

Area lavori pubblici e urbanistica
Unità organizzativa patrimonio e sportello ambiente

PROT. n.46474 del 30.07.2015

PERIZIA DI STIMA
DEL COMPLESSO IMMOBILIARE COMUNALE DENOMINATO
"STABILIMENTO SABBIADORO"
SITO A JESOLO IN VIA VITTORIO VENETO N. 61

PREMESSA

Il sottoscritto dott. Pianif. Finotto Mario, posizione organizzativa dell'u.o.c. Patrimonio e Sportello Ambiente del comune di Jesolo, domiciliato per la carica presso il municipio di Jesolo, Via S. Antonio n.11, è stato incaricato dal Dirigente dell'Area lavori pubblici e urbanistica del comune di Jesolo, arch. Segatto Renato, di redigere la presente perizia per la determinazione del più probabile valore di un compendio immobiliare di proprietà comunale.

La presente stima viene redatta ai fini della valutazione del compendio per la cessione, mediante bando pubblico, nel quale insiste il fabbricato denominato Stabilimento Sabbiadoro, attualmente concessionato e gestito dalla Società Jesolo Turismo SpA.

Il compendio, oltre al fabbricato è comprensivo anche dello spazio adibito a parcheggio, dell'area verde e dello spazio fronte il demanio marittimo.

Sono stati effettuati sopralluoghi per verificare la consistenza, la localizzazione e a rilevare altri elementi utili per la determinazione del valore più probabile di mercato.

Coordinate geografiche del baricentro lotto:

12° 39' 46,997" E, 45° 30' 36,475" N

OGGETTO DELLA STIMA

Valutare il compendio immobiliare, censito catastalmente nel comune censuario di Jesolo al foglio 103 mappale 194 sub 2, di proprietà del Comune di Jesolo, ma attualmente in concessione e gestione, ai sensi della convenzione rep. 3198 in data 28/03/1997, alla società Jesolo Turismo SpA.

1

La durata della concessione è fissata in anni 30 trenta, dalla data di sottoscrizione, art. 2 comma 1, e pertanto fino al **27/03/2027**, il soggetto che gestisce e gestirà l'immobile è la società Jesolo Turismo SpA.

Il bene viene quindi ceduto in proprietà con il vincolo di utilizzo e gestione del bene alla società Jesolo Turismo SpA, fino alla data soprariportata.

Alla scadenza il bene ritornerà alla proprietà senza poter pretendere compensi o indennizzi di sorta.

Deve comunque essere evidenziato che, come esplicitato all'art. 2 della predetta convenzione *"Tuttavia, per sopravvenuto accordo tra le parti, anche prima del termine possono essere devolute porzioni delle opere eseguite, ugualmente senza compensi o indennizzi di sorta; in tal caso al termine della convenzione la restituzione avrà come oggetto il residuo complesso di opere."* possono essere variate le condizioni per accordi tra le parti.

Quindi la vendita del bene tratterà il trasferimento del diritto giuridico della proprietà, con il peso dell'utilizzo del bene stesso ad altro soggetto, fino alla data del 27/03/2027, salvo diversi accordi sopravvenuti.

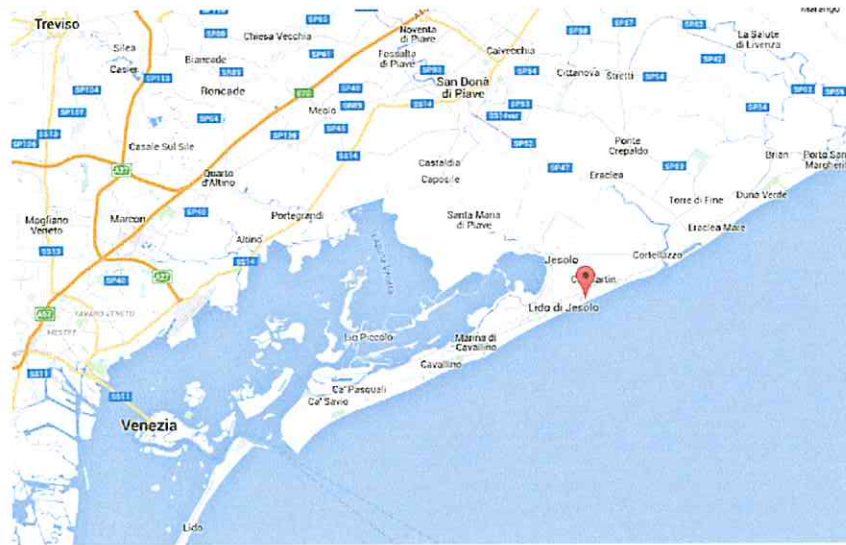
CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO

L'immobile oggetto della presente stima è sito in comune di Jesolo, in via Vittorio Veneto n. 61, censito catastalmente al N.C.T. fg.103 p.IIa 194 e al N.C.E.U. fg. 103 mappale 194 sub 2.

La zona d'insediamento è inserita in un contesto urbano (turistico) posto circa al centro della lunga linea di costa territoriale del comune, fronte il mar adriatico, in prossimità dell'ospedale, tra Piazza Drago e Piazza Milano, quindi a brevissima distanza dal baricentro areale del litorale. La zona è servita dai principali servizi, che hanno il proprio terminal in prossimità dell'area.

Trattasi di un compendio immobiliare composto da un fabbricato denominato "Stabilimento Sabbiaodoro", utilizzato attualmente a stabilimento balneare con servizi, quali ristorante, bar, docce, servizi igienici, aree verdi, e parcheggio, su un'area complessiva di mq. 8.600.





Il complesso in questione confina a nord con via Vittorio Veneto e con la particella 176, cabina enel, a est con la particella 282, a sud con particelle 200, 201, Demanio dello Stato, ed a ovest con la particella 135, accesso Vittorio Veneto, strada di accesso alla spiaggia. L'area ed il fabbricato sono raggiungibili da Via Vittorio Veneto, provenendo da Via Levantina.

da google maps






Schema computo superfici e volumi:

Superficie coperta $(12,80*10,30)+(24,00*10,00)+(31,70*12,30)=761,75$ mq

Volume totale $(761,75*3,40)+(14,60*4,50*10,50)+(31,70*3,25*12,30)= 4547$ mc.

Inoltre è stata presentata, con pratica edilizia DIA 10/151 prot. 10/68273, la comunicazione per la sostituzione di una scala di servizio in acciaio smontabile ed un vano tecnico ad uso cella frigorifera con copertura traslucida a protezione, un ampliamento della superficie coperta per mq. 13,25 ed un volume di mc. 39,08.

Pertanto la superficie complessiva coperta risulta di mq. 775, ed il volume totale realizzato di mc. 4586,08.

Parametri per la stima.

Superfici fabbricato mq:

	mq
RISTORANTE -BAR	555,00
UFFICI SERVIZI	312,00
CELLE FRIGO	17,00
PORTICO	38,00
TERRAZZE A LIVELLO	188,00

Superfici area esterna mq:

	posti	sup. unitaria	superficie tot
POSTI AUTO	110	12,5	1.375,00
AREA A VERDE FRONTEMARE			1.264,00
FASCIA RICREATIVA			712,00
AREA VERDE PARCHEGGIO			486,00
LASTRICO LATO PARCHEGGIO			361,00

Relazione

Il completamento del Centro servizi ha previsto la realizzazione e costruzione di un edificio ad uso misto, commerciale/direzionale.

Tale edificio si sviluppa su due piani, al piano terra trovano sistemazione le unità di servizio dello stabilimento balneare antistante, ufficio-amministrazione, blocco servizi igienici spogliatoi, uno spazio commerciale ora non utilizzato ma a disposizione della struttura ristorante, i vani tecnici, centrale termica, vano ascensore, sala macchine, ed uno spazio ad uso bar ristoro, con relativi spazi di servizio e cucina, che trova continuità al piano primo.

