

Studio Vianello Rocco Dottore Commercialista - Revisore Contabile
Mestre, (VE) Via Lazzari 22, Tel. 041/978214 - Fax 041/8872247
WWW.STUDIORV.IT

===000===

Il sottoscritto Dott. VIANELLO ROCCO, nato a Venezia il 8 maggio 1964, residente in Mestre (VE) Via Milano 23, libero professionista iscritto all'Istituto Revisori Contabili in data 31/12/1999 al numero 114582, come da pubblicazione in G. U. n° 14 del 18/02/2000,

premesso

- di aver redatto e consegnato al Comune di Venezia in data 2 dicembre 2011 una Relazione Giurata ai sensi dell'Art. 2465 C.C. sul più probabile valore attribuibile ad una area edificabile sita nel Comune di Venezia, in località Gazzera, adiacente a Via Mattuglie,
- che a seguito di tale Relazione Giurata e di altri atti, il Comune di Venezia ha conferito in conto capitale alla società partecipata "IVE La Immobiliare Veneziana SRL" la suddetta area edificabile, così censita al C.T.:_Mestre, Foglio 17 - Mapp 951, 960, dal n. 2027 al n.2042 compresi, 2044, 2045, 2046, dal n. 2048 al n. 2055 compresi e dal n. 2057 al n. 2064 compresi ed esclusi i numeri 2042, 2050, 2051, 2052, 2053, al valore di Euro 7.678.702,00 ,
- che l'area ha tutt'ora la seguente destinazione urbanistica: " Zona residenziale di espansione – C2" soggetta a "strumento urbanistico attuativo obbligatorio" di iniziativa privata (P. di L.) in località Gazzera secondo lo schema normativa C2. RS-33, .
- che l'area in questione è inserita nel PRUACS GAZZERA-MATTUGLIE del Comune di Venezia in conformità degli obiettivi fissati dal Consiglio Comunale per la realizzazione di un programma di Social- Housing,



- che i criteri di valutazione adottati nella Perizia di Stima del Comune del marzo 2011 fanno riferimento ad uno studio realizzato dallo I.U.A.V di Venezia denominato “convenzione tra Università I.U.A.V e Comune di Venezia per la predisposizione di stime e valutazioni necessarie alla valorizzazione del Patrimonio del Comune di Venezia”,
- che la dinamica evolutiva del mercato immobiliare presa in considerazione nella Relazione del Revisore si ferma al terzo trimestre dell’anno 2011 ,

tutto ciò premesso e considerato, rimandando per ogni eventuale precisazione tecnica alla Relazione in premessa, il sottoscritto Revisore propone le seguenti valutazioni e osservazioni per addivenire ad un

Aggiornamento economico della Relazione Giurata ex Art 2465 C.C. del 2/12/2011

a) Aggiornamento della dinamica evolutiva del mercato immobiliare

Se le valutazioni prese in considerazione nella Relazione del 2011 sostanzialmente si basavano sugli effetti negativi di una crisi finanziaria internazionale, cosiddetto primo credit crunch che ha causato la ben nota crisi di liquidità interbancaria, “l’attuale inaridimento del canale creditizio (-4,8 nel 2013, rispetto ad un 2012 ai minimi storici) è riconducibile ai più elevati rischi percepiti riguardo alle prospettive dell’attività economica e, in particolare, di taluni settori come quello immobiliare.” Secondo il **I Rapporto 2013 sul Mercato Immobiliare di Nomisma** , la nuova e più preoccupante contrazione nelle erogazioni finanziarie all’acquisto di abitazioni mostrerebbe una contrazione del 47,4% del 2012 rispetto al 2011. La nuova stretta creditizia si ripercuote anche nei tempi medi di vendita di abitazioni nuove, infatti possiamo registrare un allungamento di circa due mesi del periodo medio, che così balzerebbe per l’anno in corso sui nove mesi.



Dall' analisi della **Nota Trimestrale del I° trim 2013**, edita dalla **Direzione Centrale dell'Osservatorio Mercato Immobiliare**, del 6 giugno 2013 si può rilevare che “nel primo trimestre 2013 non si interrompe la sequenza di tassi negativi nel mercato Immobiliare ... il calo degli scambi rispetto al primo trimestre 2012 è pari al 13,8 % ed è il quinto calo tendenziale consecutivo. “ I dati posso essere analizzati per settore di appartenenza, per destinazioni d'uso, per macro aree, ma in tutti i casi è evidente la tendenza di un netto decremento del mercato immobiliare complessivo. Il 2012 in particolar modo ha evidenziato forti ribassi nei suoi quattro trimestri, nell'ordine del 24,5% .

