sul Valore di Mercato (V_M) del bene trasformato e dipende sia dalla commerciabilità del bene trasformato che dagli usi "ordinari" del mercato di riferimento.

Nel caso specifico tale percentuale si è ipotizzata nella misura del 2%.

Quindi:

$$S_C = V_M \times 2\% = € 7.649.441,58 \times 2\% = € 152.988,83$$

Si riporta di seguito, per maggior chiarimento, una tabella esplicativa con l'indicazione dei costi diretti ed indiretti di trasformazione.

| Costi Diretti e Indiretti di Trasformazione – Fabbricato finito | Tasso o aliquota % | Costo unitario € | Unità di misura | Quantità | Costo € |
|---|--------------------|------------------|-----------------|----------|---------------------|
| Costo di Trasformazione Superfici Coperte C_{SC} | | 1.308,68 | m ² | 2.699,00 | 3.532.127,32 |
| Costo di Trasformazione delle Superfici Esterne C_{SE1} | | 52,50 | m ² | 545,00 | 28.612,50 |
| Costo di Trasformazione delle Superfici Esterne C_{SE2} | | 46,80 | m ² | 545,00 | 25.506,00 |
| Costo Tecnico di Trasformazione C_{TC} | | | | | 3.586.245,82 |
| Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria O_{UPS} | 20% | 14,29 | m ³ | 8.078,00 | 23.086,92 |
| Contributo sul Costo di Costruzione O_{CC} | 10% | 266,29 | m ² | 2.699,00 | 71.871,67 |
| Oneri di Urbanizzazione O_U | | | | | 94.958,60 |
| Onorari Professionali O_P | 7% | 3.586.245,82 | € | | 251.037,21 |
| Spese Generali S_G | 2% | 3.681.204,42 | € | | 73.624,09 |
| Spese di Commercializzazione S_C | 2% | 7.649.441,58 | € | | 152.988,83 |
| Costi di Gestione C_G | | | | | 477.650,13 |
| Totale costi diretti e indiretti di trasformazione ($C_T = C_{TT} + O_U + O_P + S_G + S_C$) | | | | | 4.158.854,54 |

* N.B.: si usano per semplicità di calcolo le superfici calcolate al paragrafo 3.6.3 Consistenza del bene da trasformare

3.6.9.2 Determinazione degli Oneri Finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito

Sono i costi che il promotore sostiene sul capitale attinto dal sistema creditizio per la realizzazione dell'opera edilizia. Dipendono dai tassi di interesse sui debiti (i) ordinariamente praticati dalle banche agli operatori del settore edile e dalla tempistica

dell'operazione immobiliare. In particolare sono computati applicando alla quota parte del capitale finanziato, la seguente formula dell'interesse composto:

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

dove:

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

d = percentuale di indebitamento;

n = tempo di maturazione dei fattori economici;

i = tasso di interesse sul debito;

q^n = fattore di attualizzazione, con $q = (1+i)$.

Gli oneri finanziari (O_{FT}) sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'operazione di trasformazione (C_T) sono distribuiti secondo il seguente andamento temporale che tiene conto delle diverse percentuali di esborso corrisposte nel corso dell'operazione immobiliare ipotizzata, in relazione ai diversi costi considerati (C_T , O_U , C_G). n_1 , n_2 ed n_3 corrispondono ai periodi indicati nella tabella del paragrafo 3.6.7 Tempistica dell'operazione immobiliare, che di seguito si riporta.

| FASI | MESI | |
|--|-------------------------|-----------|
| Analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare | Momento Iniziale | |
| Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione | n_1 | 15 |
| Durata dei lavori fino alla consegna | n_2 | 18 |
| Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile | n_3 | 15 |
| DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE | n | 48 |

I costi diretti e indiretti generano oneri finanziari secondo l'andamento temporale così ipotizzato:

| Dettaglio voci | Tempo di erogazione | | Durata debito | |
|---|---------------------|------|----------------|------|
| | Periodo | Mesi | Periodo | Mesi |
| % del Costo Tecnico di Trasformazione | n_1 | 15 | n_2+n_3 | 33 |
| % del Costo Tecnico di Trasformazione | $n_1+(2/3)n_2$ | 27 | $(1/3)n_2+n_3$ | 21 |
| Oneri di urbanizzazione | $n_1+(1/3)n_2$ | 21 | $(2/3)n_2+n_3$ | 27 |
| % dei Costi di Gestione dell'operazione | n_1 | 15 | n_2+n_3 | 33 |
| % dei Costi di Gestione dell'operazione | $n_1+(2/3)n_2$ | 27 | $(1/3)n_2+n_3$ | 21 |

Gli oneri finanziari sono calcolati in riferimento alla tempistica ipotizzata per l'operazione immobiliare e relativamente alla parte della sola esposizione finanziaria del promotore (debito verso gli istituti di credito). Si ipotizza, nell'ordinarietà, che il promotore disponga del 50% del capitale necessario all'operazione immobiliare, mentre il restante 50% sarà preso a prestito dagli istituti finanziari.

Quale tasso "i" degli oneri finanziari si fa riferimento al tasso EURIRS (-0,36%)¹², calcolato come valore dei prestiti con durata media di 4 anni (48 mesi) in considerazione dell'orizzonte temporale dell'operazione immobiliare (48 mesi), aumentato dello spread¹³ applicato ordinariamente dagli istituti di credito ad operatori immobiliari solventi (2,00%) per un totale pari al 1,64%.

Gli esborsi relativi al costo di costruzione ed ai costi di gestione, sulla quota di debito (d) del 50% si sono ipotizzati, avvengano in due soluzioni al tempo (n_1) e al tempo ($n_1 + 2/3 n_2$), mentre gli esborsi relativi agli oneri di urbanizzazione, sulla quota di debito (d) del 50% si è ipotizzato avvenga al tempo ($n_1 + 1/3 n_2$).