Al piano primo trova collocazione una sala polivalente mentre la restante superficie è destinata a lastrico solare utilizzabile quale solarium, ed una parte a superficie commerciale, attualmente non utilizzata se non a deposito.

In tempi recenti era utilizzata a palestra.

La struttura portante dell'edificio è mista, calcestruzzo armato ed acciaio, la struttura di copertura è in acciaio con sovrastante manto in pannelli sandwich in lamiera grecata coibentati.

La finitura delle parti murarie ha previsto l'utilizzo di intonaco al civile e tinteggiatura, le strutture metalliche ed i telai di tamponamento vetrati sono stati trattati opportunamente contro l'aggressione degli agenti atmosferici ambientali.

Deve comunque essere evidenziata la cattiva manutenzione di elementi in ferro, quali recinzioni, cancelli e barriere, che fanno comparire in forma molto evidente parti distrutte delle stesse.

Per le superfici di calpestio sono stati utilizzati materiali di diversa natura resistenti all'usura, con finitura antisdrucchiolo, masselli in cls, klinker, gres porcellanato. Da evidenziare il cattivo stato della pavimentazione della scala posta a nord ovest.

La dotazione dei servizi è completata dalla presenza di un ascensore per consentire la piena accessibilità all'edificio, due servizi igienici per disabili, uno di pertinenza del bar ristoro, ed uno dello stabilimento balneare, con dotazione aggiuntiva di docce.

Si evidenzia anche in questo caso la cattiva manutenzione e tenuta dell'ascensore.

Per il locale ufficio amministrazione, viste le ridotte necessità di spazio per le funzioni a cui è destinato, la dotazione del servizio igienico fa riferimento al blocco servizi di pertinenza del lato sud edificio.

Tutti i locali chiusi (anti wc, wc personale cucina, spogliatoio) sono dotati di un impianto di areazione forzata tale da garantire un ricambio di aria pari a 5 vol/ora.

Il parcheggio esterno consta di n. 108 parcheggi segnati a terra, con disposizione a lisca di pesce, su più fronti, vedasi pianta sotto riportata. Il parcheggio è stato automatizzato l'anno scorso.

