

# COMPENDIO EDILIZIO EX SEDE TELECOM VIA CARDUCCI 22 MESTRE (VE)



## PERIZIA DI STIMA ANALITICA PER LA VALORIZZAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Ordine Architetti  
PPC Torino

ARCHITETTO  
n. 10051



Dott. Arch. Alessia Mangialardo



H&A

ASSOCIATI

## Sommario

1. Premessa.....	2
2. Inquadramento del fabbricato.....	3
2.1. Localizzazione dell'edificio .....	3
2.2. Inquadramento urbanistico .....	4
2.3. Inquadramento catastale .....	5
3. Analisi dello stato di fatto.....	6
3.1. Descrizione generale del fabbricato.....	6
3.2. Consistenza dell'immobile.....	7
3.3. Descrizione edile e strutturale del fabbricato .....	10
3.4. Descrizione delle finiture interne ed esterne.....	10
3.5. Descrizione delle dotazioni impiantistiche .....	11
5. La stima del beneficio pubblico derivante dalla variazione degli strumenti urbanistici: aspetti metodologici .....	13
6. La stima del valore di mercato dei beni prima della variazione degli strumenti urbanistici.....	14
7. La stima del valore di mercato dei beni dopo la variante al piano.....	16
7.1. La stima dei ricavi .....	17
7.2. La stima dei costi.....	18
7.3. La stima dei saggi e lo sviluppo del modello DCF .....	20
8. La stima del plusvalore determinato da tale decisione amministrativa sulla base della differenza dei due valori precedentemente stimati .....	23
9. La determinazione del beneficio pubblico .....	24

## 1. Premessa

La presente relazione riguarda l'analisi tecnico-amministrativa del complesso immobiliare, sito in via Giosuè Carducci n°22, a Mestre (VE) di proprietà del Fondo d'Investimento Immobiliare "Goethe" con sede a Verona.

L'incarico per la redazione dell'analisi è stato affidato da Serenissima SGR S.p.A. allo Studio H&A Associati. La stima è stata svolta operativamente dall'arch. Alessia Mangialardo e dall'arch. Carlo Pagan, con la supervisione scientifica del prof. Ezio Micelli, FRICS.

L'analisi di cui sopra è stata effettuata mediante la verifica della documentazione disponibile presso gli archivi dei vari enti preposti (Comune di Venezia, Agenzia del Territorio, etc.) oltre che della documentazione messa a disposizione da parte della proprietà. E' stato inoltre effettuato un sopralluogo in loco, durante il quale è stata effettuata la verifica di rilievo dimensionale e le riprese della documentazione fotografica.

Dal punto di vista normativo è stata verificata la situazione urbanistica dell'immobile. In particolare, sono state analizzate le prescrizioni urbanistiche previste dal Piano Regolatore Generale di Venezia (Elaborati grafici e Norme Tecniche di Attuazione).

## 2. Inquadramento del fabbricato

### 2.1. Localizzazione dell'edificio

L'immobile è localizzato in via Giosuè Carducci n°22, a Mestre (VE). Si tratta della zona centrale di Mestre, posta a sud del polo costituito da Piazza Ferretto. L'area è caratterizzata da alcuni recenti interventi di riqualificazione urbana, tra cui uno dei più significativi è il nuovo polo museale cittadino M9, che hanno riconvertito l'immagine di tale quartiere.

Grazie alla posizione centrale dell'immobile a scala urbana, il bene risulta facilmente accessibile da qualsiasi mezzo di trasporto stradale. Oltre ai posti auto di pertinenza sono disponibili a breve distanza numerosi parcheggi pubblici (piazzale Leonardo da Vinci, via Andrea Costa, Piazza Barche, etc.). Si segnala inoltre, a breve distanza dell'immobile, la presenza di fermate di mezzi pubblici (tram, autobus su percorsi comunali e intercomunali) mentre la stazione ferroviaria di Mestre dista circa 800 m.

Il lotto nel quale è ubicato il complesso immobiliare ha una conformazione pressoché quadrata. Confina a ovest con via A. Meucci, a nord con lotti di altra proprietà (tra cui il lotto del nuovo polo museale M9), a est con via G. Pascoli. A sud vi è un lotto edificato in aderenza che confina a sua volta a sud con via Giosuè Carducci. La superficie totale del lotto è pari a circa 2.600 mq.

A livello planivolumetrico il bene si articola in tre corpi di fabbrica principali, due di forma rettangolare allungata disposti parallelamente tra loro e uniti al centro da un terzo corpo di fabbrica formando idealmente una "H".

L'ingresso principale – carraio e pedonale – avviene lungo via Carducci, attraverso il varco collocato sull'avancorpo edificato non oggetto di analisi.

Le aree esterne, poste a ovest ed est del fabbricato, sono adibite a parcheggio e sono accessibili direttamente da via Meucci e da via Pascoli.

## 2.2. Inquadramento urbanistico

La Variante al Piano Regolatore Generale per la Terraferma, adottata con delibera di C.C. 16/99 approvata con D.G.R.V. n. 3905 del 03.12.2004 e D.G.R.V. n. 2141 del 29.07.2008 e s.m.i. è lo strumento urbanistico vigente, che detta le prescrizioni in tema di pianificazione delle trasformazioni del territorio del Comune di Venezia, per la parte riguardante la Terraferma.

Il complesso immobiliare e le relative aree scoperte vengono inserite all'interno del perimetro della Zona Territoriale Omogenea "A" con riferimento al centro storico di Mestre.

Le prescrizioni normative relative agli edifici inseriti nella ZTO "A" sono riportate nelle Norme Tecniche Speciali di Attuazione della Variante richiamata, all'art. 4 "Zone residenziali soggette a tutela".

In particolare, l'obiettivo della pianificazione è la tutela delle parti del territorio in cui sono ancora riconoscibili gli elementi edilizi ed i connotati del tessuto urbanistico originario del centro mestrino e dei centri minori (Tessera, Favaro Sud, Favaro nord, Dese sud, Dese nord, Carpenedo, Marocco, Zelarino, Trivignano, Asseggiano, Chirignago).

Per gli interventi e le destinazioni d'uso ammessi l'articolo rimanda alla "variante per il Centro Storico di Mestre" e alla "variante per le Zone Territoriali Omogenee di tipo "A", con le prescrizioni ivi contenute. In particolare si fa riferimento alle Tavv. 4.1 e 4.2 (*Cfr. Allegato Urbanistica*).

Per il compendio in oggetto le categorie d'intervento ammissibili sono la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e la demolizione con ricostruzione (art. 18 NTA Variante ZTO A), tutte attuabili con intervento diretto.