Il computo di tali oneri è riportato nella tabella che segue:

| Oneri Finanziari | Simboli | Tasso i (%) | Durata debito (mesi) | Costi (€) | Quota costi (%) | Quota debito d (%) | Oneri finanziari (€) |
|---|--|-------------|----------------------|--------------|-----------------|--------------------|----------------------|
| sul Costo Tecnico di Trasformazione | $O_{F1} = 30\% (C_{TT}) \times d \times [(1+i)^n - 1]$ | 1,64% | 33 | 3.586.245,82 | 30% | 50% | 24.610,52 |
| | $O_{F2} = 70\% (C_{TT}) \times d \times [(1+i)^n - 1]$ | 1,64% | 21 | 3.586.245,82 | 70% | 50% | 36.245,08 |
| sugli Oneri di Urbanizzazione | $O_{F3} = (O_U) \times d \times [(1+i)^n - 1]$ | 1,64% | 27 | 94.958,60 | 100% | 50% | 1.769,97 |
| sui Costi di Gestione | $O_{F4} = 30\% (C_G) \times d \times [(1+i)^n - 1]$ | 1,64% | 33 | 477.650,13 | 30% | 50% | 3.277,86 |
| | $O_{F5} = 70\% (C_G) \times d \times [(1+i)^n - 1]$ | 1,64% | 21 | 477.650,13 | 70% | 50% | 4.827,46 |
| Oneri Finanziari - O_{FT} | | | | | | | € 70.730,90 |

3.6.9.3 Determinazione dell'Utile del Promotore sul Costo di Trasformazione

L'Utile del Promotore (U_P) rappresenta il profitto complessivo che lo stesso ritrae dall'impiego di tutti i capitali utilizzati nell'operazione immobiliare al momento della vendita del prodotto edilizio finito, che coincide con l'epoca della stima. In tale voce

¹² Fonte: sito internet mutuonline.it – Eurirs a 4 anni aggiornato al 7 luglio 2021

¹³ Comprensivo della commissione per massimo scoperto

devono intendersi compresi sia gli interessi attivi sul capitale proprio investito, sia la remunerazione del rischio d'impresa.

L'utile del promotore viene espresso in "percentuale" (p) del valore di mercato dell'immobile trasformato (V_M) ed è quello che un ordinario imprenditore del settore edile potrebbe realizzare. Tale percentuale viene determinata tenendo conto dell'andamento del mercato, del settore d'intervento, della tipologia dell'operazione immobiliare dell'attendibilità della previsione di tempi, costi e ricavi.

Nella fattispecie in esame il promotore è un soggetto che opera al fine di realizzare dei fabbricati per poi venderli a terzi. È pertanto ipotizzabile assimilare tale figura a quella di un imprenditore ordinario che accetta come profitto lordo complessivo quello corrispondente al tasso ufficiale annuo per impieghi di capitali considerati investimenti privi di rischio, aumentato di una quota parte destinata a coprire i rischi che permangono nell'operazione.

Per la determinazione del profitto lordo, nei presupposti sopra ipotizzati, si ritiene equo e congruo assumere una percentuale sul valore di mercato del bene trasformato. Tale percentuale nel caso in esame, considerato il rischio dell'operazione, legato ai seguenti fattori:

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

si ritiene possa essere valutata nella misura del 15% sui ricavi conseguibili.

Il computo è riportato di seguito:

$$U_P = p\% \times V_M$$

$$U_P = 15\% \times € 7.649.441,58 = € 1.147.416,24$$

3.6.9.4 Oneri per l'acquisto del bene suscettibile di trasformazione (O_{IA} e O_{FA})

L'operazione di acquisto del bene immobiliare da trasformare è gravata dai seguenti ulteriori oneri:

• gli oneri indiretti di acquisto del bene da trasformare (O_{IA}), sostenuti al momento dell'acquisto del bene da trasformare, comprendenti:

- oneri fiscali;
- oneri di mediazione;
- oneri per consulenze urbanistiche, contrattuali, fiscali, legali e tecniche;
- oneri notarili e/o di passaggio.

Queste quote vengono computate come percentuale del valore di trasformazione attraverso la relazione:

$$O_{IA} = t \times V_T$$

Nell'ipotesi che il rogito sia soggetto a imposta di registro in misura pari al 9%, e che i compensi notarili, le spese accessorie, consulenze e oneri di mediazione ammontino al 2% del valore si determina:

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

• gli oneri finanziari (O_{FA}) sulla quota "d" dei costi (diretti V_T e indiretti O_{IA}) di acquisto del bene da trasformare, sostenuti alla fine dell'operazione immobiliare.

Tali oneri determinati sulla base del tasso di interesse (i) già individuato per i costi diretti e indiretti di trasformazione, sono espressi anch'essi attraverso una percentuale del valore incognito:

$$O_{FA} = (V_T + O_{IA}) \times d \times (q^n - 1)$$

$$O_{FA} = (V_T + t \times V_T) \times d \times (q^n - 1) = V_T (1+t) \times d \times (q^n - 1) = f \times V_T$$

con

$$f = (1+t) \times d \times (q^n - 1)$$

$$q = 1+i$$

Le percentuali t ed f definite per il computo degli oneri indiretti e degli oneri finanziari sono riportate nella tabella seguente.

| t (%) | d (%) | i (%) | Tempi (mesi maturazione) | f = (1+t) x d x [(1+i) ⁿ -1] (%) |
|---------|---------|--------|--------------------------|---|
| 11,00 % | 50,00 % | 1,64 % | 48 | 3,73 % |

3.6.9.5 Assunzioni

La stima è stata effettuata nell'ipotesi che:

- i beni siano liberi da vincoli locativi;
- i fabbricati oggetto di stima siano conformi alle norme urbanistiche vigenti (regolarità urbanistica);
- i beni immobiliari siano privi di gravami, trascrizioni pregiudizievoli, vizi ed oneri fiscali in genere.