L'area verde è utilizzata dal bar ristoro quale punto di servizio esterno





Solarium 1 Piano. con spazio commerciale a sx. e ristorante a dx



Sala ristorante e banco ristoro 1 Piano

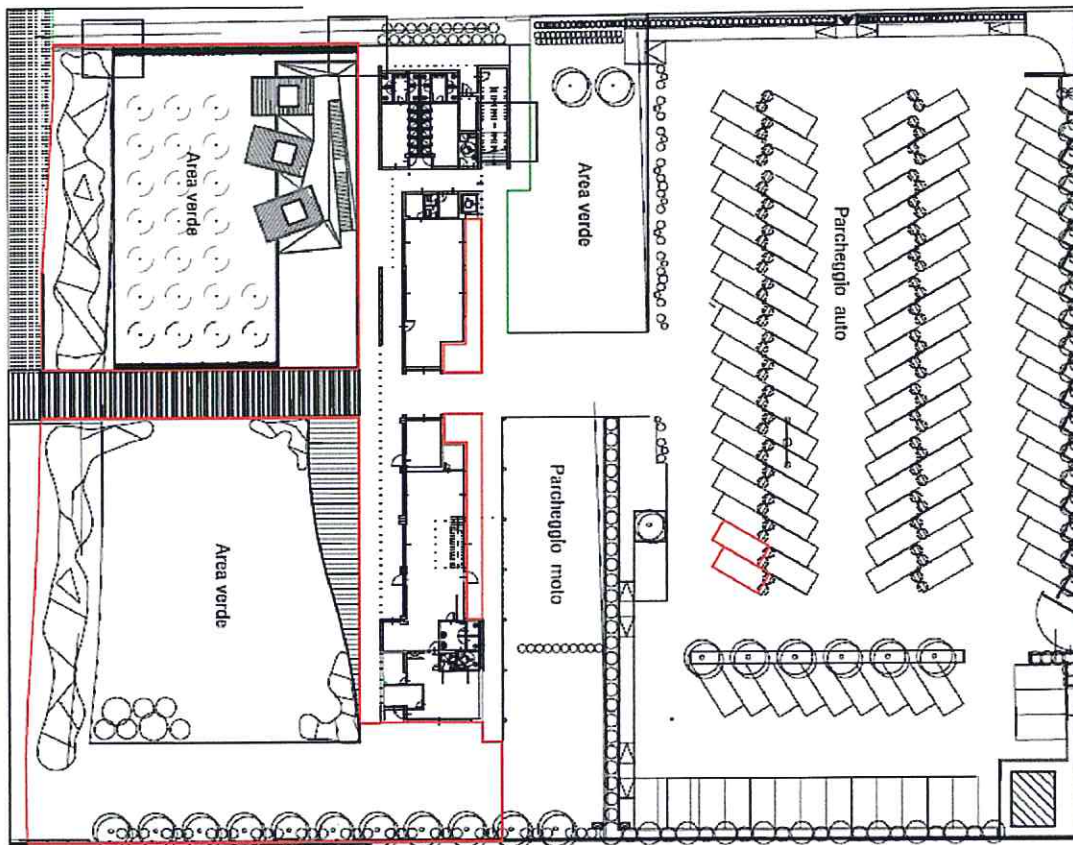


Portico esterno bar e cella frigo Piano terra





Area verde fronte demanio marittimo



Planimetria piano campagna con evidenziazione aree





Area a parcheggio, area verde e parcheggio moto lato verso strada



Locali amministrazione e spazio servizi a piano terra



Locale commerciale e spazio cucina a 1 piano



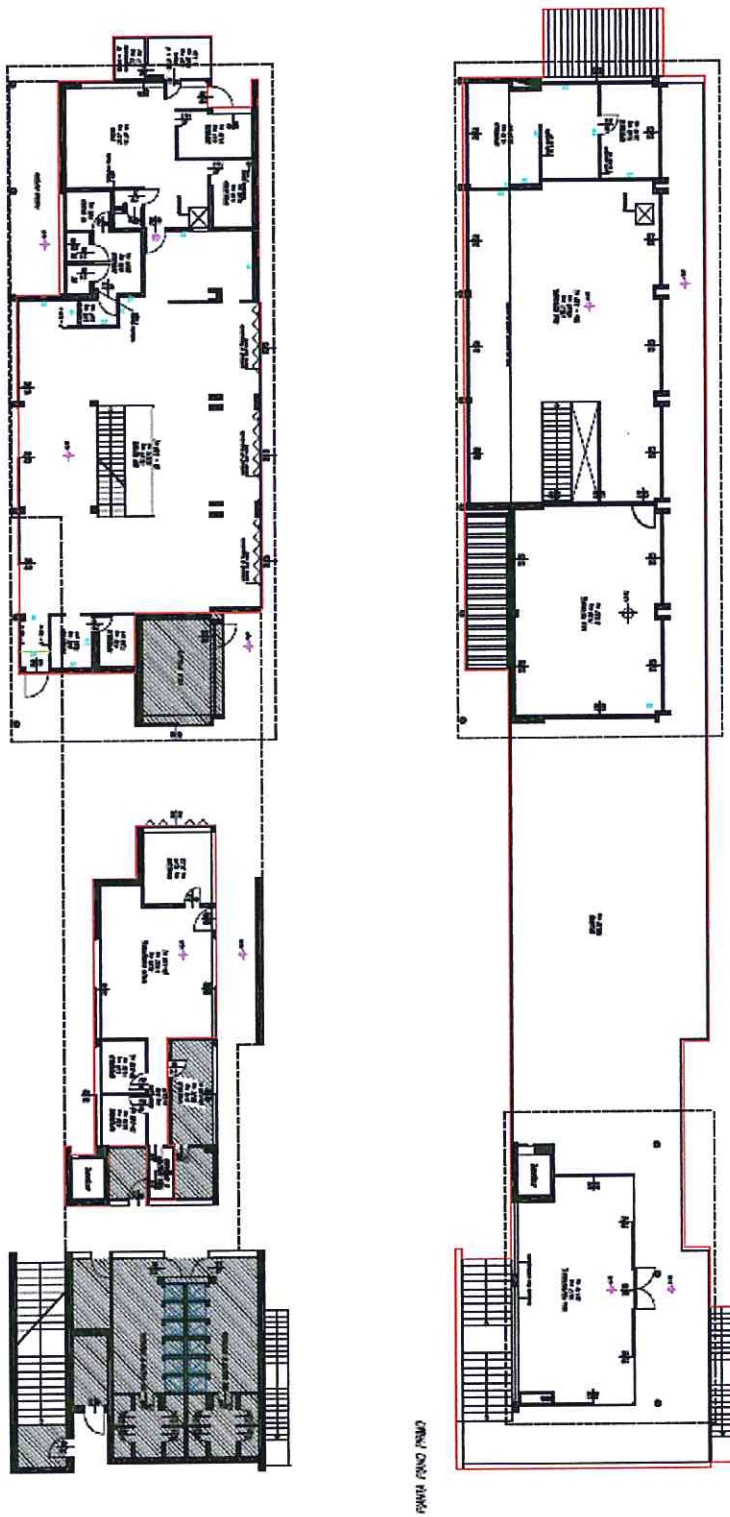
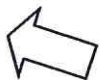
Accessi al piano primo, scala a sud, ascensore, scala interna, scala a nord-ovest



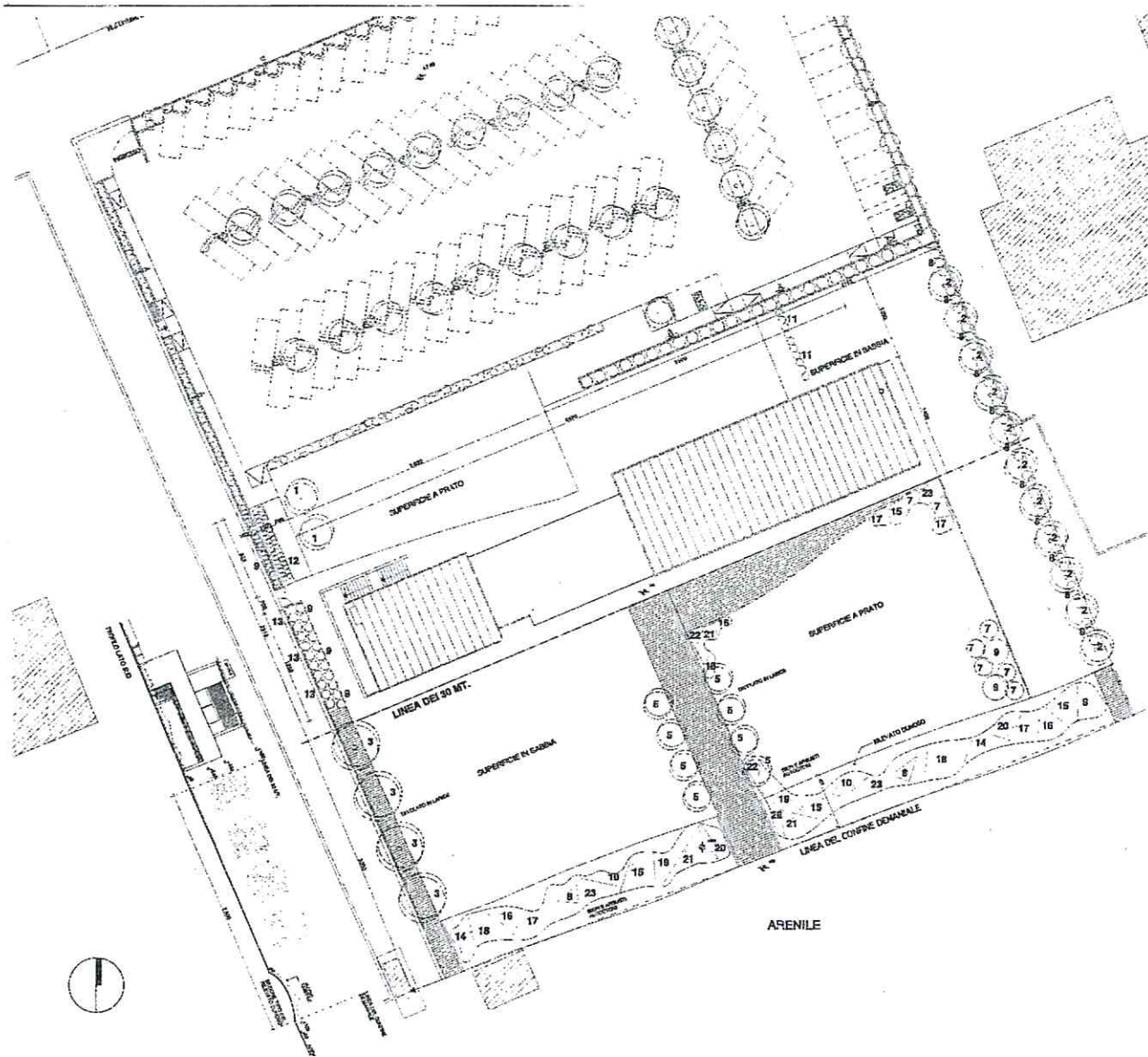
Stato manutentivo su cancellata 1 piano, stato ascensore

Planimetrie

N




Distribuzione del verde



ABACO DEL VERDE

- 1 - *Carpesacus hortulanus* Pterocaulis
- 2 - *Fumaria Eschsch.*
- 3 - *Eleonora Angustifolia*
- 4 - *Eleonora Angustifolia*
- 5 - *Campanula Hungarica* *Incarnata aurea*
- 6 - *Viburnum Tinus*
- 7 - *Calligonum Lanthanoides*
- 8 - *Eleonora Maculosa Aurea*
- 9 - *Pittosporum Labillard.*
- 10 - *Maritima Olearia (edimare)*
- 11 - *Maritima Olearia*
- 12 - *Maritima Olearia*
- 13 - *Eleonora Eschsch.*
- 14 - *Eleonora Angustifolia*
- 15 - *Sonchus Oleraceus*
- 16 - *Eleonora Angustifolia*
- 17 - *Eleonora Angustifolia*
- 18 - *Eleonora Angustifolia*
- 19 - *Eleonora Angustifolia*
- 20 - *Eleonora Angustifolia*
- 21 - *Pittosporum Hungaricum*
- 22 - *Eleonora Angustifolia*
- 23 - *Eleonora Angustifolia*



Autorizzazioni Edilizie

Si rendicontano le autorizzazioni edilizie riscontrate.

Convenzione di Piano di recupero di iniziativa privata con monetizzazione delle aree e delle opere a standards, tra la società Jesolo Turismo SpA ed il Comune di Jesolo, in data 09/04/1997 rep. 67837 Notaio Bordieri di Jesolo, nella quale lo scopo è finalizzato alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (art. 1), e per cui (art. 4) la ditta concessionaria esegue le opere per conto del Comune e quindi si è ritenuto non applicabile il contributo sugli oneri di urbanizzazione, avendo la società la temporanea disponibilità dell'immobile in forza della convenzione stipulata con il Comune in data 28/03/1997 e registrata a San donà di Piave il 07/04/1997 al n. 1012 atti privati (in esecuzione alla delibera del Consiglio Comunale n. 252 del 30/11/1996.