Per quanto concerne le destinazioni d'uso (art. 23 NTA Variante Z.T.O. A) quelle consentite sono riportate nella Tav. 4.2. Nel caso in oggetto al complesso edilizio non è stata assegnata nessuna destinazione, in quanto considerato intervento a standard. Pertanto, come previsto dall'art. 23 stesso "all'interno del perimetro di validità della Variante le destinazioni d'uso residenziali sono sempre ammesse".

## **2.3. Inquadramento catastale**

Sulla base delle visure catastali fornite dalla Committenza l'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Venezia come segue (*Cfr. Allegato Catastale*):

### **Dati Identificativi:**

Foglio: 134

Particella: 197

Sub: 1

### **Dati Classamento:**

Zona Censuaria: 9

Categoria: D/1

Rendita: 93.263,00

### 3. Analisi dello stato di fatto

#### 3.1. Descrizione generale del fabbricato

L'immobile in oggetto è stato costruito alla fine degli anni '50 del secolo scorso ed è stato dichiarato abitabile nel 1961, come sede della società di Telecomunicazioni TELVE. Successivamente, nel corso degli anni, sono state eseguiti alcuni interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione leggera, senza che sia stato stravolto l'assetto distributivo generale né la destinazione d'uso. Il complesso si configura come un unico edificio distinto in tre corpi di fabbrica di forma rettangolare disposti secondo una conformazione ad H. L'edificio si compone di cinque piani fuori terra, un piano seminterrato e il piano della copertura che è parzialmente praticabile (*Cfr. Documentazione Fotografica*).

L'accesso avviene dal corpo centrale lungo via Carducci che, attraverso il vano scala e ascensori, consente l'accesso e la distribuzione ai cinque piani superiori degli altri due corpi di fabbrica. Ancora, oltre ai tre ascensori e al corpo scale a due rampe, il corpo centrale ospita gli spogliatoi e servizi igienici per il personale.

Due brevi corridoi consentono l'accesso ai due corpi di fabbrica laterali, disposti simmetricamente rispetto al primo. Entrambi hanno forma rettangolare allungata, con asse longitudinale sud-nord, di dimensioni 37,20 m x 14,50 m, per una superficie di circa 540 mq ciascuno. I cinque piani fuori terra presentano la medesima conformazione: un corridoio centrale consente l'accesso ai vani di varie dimensioni disposti a destra o a sinistra del corridoio. La destinazione d'uso del complesso è direzionale: ciascun piano ospita uffici di varie metrature, sale riunioni, locali tecnici e sale relax per il personale.

I due corpi di fabbrica laterali presentano altezze interpiano differenti. Ne consegue che i piani terra, terzo, quarto e quinto dell'ala est – lungo via G. Pascoli - sono accessibili dal corpo centrale tramite scalinata, mentre i piani primo e secondo i dislivelli sono superati tramite rampa inclinata.

Il piano sesto, praticabile solo per il corpo centrale, ospita i locali tecnici e di servizio.

Il piano seminterrato è accessibile dall'esterno tramite rampe inclinate ed è costituito da spazi adibiti a locali tecnici contenenti attrezzature di servizio. Nel blocco ad est sono presenti anche dei posti auto con relativa corsia di manovra.

Le testate sud dei due corpi allungati sono cieche in quanto addossate all'avancorpo prospettante via Carducci. I prospetti lato nord sono entrambi caratterizzati dalla presenza di due scale di sicurezza esterne.

Le facciate verso via A. Meucci e via G. Pascoli sono finestrate, secondo un partito architettonico ripetuto ai vari livelli. Le facciate retrostanti sono intonacate e sono caratterizzate dalla medesima forometria (distanza tra i due blocchi di 16 m circa).

Si segnala inoltre che al di sopra della copertura del vano centrale è presente un'antenna telefonica, che sarà rimossa contestualmente al rilascio dell'immobile da parte del Ente telefonico. Invece, al di sotto del manto stradale, nel lato retrostante a via Carducci, è presente una servitù per il passaggio di cavi telefonici, che rimarrà attiva anche successivamente.

### **3.2. Consistenza dell'immobile**

La consistenza dell'immobile allo stato attuale è stata desunta dalla documentazione fornita dal cliente e non è stata verificata.

La superficie lorda del bene in oggetto è pari a 8.368 mq ripartiti su sei piani fuori terra, come mostra la seguente tabella. E' presente inoltre un piano interrato che non è stato considerato in quanto non è oggetto di stima.

**H&A** ASSOCIATI SRL

VENEZIA PORTO MARGHERA – 30175 VIA BANCHINA DELL'AZOTO 15/D – [admin@hastudio.it](mailto:admin@hastudio.it)  
tel. +39 041 922888 - fax +39 041 2529837 | n. registro imprese, p. iva e cod. fisc. n. 04312620273 – | REA VE – 400095

<b>PIANO TERRA</b>	<b>Superficie Lorda (mq)</b>
Uffici, servizi igienici, corridoi	1.044,80
Locali tecnici, cavedi	114,80
Parti comuni	302,50
<b>Totale piano terra</b>	<b>1.462,10</b>
<b>PIANO PRIMO</b>	<b>Superficie Lorda (mq)</b>
Uffici, servizi igienici, corridoi	1.152,90
Locali tecnici, cavedi	59,90
Parti comuni	118,30
<b>Totale piano primo</b>	<b>1.331,10</b>
<b>PIANO SECONDO</b>	<b>Superficie Lorda (mq)</b>
Uffici, servizi igienici, corridoi	1.151,40
Locali tecnici, cavedi	61,90
Parti comuni	118,30
<b>Totale piano secondo</b>	<b>1.331,60</b>
<b>PIANO TERZO</b>	<b>Superficie Lorda (mq)</b>
Uffici, servizi igienici, corridoi	1.153,80
Locali tecnici, cavedi	62,90
Parti comuni	115,10
<b>Totale piano terzo</b>	<b>1.331,80</b>
<b>PIANO QUARTO</b>	<b>Superficie Lorda (mq)</b>
Uffici, servizi igienici, corridoi	1.155,70
Locali tecnici, cavedi	60,70
Parti comuni	116,60
<b>Totale piano quarto</b>	<b>1.333,00</b>
<b>PIANO QUINTO</b>	<b>Superficie Lorda (mq)</b>
Uffici, servizi igienici, corridoi	1.157,30

Locali tecnici, cavedi	58,60
Parti comuni	115,30
<b>Totale piano quinto</b>	<b>1.331,20</b>
<b>PIANO SESTO</b>	<b>Superficie Lorda (mq)</b>
Uffici, servizi igienici, corridoi	6,80
Locali tecnici, cavedi	220,60
Parti comuni	20,00
<b>Totale piano sesto</b>	<b>247,40</b>
<b>Superficie Direzionale totale (mq)</b>	<b>6.822,70</b>
<b>Superficie locali tecnici totale (mq)</b>	<b>639,4</b>
<b>Superficie spazi comuni totale (mq)</b>	<b>906,1</b>
<b>SUPERFICIE LORDA TOTALE (mq):</b>	<b><u>8.368,2</u></b>

Il calcolo della superficie commerciale, impiegata ai fini della stima del valore di mercato del bene, ha tenuto conto dei seguenti fattori:

- Le parti comuni sono state computate solo al piano terreno;
- I locali tecnici e i cavedi sono stati ponderati al 40% rispetto alla superficie lorda.