3.6.10 Determinazione del valore di mercato del bene da trasformare attualizzato (V_T)

Poiché tutte le componenti di rischio sono state conglobate nella voce di costo relativa all'utile del promotore, l'attualizzazione rappresenta un mero trasferimento di somme monetarie da un momento temporale a un altro e il tasso di attualizzazione è quindi pari a quello di investimenti privi di rischio di durata simile a quella dell'operazione immobiliare considerata.

Per la determinazione del saggio di attualizzazione si sono esaminati i rendimenti relativi ai titoli di stato (valore medio tra BTP a 3 anni e BTP a 5 anni – rendimento lordo 0,256%)¹⁴, considerato l'orizzonte temporale dell'operazione immobiliare (48 mesi) si è ritenuto ragionevole utilizzare un tasso di attualizzazione "r" comparabile con l'orizzonte temporale di riferimento. Il saggio di sconto andrà applicato ai costi diretti e indiretti di trasformazione, con riferimento ai tempi di erogazione del costo del bene da trasformare (che in questo caso coincide con l'istante iniziale, il che significa che detti oneri matureranno per tutta la durata dell'operazione immobiliare).

Nella tabella che segue sono attualizzati il valore di mercato del prodotto della trasformazione (V_M), i costi diretti e indiretti di trasformazione (C_T) ripartiti fra capitale a debito e capitale proprio, gli oneri finanziari (O_{FT}) e l'utile del promotore (U_P).

¹⁴ Ministero dell'Economia e delle Finanze: valore medio tra aste BTP a 3 anni e aste BTP a 5 anni – in considerazione del particolare momento storico in atto, che ha provocato aste con rendimenti negativi, si è ritenuto ragionevole considerare la media delle aste degli ultimi 2 anni, ed in particolare relative al periodo da luglio 2019 a luglio 2021 (ultimo dato disponibile)

| Dettaglio voci | Valore (€) | r (%) | Tempi (mesi) | $1/(1+r)^n$ | Valore attualizzato (€) |
|---|--------------|--------|--------------|--------------|-------------------------|
| Valore di mercato del bene trasformato V_M | 7.649.441,58 | 0,256% | 48 | 0,9898252020 | 7.571.610,06 |
| 30% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale Proprio | 537.936,87 | 0,256% | 15 | 0,9968091905 | 536.220,42 |
| 70% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale Proprio | 1.255.186,04 | 0,256% | 27 | 0,9942638750 | 1.247.986,13 |
| 30% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale a Debito | 537.936,87 | 0,256% | 48 | 0,9898252020 | 532.463,47 |
| 70% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale a Debito | 1.255.186,04 | 0,256% | 48 | 0,9898252020 | 1.242.414,77 |
| Oneri di urbanizzazione - Capitale Proprio | 47.479,30 | 0,256% | 21 | 0,9955357193 | 47.267,34 |
| Oneri di urbanizzazione - Capitale a Debito | 47.479,30 | 0,256% | 48 | 0,9898252020 | 46.996,21 |
| 30% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale Proprio | 71.647,52 | 0,256% | 15 | 0,9968091905 | 71.418,91 |
| 70% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale Proprio | 167.177,54 | 0,256% | 27 | 0,9942638750 | 166.218,59 |
| 30% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale a Debito | 71.647,52 | 0,256% | 48 | 0,9898252020 | 70.918,52 |
| 70% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale a Debito | 167.177,54 | 0,256% | 48 | 0,9898252020 | 165.476,55 |
| Oneri finanziari sui costi (O_{FT}) | 70.730,90 | 0,256% | 48 | 0,9898252020 | 70.011,23 |
| Utile del Promotore (U_P) | 1.147.416,24 | 0,256% | 48 | 0,9898252020 | 1.135.741,51 |

Il valore di mercato del bene oggetto di stima è determinato attraverso la formula:

$$V_T = \frac{V_M/q^n - (\sum_j C_{TTj}/q^{nj} + O_U/q^n + \sum_k C_{Gk}/q^{nk} + O_{FT}/q^n + U_P/q^n)}{[1 + t + f/q^n]}$$

dove $q = 1+r$

r = saggio di attualizzazione;

C_{TTj} = Quota del Costo Tecnico di Trasformazione;

C_{Gk} = Quota del Costo di Gestione.

Nella tabella seguente è riportato il calcolo del valore di mercato determinato con il procedimento del valore di trasformazione.

| $V_M/(1+r)^n$ | $\sum_j C_{TTj}/q^{nj} + O_U/q^n + \sum_k C_{Gk}/q^{nk} + O_{FT}/q^n + U_P/q^n$ | Incidenza oneri per l'acquisto del bene da trasformare $[1 + t + f/(1+r)^n]$ | Valore di mercato del bene da trasformare V_T |
|----------------|---|--|---|
| a | b | c | $V_T = (a - b)/c$ |
| € 7.571.610,06 | € 5.333.133,64 | 1,1469 | € 1.951.704,96 |

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, espresso in cifra tonda, ed arrotondato per eccesso, risulta essere pari a € 1.952.000,00.