Permesso di costruire n. T/08/02648 prot. 06/67854 – 07/62028 PE 06/1144 per i lavori di installazione strutture da adibire ad area fitness.

Autorizzazione n. A/99/3001 al protocollo n. 99/003852 per la pratica edilizia n. 99/97, in data 21/05/1999, ad eseguire rilevato dunoso ed arredo vegetale a completamento del fabbricato.

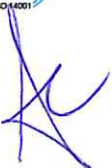
L'immobile è in possesso delle seguenti agibilità,

Certificato di agibilità n. 2720 del 30/07/1998 prot. 98/026076 prat. 98/172 per i lavori autorizzati con la concessione edilizia C/98/06799 rilasciata in data 20/01/1998 P.E. 766/97, per la realizzazione del fabbricato di piani 2 vani 5 più servizio ed accessori,

Certificato di agibilità n. B/08/5163 del 13/11/2008 per i lavori autorizzati con i provvedimenti n. T/08/02648 rilasciato in data 04/06/2008 P.E. 1144/06, per le strutture dell'area relax, per lo spazio fronte mare,

Certificato di agibilità n. B/09/05484 del 08/10/2009 per i lavori autorizzati con il provvedimento n. T/06/01733 rilasciato in data 07/06/2006 P.E. 971/05, per le modifiche posizione serramenti su unità commerciale.

Pratica edilizia DIA 10/151 prot. 10/68273, comunicazione per la sostituzione di una scala di servizio in acciaio smontabile e realizzazione di un vano tecnico ad uso cella



frigorifera con copertura traslucida a protezione, un ampliamento della superficie coperta per mq. 13,25 ed un volume di mc. 39,08.

TITOLI DI PROPRIETA'

Il compendio immobiliare è di proprietà del Comune di Jesolo. Con convenzione rep. 3198 in data 28/03/1997, il Comune di Jesolo ha concesso alla società Jesolo Turismo SpA. la realizzazione dei lavori di sistemazione dell'area identificata attraverso gli elaborati progettuali , per un importo presunto complessivo di lire 897.700.000. La durata della concessione per la realizzazione e gestione del bene veniva fissata in anni 30 (trenta), dalla data di sottoscrizione, art. 2 comma 1.

Si evidenzia che detta convenzione non è mai stata trascritta, nonostante la durata ultra-novennale della stessa.

Cronistoria trasferimenti e costituzione diritti.

ATTO DI ACQUISTO

Fg. 103 mapp. 136 di mq. 8900. Il comune di Jesolo acquista da Opera Pia Ospizi Marini di Vicenza con atto Rep. 439 del 28/07/1971. (Atto n. ordine 55).

ATTO DI CESSIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE

Fg. 103 mapp. 136. Il comune di Jesolo concede alla società finanziaria Locafit l'area per un totale di mq. 5807,60, con atto Rep. 3238 del 07/08/1997. (Atto n. ordine 268). Ciò era previsto nella convenzione con Jesolo Turismo SpA , al fine di poter finanziare le opere di costruzione.

CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA TRA LOCAFIT E JESOLO TURISMO

Atto Rep. n. 86983 del 07/08/1997, modificato con scrittura privata in data 21/10/1999 (solo registrazione avvenuta a Rho).

Il diritto di superficie congiuntamente agli edifici realizzati sono pervenuti alla Jesolo Turismo spa a seguito dell'esercizio dell'opzione del riscatto previsto nel contratto di leasing.

INCORPORAZIONE DELLA LOCAFIT DA PARTE DELLA BNP PARIBAS LEASE GROUP S.P.A.

Atto Rep. n. 59840 del 20/12/2007.

ATTO IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Non avendo costituito formalmente il diritto di superficie per un mappale identificabile nell'atto Rep. 3238 del 07/08/1997, contratto di locazione finanziaria alla Locafit, con atto Rep. n. 28187 del 29/12/2009 (Atto n. ordine 1063) trascritto a Venezia ai n.ri 1093/703 in data 13/01/2010, si rogita un atto di identificazione del bene.

Il mapp. 194 viene volturato catastalmente come segue:

- a favore della BNP Paribas Lease Group s.pa. per proprietà superficaria;
- a favore del comune di Jesolo per proprietà sulla sola area.

ATTO DI COMPRAVENDITA

Atto Rep. n. 28188 del 29/12/2009 (Atto n. ordine 1064) trascritto a Venezia ai n.ri 1528/917 in data 15/01/2010, la società BNP Paribas Lease Group s.pa. vende alla Jesolo Turismo la quale acquista la proprietà superficaria degli immobili (già oggetto della locazione finanziaria) tra cui i mappale 194 del foglio 103.

ESTINZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Atto Rep. n. 28188 del 29/12/2009 (Atto n. ordine 1064) trascritto a Venezia ai n.ri 1529/918 in data 15/01/2010.

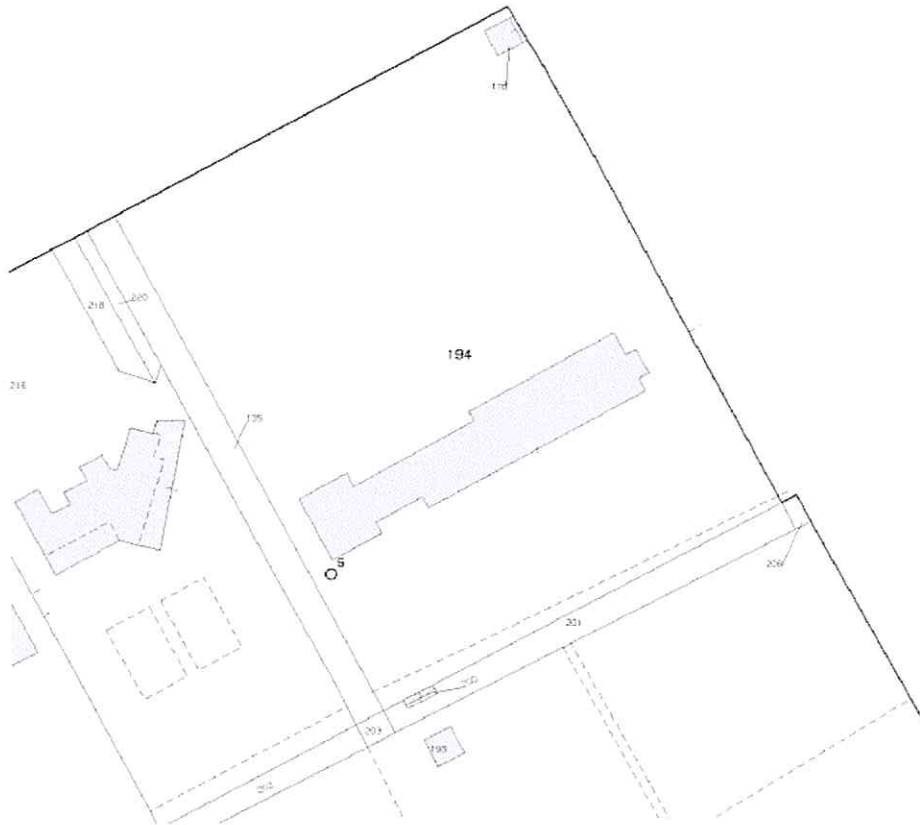
Il diritto di superficie è estinto e pertanto il proprietario dell'area, il comune di Jesolo diviene proprietario anche delle costruzioni erette tra cui l'immobile censito al fg. 103 mapp. 194 sub 1.(ora sub 2)

Dai controlli ipotecari effettuati nulla risulta come iscrizione, trascrizione sull'immobile relativamente ad ipoteche, pegni o vincoli.