Conseguentemente, gli indici di evoluzione dei prezzi medi del mercato immobiliare si stabilizzano su un - 12,5 % per il periodo 2008/2013, con una previsione particolarmente cupa per il finire 2013 (4,2 - 5 %). Alla luce di ciò, ponderando i valori rilevati per le unità abitative, nuove ed usate, degli uffici e dei negozi, presi per le “città intermedie” , periodo 2011/2013 la diminuzione di valore del mercato immobiliare potrebbe assestarsi su un - 10%.

b) Analisi del valore attribuito al bene immobile e conseguente aggiornamento economico alla situazione attuale

La situazione descritta nel punto precedente può portare a dire che la “perdita di valore” di un bene immobile è direttamente proporzionale alla rapidità con la quale si vuole collocarlo a mercato. Il fattore “tempo” nella ricerca di realizzare il valore del bene, con una curva della domanda pressoché piatta, non può che incidere negativamente sulla valutazione di tipo “commerciale” .

Nell'aggiornamento ai valori attuali del più probabile valore del bene immobile di cui ai punti in premessa, va tenuto in considerazione che si tratta di un terreno edificabile collocato tra la prima periferia di Mestre e l'inizio della zona urbana di Chirignago” con destinazione urbanistica “zona

residenziale di espansione – C2 “ soggetta a “strumento urbanistico attuativo obbligatorio” di iniziativa privata. La natura del bene può permettere di discostarsi leggermente dalle logiche di mercato, dove le condizioni economiche sono rigidamente influenzate dalle curve della domanda e dell’offerta.

Prendendo in esame il valore intrinseco del bene, non deperibile o aggredibile per natura essendo un terreno, e rapportandolo alle potenzialità economiche che può esprimere nel medio/lungo periodo, possiamo arrivare ad una valutazione che privilegia l’approccio aziendalistico.

Le “immobilizzazioni” in una logica aziendalistica rappresentano quella parte di capitale “immobilizzato” che si differenzia dalla parte detta “circolante” proprio perché non necessita di essere ceduto per alimentare il ciclo produttivo.

In questa seconda ottica, e per le caratteristiche del bene in esame, le variazioni di valore dettate dal mercato possono essere attenuate e registrano una contrazione leggermente più contenuta.

Ritengo quindi che la più probabile perdita di valore del bene immobile in esame, per il periodo di tempo che va dal terzo trimestre 2011 al secondo trimestre 2013, alla luce dell’evoluzione del mercato e rispettando una prudenziale logica aziendalistica, possa attestarsi su un valore medio del 8 % (otto percento) e che pertanto il più probabile valore del bene immobile, aggiornato alla data odierna, assuma il valore di euro 7.064.405,84, e quindi un valore di 156,00 euro/mc.

Diversamente se il compendio immobiliare oggetto della presente valutazione non fosse immobilizzato, bensì facesse parte del ciclo produttivo anche attraverso le rimanenze finali, il deprezzamento si può attestare ad un valore medio del 10%.

Osservando il bilancio della società al 31.12.2012 e alla luce dell’imputazione dei terreni, oggetto del presente di aggiornamento di perizia a rimanenze, pertanto a ciclo produttivo,

Studio Vianello Rocco Dottore Commercialista - Revisore Contabile
Mestre, (VE) Via Lazzari 22, Tel. 041/978214 - Fax 041/8872247
WWW.STUDIORV.IT

ritengo, sulla scorta delle considerazioni fin qui svolte, che la più probabile perdita di valore del bene immobile in esame, per il periodo di tempo che va dal terzo trimestre 2011 al secondo trimestre 2013, alla luce dell'evoluzione del mercato e rispettando una prudenziale logica aziendalistica, possa attestarsi su un valore medio del 10 % (dieci per cento) e che pertanto il più probabile valore del bene immobile, aggiornato alla data odierna, assuma il valore di euro 6.910.831,80, e quindi un valore di 152,60 euro/mc.

Mestre, 1 luglio 2013

In fede

Dott. Rocco Vianello