Conclusioni

Ad espletamento dell'incarico ricevuto con richiesta prot. n. 53067 del 30/03/2021, avanzata da AULSS 3 Serenissima – U.O.C. Servizi Tecnici e Patrimoniali, nell'ambito dell'Accordo di Collaborazione per attività di valutazione immobiliare prot. n. 65065 del 03/05/2021 sottoscritto tra questa Agenzia e la summenzionata Azienda, si comunica che il più probabile valore di mercato, all'attualità, del complesso immobiliare denominato "Villa Tevere" ubicato nel Comune di Venezia – Mestre, via Tevere, civ. 25, e censito al Catasto Fabbricati nel Comune di Venezia fg. 135, particella 3064, è stato determinato in € **1.952.000,00** (€ **unmilionenovecentocinquantaduemila/00**).

Considerato quanto sopra, in assenza di dati di mercato sufficienti ed attendibili (compravendite e locazioni) di beni simili, tali da poter utilizzare una metodologia di stima diretta "sintetico-comparativa" o di tipo "reddituale", valutato quanto previsto dalla destinazione urbanistica che ne consente una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato immobiliare locale, è stato determinato il valore con riguardo all'aspetto economico del valore di trasformazione, utilizzato come metodo di stima indiretto per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare.

Come indicato al punto L dell'Accordo di collaborazione prot. n. 65065 del 03/05/2021, causa la contingente situazione emergenziale sanitaria dovuta alla diffusione del virus COVID-19, la presente valutazione è stata eseguita senza sopralluogo. Si è operato pertanto sulla base della documentazione e delle informazioni fornite dalla committenza e dai tecnici comunali di Venezia, della precedente perizia di stima redatta da quest'Ufficio nel 2013, delle informazioni reperibili sul sito internet del comune di Venezia e sul sito internet Google Maps, delle risultanze delle indagini di mercato svolte e di quanto agli atti di questo Ufficio (banca dati amministrativo-censuaria, denuncia di variazione per Ampliamento – Diversa distribuzione degli spazi interni – Ristrutturazione prot. n. 196088 del 08/10/2002). La valutazione è stata effettuata nel presupposto che l'immobile abbia caratteristiche e destinazioni d'uso conformi alla sua

descrizione, ai relativi titoli edilizi abilitativi (permesso di costruire, ecc.), alle norme urbanistico-edilizie e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e sia esente da qualsiasi peso, servitù e vincoli vari ed eventuali spese che si rendessero necessarie per opere di bonifica e/o regolarizzazioni amministrative (urbanistiche/edilizie/catastali).

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

Venezia lì, 13 luglio 2021

IL RESPONSABILE TECNICO

Andrea Squicciarini
(firmato digitalmente)

IL DIRETTORE

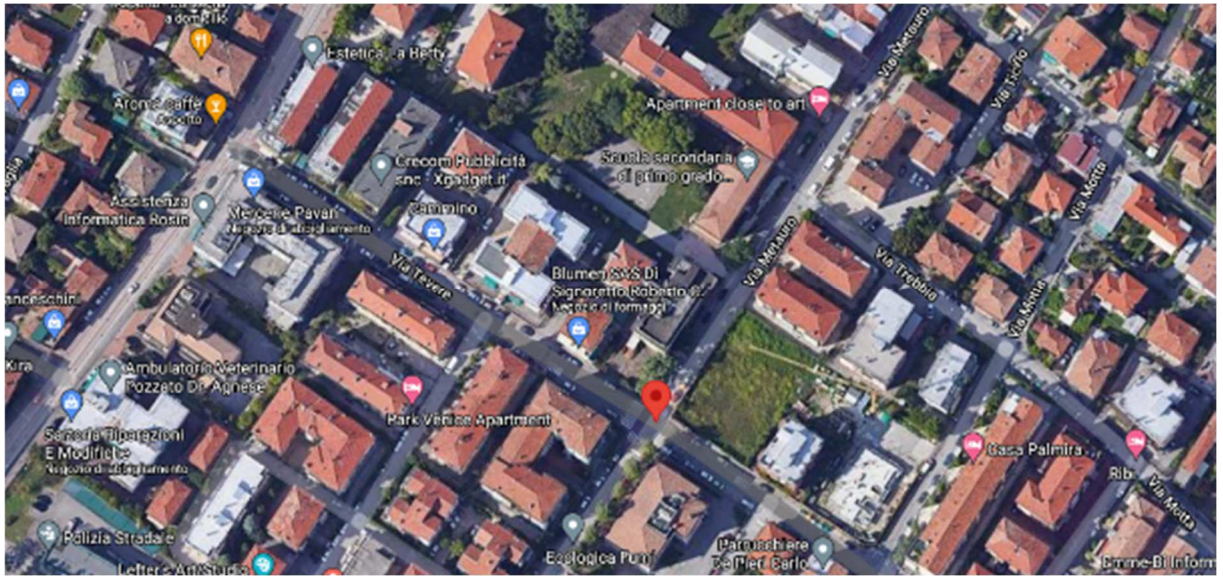
Claudio Prestini
(firmato digitalmente)