DATI CATASTALI

Al N.C.T. ora Foglio 103 particella 194,

- essa deriva dalla particella 136 di mq. 8.900, con frazionamento del 20/10/1983 diventa particella 136 di mq. 8.871 e ulteriore particella. 176 di mq. 29,00 che a seguito riordino fondiario del 20/10/2003 diventa di mq. 32,00.
- con tipo mappale del 01/10/2003 la particella 136 è trasferita all'urbano e l'area a seguito riordino fondiario diventa di mq. 8.572
- a seguito tipo mappale del 02/10/2003 n. 16232 il mappale 136 è stato soppresso e creato il nuovo mappale 194 identificato al c.t. per mq. 8.572



Al N.C.E.U. Foglio 69 mappale 194,

- nel 1998 il mappale 194 e' identificato area urbana di mq. 8.871, poi con accatastamento diventa mappale 194 sub 1 cat. d/8
- nel 2006 a seguito diversa distribuzione degli spazi interni cambia valore di rendita,
- nel 2011 a seguito variazione catastale del 23/12/2011 n. 113829 (ampliamento-ristrutturazione) il sub 1 viene soppresso e costituito il sub 2 ed aumenta il valore di rendita

dal 23/10/2012 l'immobile è così identificato:

foglio 103 mappale 194 sub 2 categoria D/8 rendita catastale € 13.344,00

ESAME URBANISTICO

Dall'esame del Vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Jesolo, si è constatato che:

- la particella 194 risulta inserita in Z.T.O. "Zona di interesse comune "F 2.1" SABBIADORO" del PRG vigente.

Per quanto riguarda le norme applicabili far riferimento al CDU in allegato.

L'immobile è sottoposto a vincoli ai sensi della L. 08.08.1985, n. 431/85 (c.d. Galasso) integrata con modifiche, nel Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42.

Inoltre è inserito dal Piano stralcio per l'Assetto idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta-Bacchiglione denominato Pai 4 Bacini, in area classificata a pericolosità moderata P1.

"

Art. 48 - Attrezzature pubbliche "F"

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

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

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

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

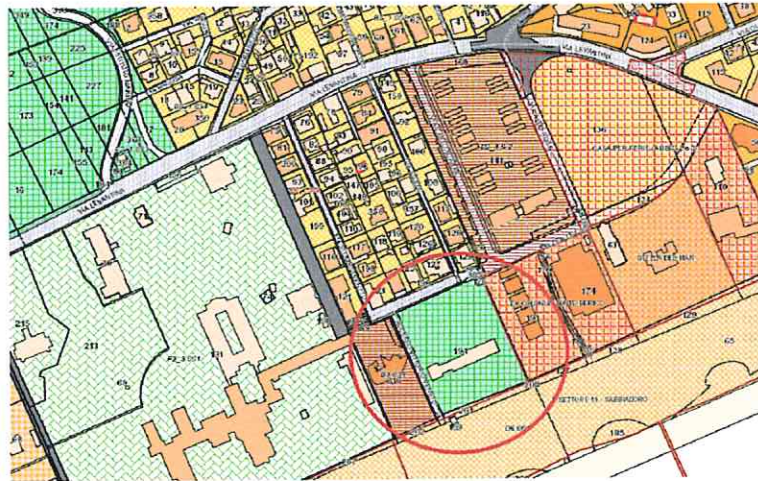
Al fine di un migliore utilizzo delle strutture pubbliche l'Amministrazione Comunale potrà promuovere un apposito Piano dei Servizi che individui in modo preciso le strutture previste nelle aree di cui al presente capo.

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

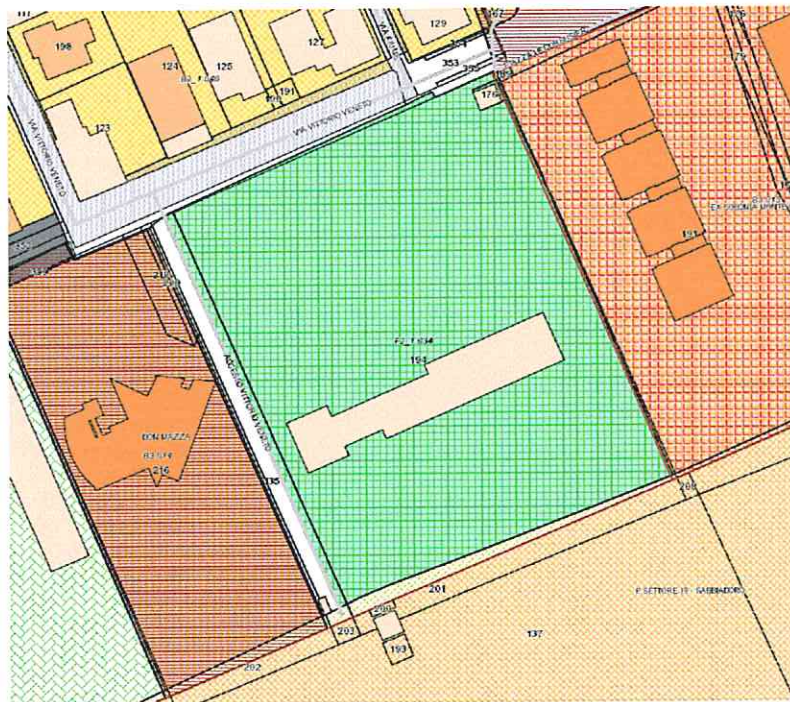
Sono aree riservate ad attrezzature pubbliche e di interesse collettivo, utilizzate, per finalità amministrative, culturali, ricreative, e per l'erogazione di servizi pubblici.

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

Per alcune aree si dettano norme particolari in funzione della specificità dell'intervento (alcuni già esistenti).