La superficie commerciale del bene oggetto di stima è dunque pari a 7.381 mq, come mostra la seguente tabella.

	<b>Coefficiente di ponderazione</b>	<b>Superficie lorda (Mq)</b>
<b>Superficie Direzionale totale (mq)</b>	100%	6.822,70
<b>Superficie locali tecnici totale (mq)</b>	40%	256
<b>Superficie spazi comuni totale (mq)</b>	Piano terra	302,50

**H&A ASSOCIATI SRL**

VENEZIA PORTO MARGHERA – 30175 VIA BANCHINA DELL'AZOTO 15/D – [admin@hastudio.it](mailto:admin@hastudio.it)  
tel. +39 041 922888 - fax +39 041 2529837 | n. registro imprese, p. iva e cod. fisc. n. 04312620273 – | REA VE – 400095

### **3.3. Descrizione edile e strutturale del fabbricato**

Dal punto di vista delle modalità costruttive, il complesso edilizio, edificato nei primi anni sessanta del secolo scorso, è caratterizzato da una omogeneità di tecnologie costruttive e materiali impiegati. I diversi corpi di fabbrica condividono la stessa struttura principale in elevazione, basata su telaio in pilastri e travi in cemento armato.

I tamponamenti esterni sono costituiti verosimilmente da muratura in laterizio intonacato. I solai interpiano e di copertura sono probabilmente in latero-cemento, realizzati in opera o con lastre preformate tipo “predalles”. Gli elementi di controventamento della struttura sono costituiti dai collegamenti verticali (blocco ascensore e vano scale). Il manto di copertura dei vari corpi di fabbrica è realizzato in lamiera metallica zincata, così come sono in lamiera metallica tutte le grondaie le scossaline ed i pluviali. Le partizioni interne sono realizzate con tramezzature in laterizio intonacato, oppure con pareti attrezzate leggere.

### **3.4. Descrizione delle finiture interne ed esterne**

La finitura delle pavimentazioni è diversificata a seconda dell'importanza e della destinazione d'uso degli ambienti. Sono stati utilizzate pavimentazioni in linoleum ed in piastrelle di ceramica di vari formati e colorazioni. Per la finitura delle pareti interne intonacate è stata impiegata la tinteggiatura con prevalenza di colori bianco o tinte pastello. Per quanto riguarda i rivestimenti dei servizi igienici e delle cucine, in linea di massima, sono in piastrelle di ceramica, di vari formati e colorazioni. La maggior parte degli intradossi dei solai interpiano dei corridoi e dei locali di servizio è caratterizzata dalla presenza di controsoffitto in quadrotti di cartongesso. La restante parte di solai sono intonacati e tinteggiati. I serramenti interni (porte) sono tutti in legno, con specchiature piene. In legno sono anche tutte le imbotti, le cornici e i battiscopa, ove presenti.

Per i prospetti esterni e per quelli con affaccio sulle corti interne, è stato utilizzato un partito architettonico formato da lesene a tutt'altezza che incorniciano i fori finestra, intonacate color bianco. I serramenti di forma rettangolare sono in pvc, con la porzione superiore fissa mentre quella inferiore è apribile. Il davanzale è in marmo bianco. La rimanente porzione di paramento murario tra le finestre poste ai vari livelli è trattata con lastre di marmo tipo "Botticino". Le testate a nord, caratterizzate dalla presenza dei vani scale di emergenza, sono costituite da paramenti murari intonacati e tinteggiati. Il prospetto sud del corpo centrale è realizzato in analogia con i prospetti esterni delle due ali est ed ovest. Il prospetto nord del corpo centrale presenta una semplificazione del partito architettonico, basata sulla presenza di due sole lesene e da finestre di dimensioni ridotte e collocate "a nastro" nella parte superiore di ciascun piano. La bussola d'ingresso al piano terra è costituita da un serramento metallico continuo vetrato. Il cortile interno è coperto da una struttura metallica reticolare a sostegno della copertura vetrata.

Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile risulta discreto. Non sono visibili ad occhio nudo fenomeni di dissesto strutturale, né di particolare degrado dei materiali, oltre alla normale vetustà legata all'uso ordinario.

### **3.5. Descrizione delle dotazioni impiantistiche**

L'intero immobile risulta attualmente utilizzato come sede direzionale. Sono quindi attivi e funzionanti tutti gli impianti necessari all'utilizzo dell'edificio stesso, quali:

- Impianto di riscaldamento e raffrescamento;
- rete di canalizzazione per il collegamento delle caldaie ai terminali, con tubazioni passanti a pavimento, in cavedi o controsoffitti.
- terminali dell'impianto di riscaldamento con ventilconvettori;
- impianto di riscaldamento per l'acqua calda sanitaria;
- impianto idrico ed impianto di scarico acque reflue;

**H&A ASSOCIATI SRL**

VENEZIA PORTO MARGHERA – 30175 VIA BANCHINA DELL'AZOTO 15/D – [admin@hastudio.it](mailto:admin@hastudio.it)  
tel. +39 041 922888 - fax +39 041 2529837 | n. registro imprese, p. iva e cod. fisc. n. 04312620273 – | REA VE – 400095

- impianto elettrico (illuminazione e forza motrice in bassa tensione)
- impianto telefonico e trattamento dati.

#### **4. Descrizione del progetto a seguito della variante urbanistica proposta**

Il progetto di cui si richiede l'approvazione è riferito all'intero lotto dove è ubicato il fabbricato in oggetto. Tuttavia, ad oggi non sono ancora presenti gli elaborati definitivi del progetto di sviluppo dell'area anche se sono stati identificati i principali aspetti che caratterizzano il progetto della variante.

Il progetto di trasformazione dell'area oggetto di indagine che si intende proporre consiste nella trasformazione del fabbricato in oggetto in una struttura a destinazione alberghiera con capacità ricettiva pari a 130 camere a classificazione cinque stelle. Tale complesso verrà gestito con insegna internazionale.

Il progetto prevede l'adeguamento funzionale dell'attuale fabbricato senza l'edificazione di ulteriore superficie. Pertanto, la superficie lorda coperta totale resterà pari a 8.368 mq. Sulla base del progetto preliminare il piano terra ospiterà la hall, i luoghi comuni e il ristorante dell'albergo e dal piano primo al sesto piano verranno realizzate le camere d'albergo.