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

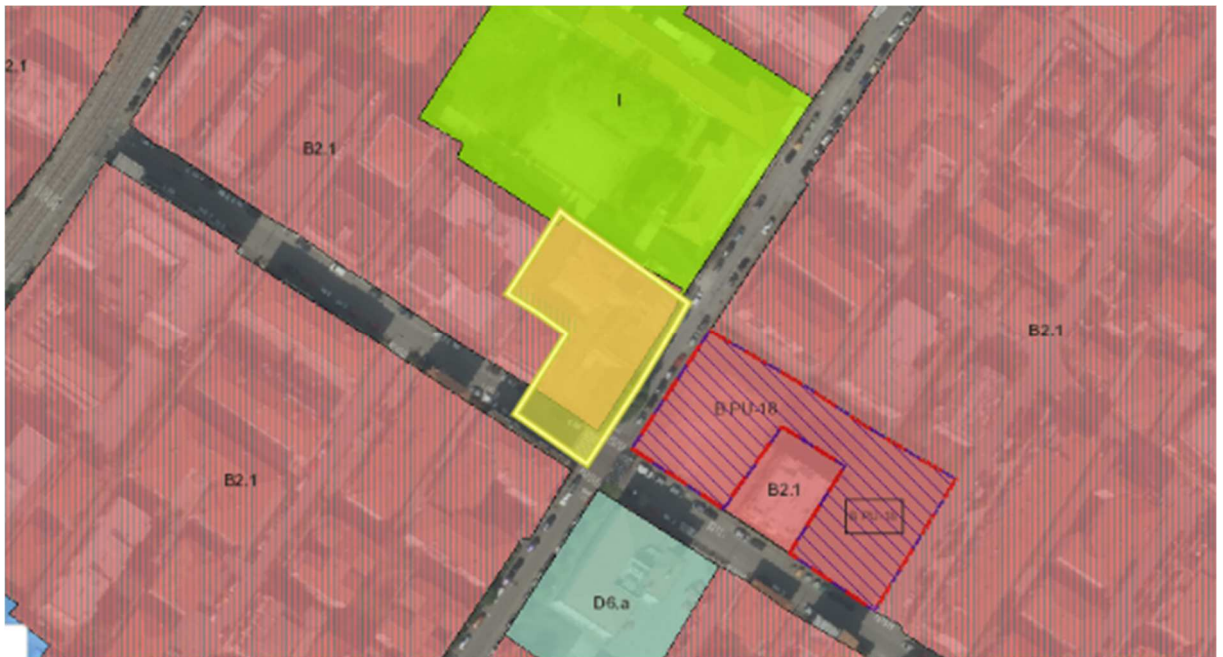
Allegati

1. Individuazione Toponomastica
2. Individuazione tavola P.R.G
3. Estratto N.T.G.A. – N.T.S.A.
4. Individuazione Zona OMI
5. Individuazione Catasto Terreni
6. Planimetria catastale
7. Documentazione fotografica

1. Individuazione toponomastica



2. Individuazione tavola P.R.G.



3. Estratto N.T.G.A. – N.T.S.A.

Parte II – N.T.S.A.

Art. 8 – Sottozone B.1, B.2, B2.1, B3

8.1.1. In tali sottozone è consentito l'intervento diretto per tutti i tipi di interventi di cui all'art. 7 delle N.T.G.A., nel rispetto delle prescrizioni di cui ai seguenti commi del presente articolo, precisando che la Ds prevale sulla Dc.

8.1.2. Sono ammesse le destinazioni d'uso relative alla categoria della "Residenza" (A) nonché la sottospecie E6, di cui all'art. 8.2 delle N.T.G.A.; sono inoltre ammesse le sottospecie d'uso E1, E2, E4 ed F, per le nuove costruzioni e per l'ampliamento di quelle esistenti con tale destinazione nonché nel caso di ristrutturazione edilizia di interi edifici o parti di essi con destinazione d'uso non residenziale.

8.4. Sottozone B2.1, indici e parametri urbanistico-edilizi:

- a) indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 1,20 mq/mq;
- b) altezza dell'organismo edilizio (Hmax): 19,50 ml;
- c) distanza tra fabbricati (Df): 0 o 10 ml;
- d) distanza dal confine (Dc): 0 o 5 ml;
- e) distanza dalle strade (Ds): l'organismo edilizio potrà sorgere sul ciglio strada, a condizione che non sopravvanti l'allineamento degli organismi edilizi adiacenti, qualora la strada, comprensiva dei marciapiedi, abbia un'ampiezza di almeno 12 ml, in caso contrario si prescrive una Ds non inferiore a 3 ml.

Parte I – N.T.G.A.

Art. 7 – Definizioni: tipi di intervento

7.1 Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e restauro, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica si rinvia alle definizioni di legge; in presenza di particolarità proprie di determinati ambiti territoriali, le N.T.S.A. dettano -anche a mezzo di schede prescrittive allegate- disposizioni di maggior dettaglio sia in ordine alle definizioni di detti interventi (anche individuando subcategorie) sia in ordine agli elaborati ed ai documenti da produrre a corredo della relativa domanda, comunicazione o denuncia. Negli interventi di ristrutturazione edilizia, salvo contraria disposizione contenuta nelle N.T.S.A., è

consentito l'accorpamento di tutto il volume o la superficie lorda di pavimento esistente sul lotto di pertinenza.

7.2 Le norme tecniche del P.R.G. individuano e disciplinano altresì gli ulteriori interventi edilizi di seguito elencati e definiti:

7.2.1 di ripristino di organismi edilizi non più esistenti o in rovina, i cui connotati strutturali, organizzativi, morfologici e tipologici possano essere riconosciuti alla luce di adeguata documentazione; l'intervento di ripristino è volto a ricostruire, in tutto od in parte, elementi significativi dell'organismo edilizio, nel suo stato originario od in quello -di particolare pregio- venutosi a determinare successivamente;

7.2.2 nuova costruzione in ampliamento o in sopralzo di organismi edilizi esistenti, volti ad incrementare – rispettivamente - la superficie lorda di pavimento e/o il volume (ferma restando l'altezza) oppure (con o senza incremento di Sp o di V) l'altezza di organismi edilizi esistenti;

7.2.3 di demolizione, volti a rimuovere, in tutto od in parte, organismi edilizi esistenti; detti interventi possono avere la finalità di dar luogo ad un successivo intervento (di ricostruzione o di nuova edificazione) ovvero alla formazione di spazi liberi;