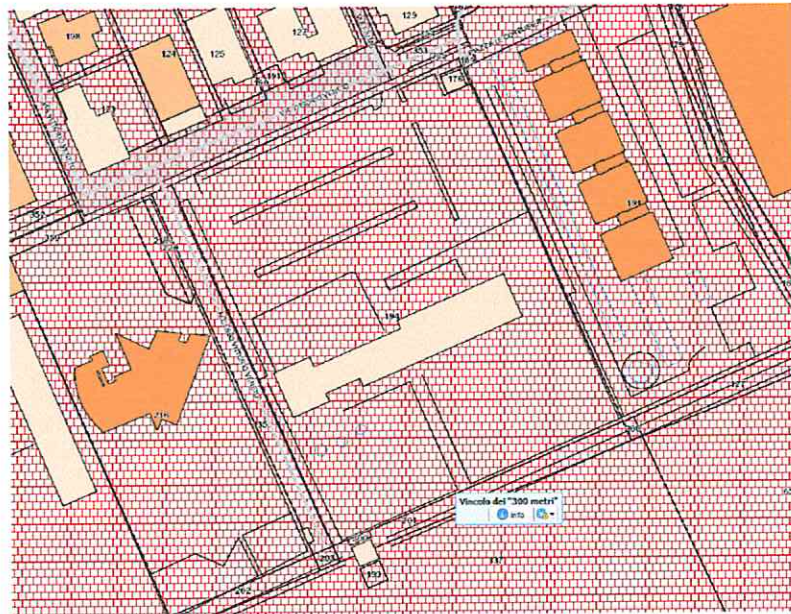


estratto p.r.g. vigente

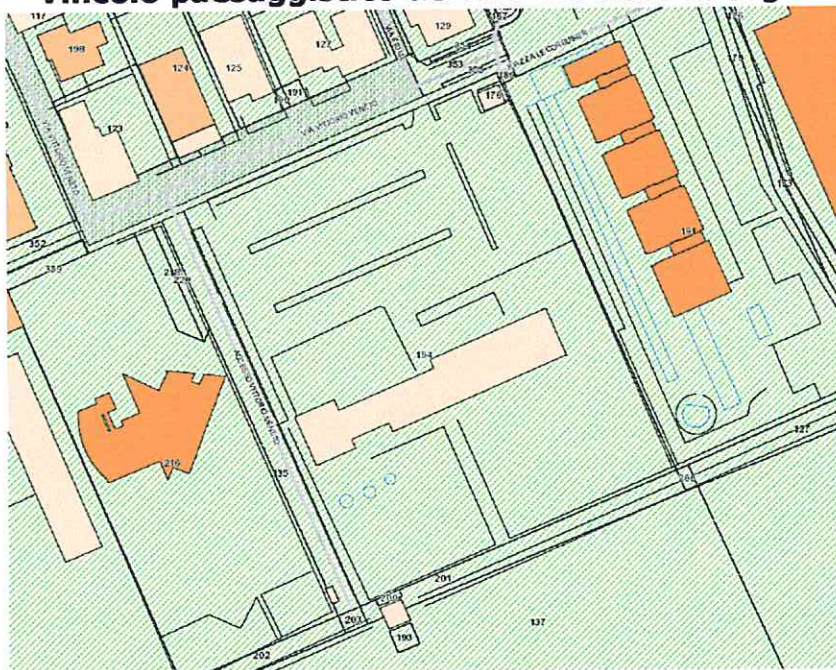


- Vincoli
- Fascia di rispetto dei 300 metri
 - Vincolo ambientale legge 29 giugno 1939, n. 1497
 - Vincoli
 - D.M. 4 maggio 1959 G.U. n.116 del 16 maggio 1959 Vincolo 38 Pag.105
 - GALASSO L.431/85
 - LAGUNA D.M. 23 ottobre 1968 G.U. n.10 del 13 gennaio 1969 Vincolo ex L.1497/39
 - Proposta di vincolo Commissione Provinciale 4 luglio 1984
 - Vincolo archeologico





Vincolo paesaggistico dei 300 mt dalla battaglia



Vincolo L.431/85



VALUTAZIONE DELL'ATTUALE VALORE DI MERCATO

GENERALITÀ

Si tratta di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, tenuto conto della normativa vigente, intendendosi per più probabile valore di mercato quel valore che avrebbe la maggiore probabilità, tra quelle possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Come la dottrina economica estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima.

Nel caso in specie, l'aspetto economico è chiaramente individuato nel "più probabile valore di mercato" dell'immobile in esame, da valutare alla data attuale.

Analizzando maggiormente quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, si precisa che sussistono due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto (o sintetico), il secondo indiretto (o analitico).

Il primo si concretizza in una radiografia economica di un prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso la individuazione e la ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano, e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare.

Per quanto concerne il procedimento indiretto, esso si articola nell'applicazione del saggio indicato dal mercato al valore del bene, che fornisce i redditi ordinari netti futuri dell'immobile.

Non si ritiene di applicare il procedimento indiretto al bene oggetto di stima, riscontrando condizioni particolari che rendono di enorme difficoltà ricercare parametri corretti per individuare il possibile saggio da applicare.

Trattandosi di stima del fabbricato e dell'area, il procedimento di comparazione per quanto riguarda la ricerca del più probabile valore di mercato, può essere utilizzato, comparando i valori desunti da indagini di mercato che fanno capo soprattutto alle indicazioni dell'Agenzia delle Entrate, per quanto riguarda l'osservatorio dei valori immobiliari e le tabelle del consulente immobiliare Sole 24 ore.

VALORE UNITARIO MEDIO A MQ DI SLP PER EDIFICIO COMMERCIALE

In relazione a questo si sono analizzati:

- 1) valori rilevati dall'Osservatorio dei valori immobiliari (2° semestre 2014), redatto a cura dell'Agenzia delle Entrate, filiale di Venezia.

2) valori rilevati nella rivista "Consulente Immobiliare" n.954, pubblicata per il Sole 24 Ore, alla voce "Mercato e Investimenti", quotazioni primavera 2014.



agenzia entrate

Home | Contatti | Mappa del sito | RSS | English | Area Riservata

Cerca: Val Segui anche su:

L'Agenzia | Il tuo profilo fiscale | Cosa devi fare | Strumenti | **Documentazione** | Servizi online

Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

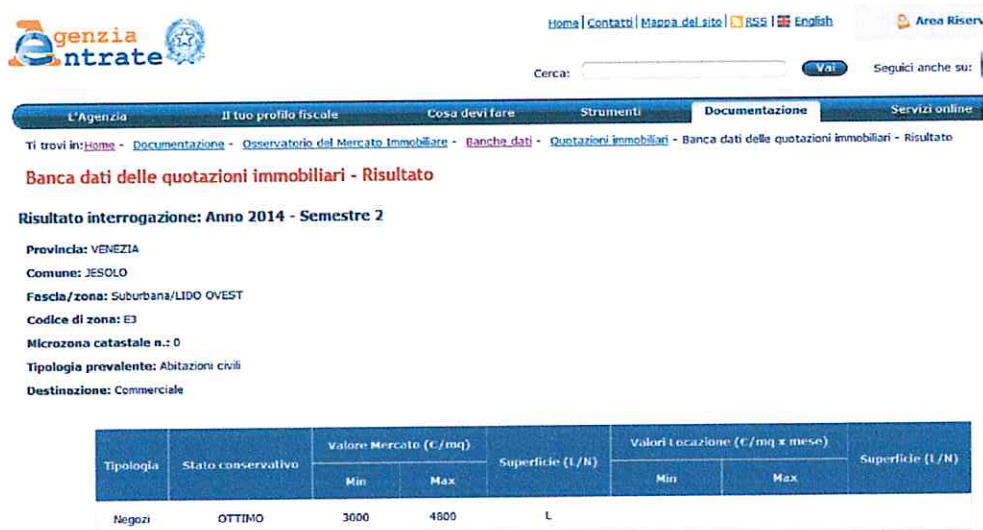
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 2

Provincia: VENEZIA
Comune: JESOLO
Fascia/zona: Suburbana/LIDO EST
Codice di zona: E4
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (l/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (l/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	OTTIMO	3000	4800	L			

(estratto Osservatorio Agenzia delle Entrate Venezia - Jesolo - Zona suburbana/Lido est)



agenzia entrate

Home | Contatti | Mappa del sito | RSS | English | Area Riservata

Cerca: Val Segui anche su:

L'Agenzia | Il tuo profilo fiscale | Cosa devi fare | Strumenti | **Documentazione** | Servizi online

Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 2

Provincia: VENEZIA
Comune: JESOLO
Fascia/zona: Suburbana/LIDO OVEST
Codice di zona: E3
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (l/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (l/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	OTTIMO	3000	4800	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

(estratto Osservatorio Agenzia delle Entrate Venezia - Jesolo - Zona suburbana/Lido ovest)