Sulla base di quanto richiesto dalla normativa vigente in materia turistico ricettiva (un posto auto per ogni camera d'albergo), i posti auto a disposizione della struttura – ipotizzati nel piano interrato dell'edificio che non è oggetto di stima - non sono sufficienti. Pertanto, ai fini della stima di tali beni è stato considerato solo il costo di costruzione ipotizzando la realizzazione dei parcheggi in un'area limitrofa all'edificio.

## **5. La stima del beneficio pubblico derivante dalla variazione degli strumenti urbanistici: aspetti metodologici**

Il perimetro entro cui amministrazione comunale e soggetto proponente si muovono nell'ambito del negoziato è quello del plusvalore determinato dalle scelte di modifica del piano urbanistico vigente e i contenuti dell'accordo riguardano dunque la variazione di rendita determinata dalle scelte di pianificazione. Sotto il profilo estimativo, il valore di mercato dei beni prima e dopo la variante urbanistica può essere stimato con procedimento sintetico comparativo o con procedimento analitico sulla base delle caratteristiche dei beni oggetto di stima.

Le percentuali di ripartizione del plusvalore generato dalla variazione dello strumento urbanistico e la conseguente determinazione del beneficio pubblico sono individuate all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 con la L 164/2014. In particolare, il legislatore nazionale ha fissato nel 50% del plusvalore determinato dalla variante urbanistica la quota minima spettante all'amministrazione a titolo di contributo straordinario. Tale ripartizione rispecchia peraltro le modalità di accordo impiegate dal comune di Venezia nella delibera n. 34 del 20 marzo 2015. Tale delibera chiarisce, inoltre, le modalità di corresponsione del contributo straordinario che dovrà essere corrisposto all'amministrazione in forma di versamento finanziario.

Sotto il profilo metodologico, la valutazione del plusvalore generato dalla variante urbanistica e la conseguente stima del beneficio pubblico si articolano quindi nelle seguenti fasi:

1. la stima del valore di mercato dei beni prima della variazione degli strumenti urbanistici;
2. la stima del valore di mercato dei beni dopo la variante al piano;
3. la stima del plusvalore determinato da tale decisione amministrativa sulla base della differenza dei due valori precedentemente stimati;
4. la determinazione del beneficio pubblico calcolato sulla base delle percentuali di ripartizione del plusvalore e delle modalità di corresponsione stabilite dall'Amministrazione comunale.

## 6. La stima del valore di mercato dei beni prima della variazione degli strumenti urbanistici

Come evidenziato nel paragrafo 2.2 “inquadramento urbanistico”, il bene in oggetto non ha una destinazione d’uso definita in quanto è disciplinato come standard urbanistico del Comune di Venezia. Ciononostante, tale immobile è da sempre utilizzato come ufficio privato. La funzione attribuita dallo strumento urbanistico vigente non può essere considerata attendibile ai fini della stima in quanto il valore dell’immobile sarebbe significativamente inferiore rispetto al suo reale valore di mercato dato dalla attuale redditività a carattere privatistico.

Ai fini della stima del valore di mercato del bene in oggetto si è fatto riferimento all’art. 23 delle NTA della Variante del Centro storico di Mestre. Tale norma prescrive, all’interno della Zona Territoriale Omogenea A, che “all’interno del perimetro di validità della Variante le destinazioni d’uso residenziali sono sempre ammesse”. Pertanto, l’immobile in oggetto è stato stimato secondo la funzione residenziale, assumendo la possibilità di ricorrere a un cambio di destinazione d’uso e prevedere procedimenti che impongano la corresponsione di oneri straordinari.

Il procedimento di stima del valore di mercato avviene attraverso il procedimento del costo di riproduzione deprezzato. Tale procedimento può essere formalizzato nel modo seguente:

$$V_i = V_a + C_r * D_t$$

Dove:

$V_i$  = valore dell’immobile (area compresa)

$V_a$  = valore dell’area

$C_r$  = Costo di riproduzione del fabbricato

$D_t$  = coefficiente di deprezzamento.

**H&A** ASSOCIATI SRL

VENEZIA PORTO MARGHERA – 30175 VIA BANCHINA DELL’AZOTO 15/D – [admin@hastudio.it](mailto:admin@hastudio.it)  
tel. +39 041 922888 - fax +39 041 2529837 | n. registro imprese, p. iva e cod. fisc. n. 04312620273 – | REA VE – 400095

## Valore dell'area

La stima dell'immobile ante trasformazione è stata eseguita attraverso il procedimento sintetico del valore di trasformazione e si è basata sulla ricerca dei valori di mercato di immobili a destinazione residenziale nella microzona di riferimento. La formula di calcolo è la seguente (1):

$$Va = Vmp * Ia \quad (1)$$

Dove:

- *Va* rappresenta il valore dell'area edificabile
- *Vmp* è il valore di mercato di beni del segmento degli immobili nuovi
- *Ia* è l'indice di incidenza area.

L'indagine di mercato del bene esito della trasformazione è basata sulle quotazioni più recenti disponibili al momento della stima con riferimento alle fonti indirette, rappresentate dalle quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (secondo semestre del 2018), che forniscono valori orientativi, minimi e massimi, ottenuti dall'acquisizione e dalla successiva rielaborazione dei prezzi di ciascuna zona urbana.

L'Agenzia delle Entrate, nella microzona E23 – suburbana/Mestre Centro – individua, per le abitazioni di tipo civile in stato di conservazione ottimo, un valore di mercato compreso tra 2.100 e 2.900 Euro/mq. In ragione delle qualità posizionali dell'immobile è stato prudenzialmente considerato il valore massimo fornito dall'Agenzia delle Entrate, pari a 2.900 Euro/mq.

Per la stima dell'incidenza area, che rappresenta l'incidenza espressa in termini percentuali del valore di mercato dell'area sul valore totale dei beni finiti, la rivista periodica del gruppo editoriale Sole 24 Ore del Consulente Immobiliare fornisce semestralmente, nei maggiori capoluoghi di provincia, il valore dell'area edificabile in rapporto al valore commerciale di un edificio di nuova costruzione. Per la città di Venezia Mestre il coefficiente è pari a 36%. Tale valore deve essere moltiplicato per il coefficiente teorico, pari allo 0,65. Di conseguenza, il valore dell'incidenza area impiegato ai fini della stima è pari al 23,4%.

**H&A** ASSOCIATI SRL

VENEZIA PORTO MARGHERA – 30175 VIA BANCHINA DELL'AZOTO 15/D – [admin@hastudio.it](mailto:admin@hastudio.it)  
tel. +39 041 922888 - fax +39 041 2529837 | n. registro imprese, p. iva e cod. fisc. n. 04312620273 – | REA VE – 400095

In sintesi, il valore di mercato unitario è stimato pari a 678,6 Euro/mq. Tale valore è stato moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile che è pari a 7.381 mq. Il valore di mercato del bene prima della variazione dello strumento urbanistico è pari, con gli opportuni arrotondamenti, a 5.008.747 Euro.