7.2.4 di ricostruzione, volti a sostituire organismi edilizi demoliti con altri posti nel medesimo lotto di pertinenza ed aventi connotati simili e, cioè, consistenza di Sp e di V ed altezza non superiori a quelli preesistenti e non inferiori del 10% a quelli preesistenti; ove il nuovo organismo superi, rispetto al precedente, detta soglia o sorga, in tutto od in parte, su terreno diverso da quello costituente lotto di pertinenza del precedente, l'intervento viene qualificato di nuova edificazione; ove, invece, il suddetto nuovo organismo abbia sedime, consistenza, sagoma, altezza eguali a quelli dell'organismo preesistente, l'intervento - se realizzato in zona non classificata A -, viene classificato di ristrutturazione edilizia;

7.2.5 di nuova edificazione, volti all'utilizzazione, mediante intervento di costruzione di nuovo organismo edilizio, di terreno in precedenza inedito; sono di nuova edificazione anche gli interventi di sostituzione volti a dar vita ad organismi edilizi dissimili - alla luce di quanto indicato dal precedente punto 7.2.4 - dai preesistenti;

7.2.6 di sistemazione e di arredo di spazi scoperti, quali quelli volti alla formazione od alla ristrutturazione di cortili e giardini o quelli volti ad attribuire al terreno non utilizzato per l'edificazione un assetto adeguato all'uso ed ambientalmente compatibile;

7.2.7 diversi o per opere minori, volti alla realizzazione od alla sostituzione di impianti quali quelli per l'illuminazione di spazi pubblici o di uso pubblico o quelli al servizio della mobilità pedonale o veicolare oppure manufatti, quali monumenti, decorazioni, pitture murali od altri distintivi urbani;

7.2.8 per manufatti provvisori. Si intendono gli interventi volti a realizzare manufatti destinati a soddisfare esigenze transitorie e - quindi - ad essere rimossi entro un determinato termine imposto dal titolo abilitativo edilizio e/o paesaggistico. La rimozione, in caso di realizzazioni da parte di privati, deve essere garantita con impegnativa scritta assistita da fidejussione di importo pari al presunto costo della rimozione stessa. Consistenze e caratteristiche delle costruzioni provvisorie sono definite dal Comune in relazione alle esigenze cui le costruzioni stesse sono destinate a far fronte. I manufatti che vengono realizzati per allestire il cantiere necessario a realizzare una o più costruzioni possono permanere sin tanto che dura l'attività edificatoria.

Art. 8 – Definizioni: destinazioni d'uso

8.2 Le destinazioni d'uso considerate dal P.R.G. sono definite e raggruppate nelle seguenti categorie e relative sotto categorie:

A Residenza:

A1 alloggi (o abitazioni);

A2 residenze collettive (collegi, pensionati, conventi, ecc.);

A3 funzioni complementari alla residenza: attività produttive, escluse quelle inquinanti e/o rumorose che contrastino con il contesto residenziale (quali officine meccaniche in genere, falegnamerie, depositi di materiali edili o industriali, attività di autotrasporto), attività direzionali, servizi alle persone, comprensive delle attività commerciali quali esercizi di vicinato, fino a 250 mq. di superficie di vendita, e medie strutture di vendita, anche in forma di medio centro commerciale, aventi superficie di vendita non superiore

a 1.500 mq., secondo le definizioni della L.R. 50/2012 e ss.mm.ii., attrezzature collettive.

B Attività produttive: industria manifatturiera e artigianato industriale, costruzioni edili, commercio all'ingrosso, trasporti, servizi ai trasporti, officine di riparazione veicoli;

C Attività direzionali: credito, assicurazioni, agenzie e servizi alle imprese, studi professionali, intermediari del commercio, ricerca;

D Servizi alle persone:

D1 commercio al minuto, pubblici esercizi

D2 servizi di riparazione, servizi privati alla persona e all'abitazione,

E Strutture ricettive: (definite secondo le norme speciali vigenti in materia)