MERCATO E INVESTIMENTI
quotazioni primavera 2014

località	abitazioni	negozi	locaz. abit.	località	abitazioni	negozi	locaz. abit.
Madonna di C.	10,9/6,5/5,0	10,0/7,0/4,0	260/198/150	Cartello	1,7/1,3/1,1	1,8/1,4/1,2	68/62/51
Malò	2,8/2,1/1,5	2,8/2,1/1,6	95/76/60	Cardano al C.	2,3/1,8/1,3	2,0/1,5/1,1	72/68/51
Mozzocorena	2,5/1,8/1,4	2,5/2,0/1,4	90/70/56	Caronno P.	2,6/2,0/1,6	2,0/1,7/1,4	88/78/62
Moera	5,7/3,8/3,1	5,5/4,0/3,0	190/140/110	Casrate S.	1,9/1,4/1,1	ng/ng/ng	ng/ng/ng
Molina di L.	2,6/1,8/1,4	2,6/1,9/1,3	74/64/48	Cassine M.	2,3/1,9/1,4	2,3/1,8/1,4	80/66/51
Molveno	3,3/2,5/1,7	3,6/2,5/1,8	110/80/66	Castelanza	2,5/2,0/1,6	2,7/1,9/1,3	86/64/52
Peio T.	2,4/1,8/1,5	2,6/1,8/1,5	90/65/51	Castiglione O.	1,9/1,6/1,5	2,1/1,7/1,4	64/56/55
Pergine V.	2,5/2,0/1,6	2,3/1,8/1,4	90/72/62	Citiglio	2,2/1,6/1,2	1,8/1,4/1,1	60/54/48
Pinzolo	5,1/3,6/2,6	4,2/3,1/1,8	166/120/100	Comerio	2,8/1,7/1,3	1,9/1,5/1,3	92/66/58
Pozza di F.	4,5/3,1/2,3	ng/ng/ng	166/136/110	Fagnano Olona	2,0/1,5/1,3	2,0/1,5/1,2	60/52/46
Predazzo	3,7/2,8/2,2	2,9/2,1/1,5	136/107/74	Gallarate	3,0/2,1/1,6	3,1/2,3/1,8	104/78/55
Riva del G.	4,4/2,9/2,6	4,2/3,1/2,2	158/130/120	Gavirate	2,1/1,6/1,3	ng/ng/ng	ng/ng/ng
Rovereto	3,1/2,4/2,0	3,0/2,1/1,5	106/88/70	Gemonio	1,8/1,4/1,2	1,9/1,5/1,1	66/60/51
S. Martino di C.	6,8/4,1/3,0	6,5/3,3/3,0	210/160/134	Gorla Maggiore	2,0/1,5/1,3	1,9/1,5/1,2	68/56/51
Tesero	3,3/2,2/1,6	2,6/1,6/1,3	104/80/60	Inskano Olona	2,2/1,6/1,3	ng/ng/ng	ng/ng/ng
Tres	1,8/1,4/1,1	ng/ng/ng	66/54/46	Lavena-P.T.	2,2/1,7/1,4	2,0/1,6/1,2	84/60/53
Vigo di Fassa	4,5/3,1/2,1	ng/ng/ng	166/126/96	Laveno M.	3,0/2,2/1,6	2,2/1,6/1,3	ng/ng/ng
Villa L.	2,7/1,9/1,4	ng/ng/ng	ng/ng/ng	Luino	2,8/2,0/1,8	3,0/2,3/1,4	90/66/56
Travisio prov.				Maccagno	2,7/1,4/1,2	ng/ng/ng	ng/ng/ng
Asolo	4,8/2,5/1,8	3,3/2,1/1,5	94/72/62	Cligiate Olona	2,2/1,9/1,4	1,9/1,5/1,1	73/52/48
Castelfranco V.	3,3/2,4/1,9	3,2/2,3/1,4	108/98/86	Porto Ceresio	2,0/1,6/1,4	1,9/1,7/1,1	81/66/54
Conegliano	3,2/2,4/2,0	3,0/2,1/1,4	108/98/86	Saronno	3,4/2,4/1,8	3,9/2,9/1,6	108/98/72
Magliano V.	3,3/2,3/1,8	3,3/2,0/1,4	100/90/60	Sesto Calende	2,4/2,0/1,4	2,9/1,8/1,3	99/70/54
Montebelluna	2,5/1,8/1,6	ng/ng/ng	ng/ng/ng	Somma Lombardo	2,5/1,8/1,4	2,0/1,5/1,3	78/64/54
Motta di L.	1,9/1,5/1,2	2,1/1,5/1,3	76/64/44	Tradate	2,4/1,8/1,5	2,2/1,8/1,4	100/78/60
Odorzo	2,2/1,7/1,4	2,8/1,9/1,2	86/70/46	Travesano M.	1,7/1,6/1,5	ng/ng/ng	ng/ng/ng
Pieve di Soligo	2,3/1,9/1,6	1,9/1,6/1,4	82/68/48	Usoldo	2,5/1,9/1,6	2,3/1,8/1,4	ng/ng/ng
Vittorio Veneto	2,8/2,0/1,8	2,4/1,9/1,8	82/70/60	Veruggio	1,7/1,5/1,3	2,1/1,7/1,2	70/58/54
Trieste prov.				Viggiù	1,9/1,4/1,2	2,0/1,6/1,1	68/54/48
Duino	2,9/2,3/1,5	2,4/1,3/1,3	110/90/64	Venezia prov.			
Muggia	2,5/1,9/1,1	ng/ng/ng	ng/ng/ng	Bibione	3,5/3,0/2,0	ng/ng/ng	166/ng/ng
Siliana	2,6/1,8/1,7	2,8/1,7/1,4	84/66/60	Caselle	4,4/3,0/2,2	4,3/2,9/1,6	160/110/81
Udine prov.				Dolo	2,6/1,9/1,8	2,2/1,7/1,4	ng/ng/ng
Aiello del F.	1,3/1,1/1,0	1,7/1,1/1,0	56/46/46	Jesolo Lido	6,0/4,1/2,7	5,5/3,5/2,0	ng/ng/ng
Acu'leia	1,3/1,2/1,1	1,8/1,1/1,0	58/46/44	Mestre	3,4/2,5/2,1	4,9/3,7/2,0	130/110/84
Concignano F.	1,8/1,3/1,0	1,6/1,2/1,0	69/50/46	Mira	2,1/1,7/1,5	ng/ng/ng	ng/ng/ng
Cridolle del F.	2,2/1,7/1,4	1,8/1,1/1,0	76/66/54	Mirano	2,9/2,0/1,5	ng/ng/ng	ng/ng/ng
Codroipo	1,7/1,4/1,1	1,6/1,1/1,0	68/52/44	Porto S.M.	2,5/2,1/2,1	ng/ng/ng	ng/ng/ng
Forni di S.	5,0/2,3/1,0	ng/ng/ng	ng/ng/ng	Portogruaro	2,4/1,7/1,3	3,3/2,4/1,4	80/60/46
Gemona del F.	1,5/1,3/1,1	1,4/1,0/0,9	50/44/42	S.Donà di P.	2,3/1,6/1,3	2,5/1,8/1,4	76/58/46
Latisana	1,9/1,5/1,2	1,7/1,1/1,0	70/56/46	Sottomarina di C.	4,0/2,6/2,6	ng/ng/ng	130/52/66
Lignane S.	5,8/3,5/2,3	3,4/2,2/1,2	170/144/112	Spinea	2,6/2,0/1,8	2,3/1,9/1,5	ng/ng/ng
				Sto	2,2/1,6/1,3	2,1/1,6/1,3	70/60/46

(Estratto rivista "Consulente Immobiliare" del Sole 24 ore)

Dalle analisi si evidenziano:

- 1) Il valore medio di mercato rilevato dall'Osservatorio dei valori immobiliari (2° semestre 2014), redatto a cura dell'Agenzia delle Entrate - filiale di Venezia, per negozi-commerciale in stato ottimo, siti in zona Jesolo Lido, tra €/mq 3.000,00 e €/mq 4.800,00, per entrambi le zone della fascia lungomare.

Data l'ubicazione di notevole pregio si ritiene di considerare il valore di €/mq. 3.900,00, corrispondente al valore medio, tenendo conto inoltre della leggera sottostima dei valori dell'ex agenzia del territorio ora delle entrate.