### Costo di riproduzione del fabbricato

Per costo di riproduzione  $C_r$  si intende la somma tra i costi legati alle costruzioni (*hard cost*) e dei costi legati alle consulenze, servizi ed oneri di natura amministrativa (*soft cost*).

Sulla base del valore di mercato unitario a nuovo stimato dall'Agenzia delle Entrate pari a 2.900 Euro/mq è stato sottratto il valore dell'area stimato nel precedente paragrafo per giungere al valore di riproduzione del fabbricato a nuovo. In sintesi, il costo di riproduzione a nuovo del fabbricato è pari, con gli opportuni arrotondamenti, in 2.221 Euro/mq.

### Coefficiente di deprezzamento

Il deprezzamento è la perdita di valore economico che subisce il fabbricato nel corso della vita utile e deriva dalla sommatoria di 3 fattori:

- Il deterioramento fisico dovuto al deperimento degli delle componenti edilizie (strutture, finiture e impianti) in ragione della vetustà dei beni;
- l'obsolescenza funzionale dovuta all'incapacità dell'edificio di assolvere le proprie funzioni in maniera adeguata e proficua;
- l'obsolescenza economica dovuta a sopraggiunte condizioni economiche sfavorevoli o collegate alla ubicazione dei beni non più ottimale all'esercizio della funzione.

Ai fini della stima in oggetto si assume che non vi siano elementi di obsolescenza funzionale ed economica. In merito all'obsolescenza fisica, il bene in oggetto è stato edificato nel 1961 e ad oggi

ha circa 58 anni. Sulla base della letteratura scientifica del settore (Orefice M., 1996, *Estimo Vol. III: Estimo industriale*, Utet Torino) considerando una vita utile dell'edificio pari a 100 anni e un'età di 60 anni il coefficiente di deprezzamento da impiegare è del 42,84%. Tale coefficiente è stato stimato dall'Orefice (1996) seguendo la formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C.).

In sintesi, il costo di ricostruzione deprezzato unitario stimato per i beni in oggetto è pari, con gli opportuni arrotondamenti, a 951,5 Euro/mq, come mostra la seguente Tabella.

<b>Costo di riproduzione (E/mq)</b>	<b>Deprezzamento %</b>	<b>Valore finale (Euro/mq)</b>
2.221	42,84	951,48

Per giungere all'attuale valore di mercato dei beni in oggetto occorre sommare a tale valore il valore dell'area pari a 678,6 Euro/mq. Complessivamente, il valore di mercato unitario dei beni in oggetto è pari, con gli opportuni arrotondamenti, a 1.630,10 Euro/mq. In sintesi, moltiplicando tale valore per la superficie commerciale dell'edificio pari a 7.381 mq è possibile stimare il valore di mercato del bene in 12.031.770 Euro.

## **7. La stima del valore di mercato dei beni dopo la variante al piano**

L'allegato B della delibera del Comune di Venezia n. 34 del 20 marzo 2015 individua nel procedimento di stima del valore di trasformazione la metodologia più opportuna per la determinazione del plusvalore derivante dall'accordo. In termini generali, il valore di trasformazione è definito come la differenza tra il valore di mercato dell'immobile trasformato e i costi necessari per la trasformazione, dove l'area oggetto di indagine rappresenta il valore residuo (Michieli & Michieli, 2008, p. 202).

Tuttavia, occorre precisare, data la complessità del progetto nell'area oggetto di stima, che i costi e i ricavi del progetto di trasformazione non avverranno nel medesimo periodo, ma dovranno essere scontati attraverso opportuni coefficienti per riportarli all'attualità.

Pertanto, il metodo di stima del valore di trasformazione può essere sviluppato per mezzo di procedimenti finanziari attraverso pratiche ormai consolidate e condivise in ambito nazionale e internazionale. In particolare, per la determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima post trasformazione è stato impiegato il procedimento di tipo finanziario reddituale dell'analisi dei flussi di cassa scontati (Discounted Cash Flow Analysis).

L'assunto alla base di tale approccio considera che un acquirente razionale non è disposto a pagare per l'acquisto di un bene un costo superiore al valore attuale dei flussi di reddito ordinari attesi che il bene sarà in grado di produrre in futuro. Il valore del cespite è funzione dei benefici economici generati in futuro. Il valore di mercato tiene conto dei redditi rinvenienti dai contratti di locazione, in relazione alla data di scadenza dei contratti medesimi.

Nello specifico è stato considerato uno scenario temporale di 11 anni ipotizzando due anni per la realizzazione dell'albergo e nove anni di esercizio, che corrispondono alla durata minima di un contratto di locazione alberghiera. I canoni di locazione, riferiti alle rendite derivanti dalla locazione delle camere d'albergo, sono stati riportati a partire dal terzo anno fino all'undicesimo.

#### **4.1. La stima dei ricavi**

I ricavi sono costituiti dalla locazione delle camere d'albergo di proprietà e sono stati stimati a partire dal tasso di occupazione annua degli alberghi – room occupancy rate - nel capoluogo veneto che sono pari al 71,1% (dati Italian Hotel Monitor 2018);

Il prezzo a camera a notte standard è stato desunto da ricerche sul web – verificate in un periodo di media stagione - sui prezzi a camera doppia a notte in alberghi a cinque stelle nei dintorni del bene in oggetto. In assenza di comparativi di medesima fascia localizzati a Mestre sono stati presi in esame un hotel ubicato a Marghera, due alberghi nell'isola di Venezia (selezionati per il costo

minore a notte in virtù della localizzazione meno favorevole del bene oggetto di stima) e uno al Lido di Venezia. Sulla base delle caratteristiche posizionali estrinseche e intrinseche è stato ritenuto opportuno considerare un prezzo giornaliero a camera compreso tra il minimo prezzo di un hotel cinque stelle in Laguna (Hilton Mulino Stucchi hotel) e l'hotel di Marghera (Relais Ca' Sabbioni). Come mostra la seguente Tabella, ciascuna tariffa è stata scontata del 15% per escludere l'Iva (stimata al 10%) e i diritti da prenotazione dei siti web. La media dei valori netti è di circa 270 Euro/notte/camera e pertanto tale valore è stato impiegato ai fini della stima.