E1 alberghi, pensioni

E2 motels

E3 villaggi-albergo

E4 residenze turistico-alberghiere

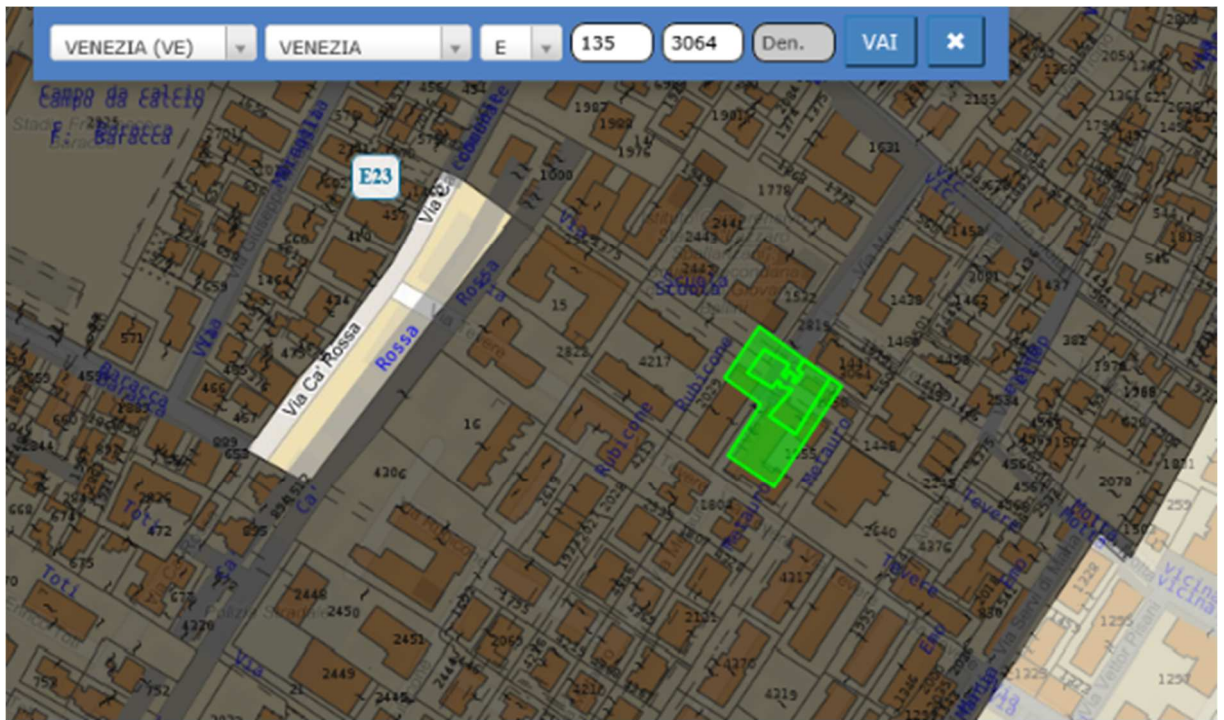
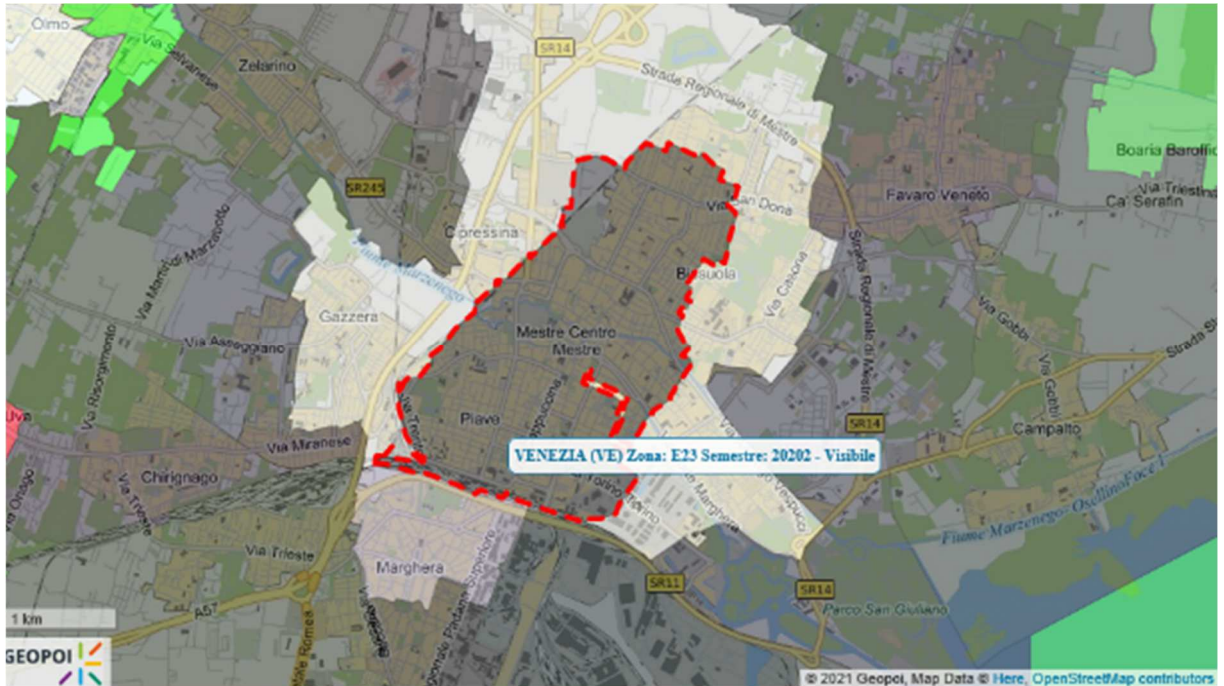
E5 strutture ricettive all'aperto;

E6 strutture ricettive extralberghiere

F Attrezzature collettive: servizi sociali, sanitari, scolastici, istituzioni culturali, religiose, ricreative o di spettacolo, sportive, politiche; residenze protette;

G Agricoltura: valgono le definizioni di cui alle norme speciali vigenti in materia.