- 2) Il valore medio di compravendita, riferito alla primavera 2014, di negozi nuovi o integralmente ristrutturati di stato ottimo, rilevato dalla rivista "Consulente Immobiliare", per Jesolo Lido è pari a €/mq. 5.500,00.

Per la seconda fascia di valori si fa riferimento ad un valore a mq. di €. 3.500,00. Considerato che l'immobile ha una localizzazione fronte mare, quindi non direttamente prospiciente la viabilità principale, viene valutato quale valore di parametro la cifra di € 3.900,00 mq.

Si ritiene di utilizzare per la stima dell'edificio, utilizzato a bar-ristorante-servizi, il valore di €. 3.900,00 mq.

Su questo valore si valuteranno anche le parti non direttamente commerciali, e quindi utilizzate a aree verdi ed altro.

Per quanto inerente le aree ad uffici e servizi si assume quale parametro un abbattimento del prezzo a mq soprariportato per area commerciale di € 3.900,00 , del 35%, e pertanto il valore da evidenziare per le superfici a servizi si assume in € 2.500,00.

Il valore a mq per la cella frigorifera si assume in € 1.800,00, derivante dalla valutazione a mc presente nella denuncia DOCFA.

Per quanto inerente la percentuale da assumersi per le parti a portico, aree verdi, area attrezzata, lastrico e parcheggi, rispetto ai valori assunti, si fa riferimento alle indicazioni ed ai coefficienti di svalutazione dell'appendice per le stime del consulente immobiliare Sole 24 ore, indicandoli nelle colonne delle tabelle utilizzate per i calcoli.

Unica variazione il prezzo a mq dei parcheggi ove si è assunto il 30% del valore unitario per i servizi, nonostante il parametro dato dal consulente immobiliare per posti auto collegati a locazioni commerciali sia del 75%, questo in considerazione della condizionalità stagionale e dell'utilizzo anche disgiunto.

FABBRICATO a nuovo

			incidenza sul valore a mq	
	mq			
RISTORANTE -BAR	555,00	€ 3.900,00		€ 2.164.500,00
UFFICI SERVIZI	312,00	€ 2.500,00		€ 780.000,00
CELLE FRIGO	17,00	€ 1.800,00	valore rapportato agli impianti presenti	€ 30.600,00
PORTICO	38,00	€ 1.170,00	30% del valore mq ristorante	€ 44.460,00
TERRAZZE A LIVELLO	188,00	€ 585,00	15% del valore mq ristorante	€ 109.980,00
				€ 3.129.540,00

AREE RAPPORTATE a valore a nuovo

	posti	sup. unitaria	superficie tot	€/mq	incidenza sul valore a mq	
POSTI AUTO	110	12,5	1.375,00	€ 750,00	30% del valore mq servizi	€ 1.031.250,00
AREA A VERDE FRONTEMARE			1.264,00	€ 585,00	15% del valore mq ristorante	€ 739.440,00
FASCIA RICREATIVA			712,00	€ 195,00	5% del valore mq ristorante	€ 138.840,00
AREA VERDE PARCHEGGIO			486,00	€ 195,00	5% del valore mq ristorante	€ 94.770,00
LASTRICO LATO PARCHEGGIO			361,00	€ 195,00	5% del valore mq ristorante	€ 70.395,00
						€ 2.074.695,00

VALORE RISULTANTE A NUOVO

Valore fabbricato + valore aree pertinenza = valore compendio

€ 3.129.540,00 + € 2.074.695,00 = € 5.204.235,00

Correzioni sul valore

Per ottenere il prezzo del bene all'attualità, in condizioni di ordinarietà, rispetto ad un valore medio a nuovo, necessita operare con correzioni proporzionali di stima rappresentate da coefficienti di differenziazione esterni, qual l'età, la qualità e lo stato di manutenzione, per determinare un probabile valore di mercato dell'immobile stesso.

Utilizzando le tabelle del consulente immobiliare per edifici commerciali, in riferimento all'età utilizziamo il range dei 10-40 anni per la qualità non signorile per lo stato di manutenzione mediocre, dalla combinazione di queste variabili il coefficiente ricavato è 0,75

In considerazione del restante periodo di concessione del bene alla società Jesolo Turismo SpA, 12 anni, dobbiamo operare con coefficienti di svalutazione per gli immobili locati, in questo caso concessionati, il consulente immobiliare per immobili

ad uso diverso dall'abitazione senza indennità di avviamento commerciale indica in 0,78 il minimo, aumentato di 0,01 per ogni anno trascorso dalla stipulazione con il massimo di 0,90. Tenendo conto del tempo della concessione di 30 anni il valore può considerarsi tra un range tra 0,60e 0,90, essendo trascorsi 18 anni assumiamo quale coefficiente 0,78.

Ma in questo caso dobbiamo considerare anche il coefficiente di svalutazione per immobili ad uso diverso dall'abitazione locati ad amministrazione pubbliche, 0,70, tenendo conto che la società che gestisce il bene in concessione è una società partecipata dall'ente pubblico;

avendo due coefficienti di svalutazione per la stessa condizione si valuta il peso degli stessi, in questo caso possiamo assumere di peso doppio quello di essere locato ad amministrazione pubbliche;

assumiamo che il risultato della espressione $(0,78+0,70*2)/3$ determina il coefficiente di svalutazione = 0,73

Coefficiente globale dato dalla moltiplicazione dei coefficienti parziali è:

$$(0,75 * 0,73) = 0,5475$$

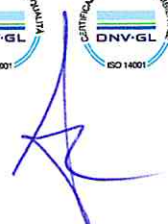
Ottenuti i valori di riferimento, si può determinare il probabile valore di mercato dell'immobile, determinato con l'applicazione del coefficiente di svalutazione globale al prezzo al nuovo sopra determinato:

$$€ \quad 5.204.235,00 * 0,5475 = € \quad \mathbf{2.849.318,66}$$

VALORE AGGIUNTIVO

E' quantificabile inoltre un probabile valore del fabbricato assumendo come parametro il valore a mc di volume edificabile per l'edificio esistente, con il possibile aumento determinato dall'utilizzo dello strumento normativo Piano casa, che viene qui ipotizzato in un massimo del 30%, essendo improbabile un aumento da quantificarsi nel 70% con la ricostruzione totale del fabbricato secondo le tabelle della regione molto stringenti.

Il valore a mc viene considerato, per desunzione da altre stime di aree comunali fabbricabili, situate al Lido, effettuate alcuni mesi or sono, qui esplicitato in €/mc 100,00.



VALORE volume aggiungibile

VOLUME TOTALE PRESENTE mc	piano casa % aumento volumetria	volume aggiuntivo	totale volume	valore a mc volume in aggiunta	IMPORTO
4.586,08	30%	1375,824	5.961,90	€ 100,00	€ 137.582,40

CONCLUSIONI – VALORE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Al fine di quantificare il valore complessivo, si sommano gli importi fin qui rilevati:

€ 2.849.318,66 + € 137.582,40 = € 2.986.901,06

arrotondato per eccesso a € 2.990.000,00

Come sopra dimostrato, lo scrivente ritiene che il più attendibile e probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima, corrisponda a:

€ 2.990.000,00 (duemilioninovecentonovantamila/00)

La presente consta fin qui di ventisei pagine e questa dodicesima riga.

Si allegano:

- estratto mappa;
- visure catastali;
- copia Cdu
- copia convenzione Jesolo Turismo SpA.

Jesolo, 30/07/2015



Il Responsabile U.O.
Patrimonio e Sportello Ambiente
Dott. Pianif. Mario Finotto