Nome hotel	Localizzazione	Stelle	Euro/notte camera standard	Euro/otte /camera scontato
Relais Ca' Sabbioni	Via Padana 338, Marghera	cinque	169	144
Hilton Mulino Stucchi Hotel	Giudecca 810, Venezia	cinque	303	258
Grand Hotel dei Dogi	Madonna dell'Orto 3500, Venezia	cinque	394	335
Hotel Excelsior	Lungomare Marconi 41, Lido di Venezia	cinque	398	338

Di conseguenza, il ricavo annuo totale, considerando il tasso di occupazione pari al 71,1%, è pari a 9.108.977 Euro. A ciò si aggiungano i ricavi derivanti da altre funzioni – bar, navetta da/per l'aeroporto, colazioni non incluse o altri servizi accessori – stimati al 15% rispetto ai ricavi totali delle camere di albergo, pari a 1.366.347 Euro annui. E' stato inoltre ipotizzato un iniziale periodo di sfitto per portare a pieno regime l'hotel al nono anno di esercizio dell'albergo. La percentuale di sfitto che varia dal 45% del primo anno di esercizio – in ragione della significativa rischiosità dell'investimento – decresce fino a giungere al 5% del decimo anno in ragione di una minore occupazione degli hotel di alta fascia rispetto alla media riscontrata.

## 4.2. La stima dei costi

La scelta del valore legato al singolo rischio dipende anche dall'attuale situazione del mercato immobiliare locale e dalla presenza (e quindi anche dal conseguente andamento) di immobili comparabili. A gravare sul reddito della proprietà insistono i seguenti costi operativi:

**H&A ASSOCIATI SRL**

VENEZIA PORTO MARGHERA – 30175 VIA BANCHINA DELL'AZOTO 15/D – [admin@hastudio.it](mailto:admin@hastudio.it)  
tel. +39 041 922888 - fax +39 041 2529837 | n. registro imprese, p. iva e cod. fisc. n. 04312620273 – | REA VE – 400095

- I costi di trasformazione dell'immobile in albergo – capex – sono stati distribuiti nei primi due anni. Tali valori, che includono anche gli arredi, sono stati desunti da indagini a imprese e a professionisti operanti nel settore turistico ricettivo e corrispondono a 1.700 Euro/mq inclusa la realizzazione dei parcheggi a raso al di fuori del perimetro oggetto di stima. Tale valore unitario è stato moltiplicato per la superficie lorda dell'edificio. I costi totali per la trasformazione sono dunque pari a 14.225.600 Euro, che corrispondono circa a 109.000 Euro a camera;
- Le spese tecniche sono state stimate nei due anni di sviluppo del progetto pari all'8% del costo totale di costruzione e sono pari 1.138.048 Euro;
- gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione sono stati stimati sulla base delle tabelle parametriche fornite dal Comune di Venezia per un totale pari a circa 366.361 Euro;
- gli imprevisti sono stati stimati al 4% sul totale del costo di costruzione e delle spese tecniche nei due anni di cantiere e sono pari a 608.856 Euro totali;
- le *management fee*, relative alla gestione dell'intera operazione edilizia, sono state stimate a 200.000 Euro ripartiti equamente nei due anni di sviluppo dell'operazione;
- le spese di commercializzazione, stimate al 2% sul margine di sviluppo, a partire dal terzo anno quando si ipotizza l'avvio dell'attività alberghiera;
- le imposte sull'immobile (IMU), in fase di affinamento per accertamenti con gli uffici del Comune di Venezia, sono stimate in modo parametrico pari a 350.000 Euro all'anno a partire dal terzo anno, quando l'albergo verrà ultimato;
- le spese assicurative, stimate pari allo 0,1% sul costo di ricostruzione dell'albergo, pari a 125.520 Euro all'anno a partire dal terzo anno;
- l'imposta TASI, in fase di affinamento per accertamenti con gli uffici del comune di Venezia, stimata forfetariamente pari a 30.000 Euro all'anno a partire dal terzo anno;

- le spese di gestione dell'albergo comprendono il costo del personale, i materiali da pulizia, lavanderia, tintoria, biancheria, divise, manutenzione ordinaria e piccole riparazioni, telefono e internet, elettricità, acqua, diritti SIAE e la gestione del bar/ristorante. Il costo medio per camera è stato desunto da interviste a gestori di hotel di lusso a Venezia ed è pari a 100 Euro giornalieri;
- spese di reintegrazione pari al 3% dei ricavi annui (DM 31/12/1988 *Tabella dei coefficienti di ammortamento – Gruppo 19 Alberghi, Ristoranti, Bar e Affini*) a partire dal terzo anno di sviluppo, pari a 314.260 Euro annui.

### 4.3. La stima dei saggi e lo sviluppo del modello DCF

Il metodo reddituale prevede la stima del valore di mercato del bene attraverso la capitalizzazione di tutti i redditi positivi e negativi legati allo sviluppo del progetto di trasformazione dell'area. Pertanto, occorre stimare l'opportuno tasso di capitalizzazione che rappresenta la remunerazione che l'investitore si aspetta di ottenere dal capitale investito nell'acquisto dell'hotel sulla base di una corretta valutazione del costo opportunità e del profilo di rischio della tipologia d'investimento considerata.

La stima del saggio di capitalizzazione avviene con riferimento al costo medio ponderato del capitale o WACC (Weighted Average Cost of Capital), che è inteso come il costo da sostenere per raccogliere mezzi finanziari presso soci e terzi finanziatori. Nello specifico si tratta di una media ponderata tra il costo del capitale proprio ed il costo del debito, debitamente pesato sulla base dei mezzi propri e dei debiti finanziari complessivi. Per il calcolo del WACC, la formula è la seguente:

$$WACC = K_e \frac{E}{(D+E)} + K_d \frac{D}{(D+E)} \quad [1]$$

dove:

WACC = Weighted Average Cost of Capital

**H&A** ASSOCIATI SRL

VENEZIA PORTO MARGHERA – 30175 VIA BANCHINA DELL'AZOTO 15/D – [admin@hastudio.it](mailto:admin@hastudio.it)  
tel. +39 041 922888 - fax +39 041 2529837 | n. registro imprese, p. iva e cod. fisc. n. 04312620273 – | REA VE – 400095

$K_e$  = costo del capitale proprio

$E$  = patrimonio netto (Equity)

$D$  = indebitamento (Debt)

$K_d$  = costo dell'indebitamento

La stima del costo del capitale proprio può essere effettuata a partire dalla valutazione della componente priva di rischio, che si basa sull'evidenza che nel mercato sia possibile individuare un investimento con rendimento noto e quindi privo di rischiosità. Nella prassi, si considera l'emissione di titoli di stato Italiani e quindi il BTP a 10 anni, investimento a medio termine che ad oggi presenta un rendimento pari a 2,751%. A questo si aggiungono le componenti rettificative legate al rischio dell'investimento.