4. Individuazione Zona OMI



5. Individuazione Catasto Terreni





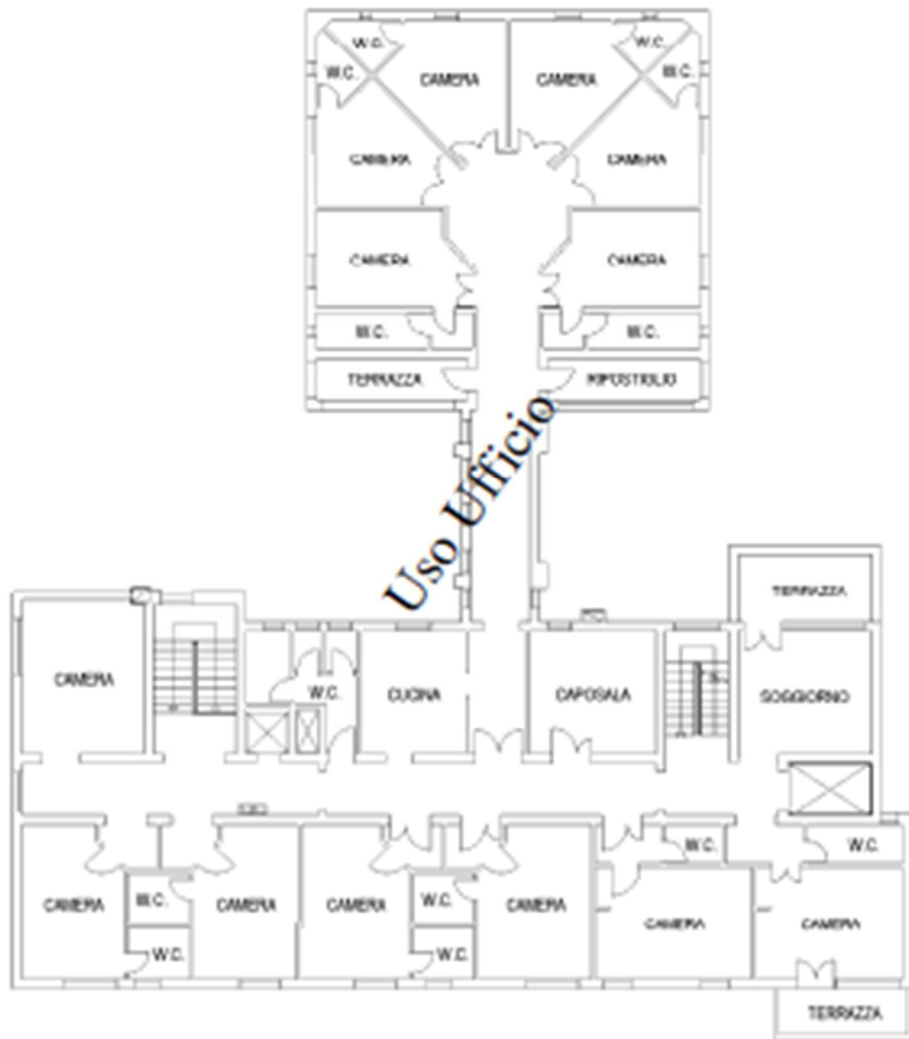
PIANO PRIMO
H=2.80



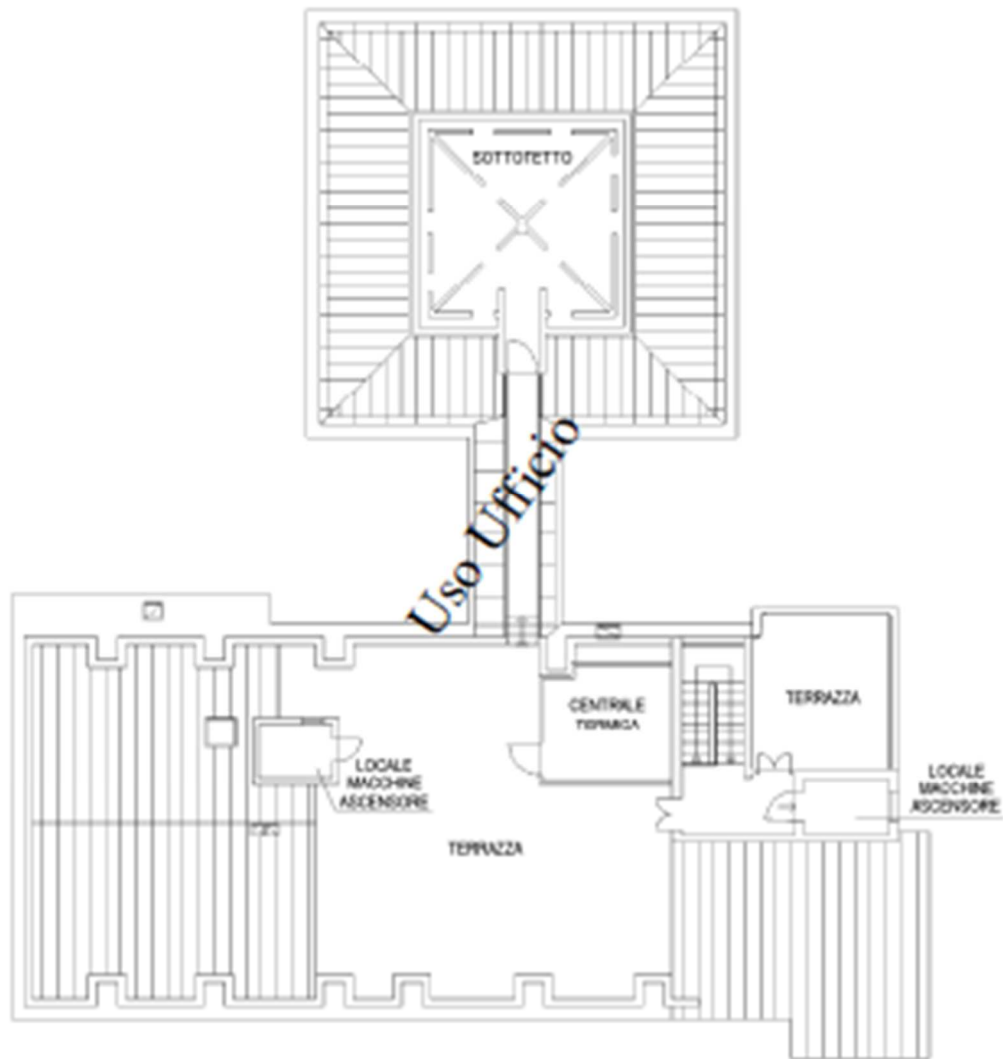
PIANO SECONDO
H=2.80



PIANO TERZO
H=2.80



PIANO QUARTO
H=2.80



PIANO QUINTO
Hmedia=2.70

7. Documentazione fotografica