Le componenti rettificative impiegate riguardano i rischi legati all'iniziativa, a quello specifico della costruzione (dimensioni, tipologia, destinazione d'uso) e del mercato. I tassi di rischio utilizzati possono generalmente variare in un range compreso tra lo 0,00% ed il 5,00%. Il valore che viene scelto dipende dai rischi insiti nella determinata operazione immobiliare, dove lo 0,00% rappresenta il rischio nullo, mentre il 5,00% rappresenta il rischio massimo. La scelta del valore legato al singolo rischio dipende anche dall'attuale situazione del mercato immobiliare locale e dalla presenza (e quindi anche dal conseguente andamento) di immobili comparabili.

Nel modello, seguendo il procedimento ordinario di stima, si è assunta la vendita dell'immobile all'ultimo anno (11°). Tale ipotesi è assunta solo a fini valutativi e non preclude altre soluzioni. I rischi legati alla costruzione e al mercato sono stati ipotizzati medi (2,5%) poiché si presume che l'immobile sarà in discreto stato di conservazione e il mercato alberghiero continuerà ad avere un buon appeal nella città. Infine, anche i costi legati all'iniziativa sono stati considerati medio alti (3,5%), con una minima componente di rischiosità legata all'incertezza sul costo del personale e sugli oneri fiscali e tributari.

In merito al costo del capitale di debito sono state considerate tutte le componenti che di norma vengono impiegate dalle banche per il calcolo dei tassi di interesse. Tra queste si considera lo

spread calcolato dagli istituti bancari che ad oggi è pari a 3,48%, l'Euribor a 6 mesi (-0,28%) e infine l'Eurirs a 10 anni (0,95%).

Il saggio di capitalizzazione, ipotizzando una ripartizione paritetica tra capitale di debito e capitale proprio, è stato dunque stimato pari al 7,70%. Tale valore di dismissione viene a sommarsi al reddito operativo ricavato all'ultimo anno, per poi essere scontato al momento iniziale con un opportuno tasso di attualizzazione stimato, tramite la medesima procedura del WACC, pari al 9,70%. Tale saggio è più elevato rispetto al saggio di uscita stimato. Ciò è dovuto a una maggiore rischiosità dell'investimento in un settore – quello turistico ricettivo di alta fascia - che ad oggi non è ancora pienamente sviluppato a Mestre. Al contrario si assume che tra undici anni, sulla base delle ormai note previsioni espansive della domanda turistica di alta gamma, tale segmento di mercato sarà ampiamente consolidato.

Il saggio di attualizzazione dell'investimento complessivo è stimato assumendo una ripartizione paritetica tra capitale di debito e mezzi propri. Per quanto riguarda questi ultimi, in ragione dell'alto profilo di rischio dell'investimento di sviluppo, la remunerazione delle risorse proprie è fissata in 14,75 pc assumendo un elevato rischio per l'iniziativa poiché l'immobile sarebbe il primo hotel cinque stelle a Mestre (5%), e un rischio medio alto per il rischio specifico dell'immobile e del mercato (3,5%), mentre il capitale di debito è remunerato, sulla base delle attuali condizioni del mercato finanziario, in 4,15%, come mostrano le tabelle allegate.

L'andamento dei flussi di cassa adotta le seguenti puntualizzazioni:

- È stata ipotizzata la continuità di percepimento dei canoni. Tutti i flussi sono stati imputati al momento del loro generarsi. Quantificati, quindi, i redditi operativi annuali, dati dalle differenze tra il totale dei ricavi e il totale dei costi annuali, si è proceduto a calcolare, con il tasso di sconto assunto, i valori attualizzati all'inizio del primo anno.

La somma dei ricavi scontati all'attualità relativi a tutti gli anni dello scenario temporale considerato corrisponde al valore attuale netto del cespite, ossia al valore di mercato del medesimo. Le tabelle allegate in appendice riportano tutte le assunzioni che hanno alimentato il modello economico utilizzato per la valutazione dove, in particolare, sono indicati:

**H&A ASSOCIATI SRL**

VENEZIA PORTO MARGHERA – 30175 VIA BANCHINA DELL'AZOTO 15/D – [admin@hastudio.it](mailto:admin@hastudio.it)  
tel. +39 041 922888 - fax +39 041 2529837 | n. registro imprese, p. iva e cod. fisc. n. 04312620273 – | REA VE – 400095

- I ricavi rappresentati dai flussi netti in capo al soggetto sviluppatore;
- I costi della trasformazione;
- Gli indicatori finanziari (tasso di attualizzazione e tasso di capitalizzazione).

Appare opportuno segnalare il valore della stanza una volta che l'attività ricettiva sia effettivamente a regime. Al riguardo, la stima del valore di uscita, a cui sono state detratte le commissioni di vendita e altri costi di transazione pari al 3%, permette di determinare il valore medio della stanza di albergo in 290.000 Euro circa, valore che risulta essere pienamente allineato con le stime di carattere orientativo desunte dagli operatori del territorio.

Alla luce delle indagini effettuate e delle elaborazioni compiute, il valore di mercato dell'area successivamente alla modificazione degli strumenti urbanistici ammonta a € 13.525.897 valore che viene opportunamente arrotondato in 13.525.900,00 Euro.

## **8. La stima del plusvalore determinato da tale decisione amministrativa sulla base della differenza dei due valori precedentemente stimati**

La stima del plusvalore è determinata dalla differenza tra il valore di mercato del suolo oggetto di stima a seguito della trasformazione e il valore di mercato del suolo ante la trasformazione. In particolare, riprendendo la formula contenuta nell'allegato B della delibera n. 34 del 20 marzo 2015 del comune di Venezia (1), si ottiene:

$$\text{Plus valore } V = V_1 - V_2 \quad (1)$$

$V_1$ , valore di mercato post trasformazione: 13.525.900,00 Euro

$V_2$ , valore di mercato ante trasformazione: 12.031.770,00 Euro

**H&A** ASSOCIATI SRL

VENEZIA PORTO MARGHERA – 30175 VIA BANCHINA DELL'AZOTO 15/D – [admin@hastudio.it](mailto:admin@hastudio.it)  
tel. +39 041 922888 - fax +39 041 2529837 | n. registro imprese, p. iva e cod. fisc. n. 04312620273 – | REA VE – 400095

**Il plusvalore generato a seguito della trasformazione dei suoli oggetto di stima è dunque pari, con gli opportuni arrotondamenti a 1.494.100,00 Euro (unmilionequattrocentonovantaquattromilacento,00).**

## 9. La determinazione del beneficio pubblico

La determinazione del beneficio pubblico di ripartizione del plusvalore avviene in base alle modalità di corresponsione stabilite dall'Amministrazione comunale.

Nel caso del comune di Venezia, la delibera n. 34 del 20 marzo 2015 stabilisce la quota da corrispondere all'Amministrazione comunale per la categoria R6 (turistico - ricettivo Terraferma) pari al 50% plus valore (V).

A fronte di un plusvalore pari a 1.494.100 Euro, la quota di beneficio pubblico da corrispondere all'amministrazione comunale di Venezia è dunque pari, con gli opportuni arrotondamenti, a **747.000 Euro (Euro settecentoquarantasettemila,00).**

DURATA CONTRATTI DI LOCAZIONE INIZIALI		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Numero camere	130	mq dell'hotel	8.368									
Prezzo camera a notte	270											
Giorni anno	365	costi gestione giornaliero	100,00									
Tasso occupazione	71,10%	costi gestione camere annuo	€ 4.745.000									
Ricavo annuo camere	9.108.976,50											
Ricavi aggiuntivi	1.366.346,48											
Ricavo annuo totale	10.475.322,98											
<b>Canoni di locazione (rent roll)</b>												
	hotel	€ 0	€ 0	€ 10.475.323	€ 10.475.323	€ 10.475.323	€ 10.475.323	€ 10.475.323	€ 10.475.323	€ 10.475.323	€ 10.475.323	€ 10.475.323
Ricavo Potenziale (Potential Gross Income)		€ 0	€ 0	€ 10.475.323	€ 10.475.323	€ 10.475.323	€ 10.475.323	€ 10.475.323	€ 10.475.323	€ 10.475.323	€ 10.475.323	€ 10.475.323
	Altri ricavi											
Ricavo Lordo Totale (Total Gross Income)		€ 0	€ 0	€ 10.475.323	€ 10.475.323	€ 10.475.323	€ 10.475.323	€ 10.475.323	€ 10.475.323	€ 10.475.323	€ 10.475.323	€ 10.475.323
<b>Sitto e inesigibilità</b>												
		0,00%	0,00%	45,00%	40,00%	35,00%	30,00%	25,00%	20,00%	15,00%	10,00%	5,00%
		0,00 €	0,00 €	4.713.895,34 €	4.190.129,19 €	3.666.363,04 €	3.142.596,89 €	2.618.830,74 €	2.095.064,60 €	1.571.298,45 €	1.047.532,30 €	523.766,15 €
Totale perdita da affitto		€ 0	€ 0	€ 4.713.895	€ 4.190.129	€ 3.666.363	€ 3.142.597	€ 2.618.831	€ 2.095.065	€ 1.571.298	€ 1.047.532	€ 523.766
<b>Costi di sviluppo</b>												
Costo di costruzione		€ 7.112.800	€ 7.112.800	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Spese tecniche	8,00%	€ 569.024	€ 569.024	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Oneri di urbanizzazione	stimati	€ 183.181	€ 183.181	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Imprevisti	4%	€ 307.273	€ 307.273	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale costi di sviluppo		€ 8.172.278	€ 8.172.278	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Margine di sviluppo		-€ 8.172.278	-€ 8.172.278	€ 5.761.428	€ 6.285.194	€ 6.808.960	€ 7.332.726	€ 7.856.492	€ 8.380.258	€ 8.904.025	€ 9.427.791	€ 9.951.557
Costi di commercializzazione				€ 115.229	€ 125.704	€ 136.179	€ 146.655	€ 157.130	€ 167.605	€ 178.080	€ 188.556	€ 199.031
Management fee		€ 100.000	€ 100.000									
Spese operative												
Imposte sull'immobile (Imu)		€ 0	€ 0	€ 350.000	€ 350.000	€ 350.000	€ 350.000	€ 350.000	€ 350.000	€ 350.000	€ 350.000	€ 350.000
Assicurazione	0,10%	€ 0	€ 0	€ 142.256	€ 142.256	€ 142.256	€ 142.256	€ 142.256	€ 142.256	€ 142.256	€ 142.256	€ 142.256
Tasi		€ 0	€ 0	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000
Spese Fisse (subtotale)		€ 0	€ 0	€ 522.256	€ 522.256	€ 522.256	€ 522.256	€ 522.256	€ 522.256	€ 522.256	€ 522.256	€ 522.256
Gestione dell'albergo		€ 0	€ 0	€ 4.745.000	€ 4.745.000	€ 4.745.000	€ 4.745.000	€ 4.745.000	€ 4.745.000	€ 4.745.000	€ 4.745.000	€ 4.745.000
Spese di reintegrazione	3,00%	€ 0	€ 0	€ 314.260	€ 314.260	€ 314.260	€ 314.260	€ 314.260	€ 314.260	€ 314.260	€ 314.260	€ 314.260
Spese Variabili (subtotale)		€ 0	€ 0	€ 5.059.260	€ 5.059.260	€ 5.059.260	€ 5.059.260	€ 5.059.260	€ 5.059.260	€ 5.059.260	€ 5.059.260	€ 5.059.260
Totale spese operative (Operating Expenses)		€ 0	€ 0	€ 5.581.516	€ 5.581.516	€ 5.581.516	€ 5.581.516	€ 5.581.516	€ 5.581.516	€ 5.581.516	€ 5.581.516	€ 5.581.516
Reddito operativo lordo (Gross Operating Income)		-€ 8.272.278	-€ 8.272.278	€ 64.683	€ 577.974	€ 1.091.265	€ 1.604.556	€ 2.117.847	€ 2.631.138	€ 3.144.428	€ 3.657.719	€ 4.171.010
Going Out Cap Rate Spread												€ 54.168.961
Commissione vendita	Terminal value (@ Going Out Cap Rate) 7,70%											€ 1.625.069
Altri costi di transazione	3,00%											0,00 €
Flusso di cassa valore finale	0,00%											€ 52.543.892
Flusso di cassa totale		-€ 8.272.278	-€ 8.272.278	€ 64.683	€ 577.974	€ 1.091.265	€ 1.604.556	€ 2.117.847	€ 2.631.138	€ 3.144.428	€ 3.657.719	€ 52.543.892
Tasso e fattori di attualizzazione	9,45%											0,37
Flusso di cassa totale ATTUALIZZATO		€ 8.272.278	€ 7.558.043	€ 53.996	€ 440.820	€ 760.444	€ 1.021.589	€ 1.231.969	€ 1.398.406	€ 1.526.918	€ 1.622.813	€ 21.299.263
Valore del bene		€ 13.525.897	€ 11.922.888	€ 11.922.888	€ 11.922.888	€ 11.922.888	€ 11.922.888	€ 11.922.888	€ 11.922.888	€ 11.922.888	€ 11.922.888	€ 11.922.888

U&A ASSOCIATI SRL

VENEZIA - PORTO MARCOCCA 2017 - 076 - BANCA DI SAN MARCO - 053 - @beni - 053 -

€ 8.272.278 - € 7.558.043 - € 53.996 - € 440.820 - € 760.444 - € 1.021.589 - € 1.231.969 - € 1.398.406 - € 1.526.918 - € 1.622.813 - € 21.299.263

U41 922888 - Icd +39 U41 2529837 | n. registro imprese, p.iva e cod. fisc. n. U4312620273 - | REA VE - 400075