



Città di Jesolo

Provincia di Venezia

AREA LL.PP. E URBANISTICA

UNITA' ORGANIZZATIVA PATRIMONIO

PROT. N. 53830 DEL 19/08/2014

OGGETTO: RELAZIONE DI STIMA PER DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO DA PORRE A BASE D'ASTA (4° ESPERIMENTO) PER L'ALIENAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE COMPOSTO DALLA PALESTRA PASCOLI E DALLA EX CASA DEL SEGRETARIO.

La presente relazione di stima viene eseguita in funzione alla predisposizione di un bando d'asta (4° esperimento) per l'alienazione del complesso immobiliare composto dalla palestra pascoli e dalla ex casa del segretario, in forza al piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari approvato dal consiglio comunale con deliberazione n. 63 del 29/05/2014, con lo scopo di determinare un valore nuovo e aggiornato per l'immobile in oggetto. La valutazione viene effettuata in riferimento all'attualità.

Breve descrizione:

Il complesso di fabbricati oggetto di stima è sito a Jesolo Paese, all'incrocio fra via N. Sauro e via G. Pascoli ed è identificato da 2 immobili distinti: l'ex palestra G. Pascoli e l'ex casa del segretario comunale.

Gli immobili sono catastalmente censiti come segue:

Catasto Terreni (N.C.T.)

Foglio	Mappale	Qualità Classe	Superficie
40	201	Ente Urbano	ha 00 04 73
40	303	Ente Urbano	ha 00 04 85

Catasto Fabbricati (N.C.E.U.)

Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Classe	Vani/sup.	Rendita
40	201	1	C/4	U	318 mq	€ 739,05
40	201	2	B/4	U	1657 mq	€ 2.995,19
40	303	1	A/7	3	8,5	€ 877,98
40	303	2	C/6	5	33 mq	€ 98,85

Per una migliore descrizione degli immobili si rimanda alla perizia di stima redatta dal responsabile dell'unità organizzativa Patrimonio, geom. Mario Finotto, ed approvata con delibera di giunta comunale n.281 del 28/09/2010.

Premesso:

- che con delibera di consiglio comunale n. 24 del 04/03/2010, dichiarata immediatamente eseguibile, è stato approvato il piano delle valorizzazioni e dismissioni degli immobili di proprietà comunale per l'anno 2010 comprendente l'immobile composto da ex sala consiliare e palestra e da ex casa del segretario comunale sito in via Pascoli, catastalmente censito al catasto terreni fg 40, mapp.li 201-303;
- che con la perizia redatta dal responsabile dell'unità organizzativa patrimonio, geom. Mario Finotto, in data 20/09/2010, il valore venale dell'immobile è stato stimato in € 1.205.000,00;

Via S. Antonio, 11 – 30016 Jesolo (VE) - Codice Fiscale e Partita I.V.A.: 00608720272

tel. 0421 359270 - Fax 0421 359248

PEC : comune.jesolo@legalmail.it



Comune con Sistema di Gestione Qualità Ambiente certificato



Città di Jesolo

Provincia di Venezia

AREA LL.PP. E URBANISTICA

UNITA' ORGANIZZATIVA PATRIMONIO

- che con delibera di giunta comunale n. 281 del 28/09/2010 è stata approvata la perizia di stima ed è stato deliberato di procedere all'alienazione dell'immobile sopraindicato a mezzo asta pubblica, con un valore base di € 1.205.000,00;
- che con determinazione dirigenziale n. 1519 del 12/10/2010 è stata indetta, per l'alienazione del complesso immobiliare, un'asta pubblica a seguito della quale non essendo pervenuta alcuna offerta, è stato redatto apposito verbale di gara deserta, approvato con determinazione dirigenziale n. 1775 del 18/11/2010;
- che l'ufficio Patrimonio in data 06/07/2011 ha presentato una relazione, con cui si riteneva congrua la riduzione del 15% del valore a base d'asta, tenuto conto dello stato del mercato immobiliare del periodo;
- che la giunta comunale nella seduta del 07/07/2011 ha espresso parere favorevole all'alienazione del complesso immobiliare mediante secondo esperimento d'asta con ribasso del 15% del valore a base d'asta, come previsto all'art. 18 del Regolamento di gestione del patrimonio comunale;
- che con determinazione dirigenziale n. 1185 del 26/08/2011 è stata indetta, asta pubblica in secondo esperimento determinando il valore del complesso immobiliare in € 1.024.250,00;
- che a seguito del secondo esperimento d'asta, non essendo pervenuta alcuna offerta, è stato redatto apposito verbale di gara deserta, approvato con successiva determinazione dirigenziale n. 1444 del 05/10/2011.

Considerato con determinazione dirigenziale n. 430 del 27/03/2014 è stata indetta asta pubblica in 3° esperimento per l'alienazione del complesso immobiliare applicato un ribasso del 30% rispetto al valore di stima iniziale (ai sensi dell'art. 18 del regolamento di gestione del patrimonio comunale) con prezzo a base d'asta di € 843.500,00, tuttavia, non essendo pervenuta alcuna offerta, la gara è stata dichiarata deserta con determinazione dirigenziale n. 635 del 07/05/2014.

Per tale motivo necessita procedere alla rideterminazione di un valore aggiornato all'attualità da porre a base d'asta al fine di dare una maggiore appetibilità economica alla gara.

Andamento del mercato immobiliare - dati emersi dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare

Le compravendite di immobili hanno subito una forte contrazione nel 2012, alla quale ha fatto seguito un nuovo calo, di entità decisamente maggiore, nel 2013. Si tratta di una tendenza comune a tutti i mercati urbani, sia metropolitani sia provinciali.

Negli ultimi cinque anni in Italia il mercato delle compravendite si è ridimensionato del 41% nel settore residenziale (vale a dire 280.900 transazioni in meno, mediamente 56.200 all'anno) e del 46% per quello degli immobili destinati al terziario e al commercio. La lettura d'insieme è di progressivo esaurimento della forte spinta recessiva e di graduale stabilizzazione del mercato su quantità che, rispetto al periodo pre-crisi, si sono ridimensionate tra il 40-50%.

Il rapporto Immobiliare 2013 relativo al mercato residenziale, realizzato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate in collaborazione con l'Associazione Bancaria Italiana, evidenzia una tendenza ormai comune a tutti i settori, registrando un vero e proprio crollo del settore residenziale con un calo del 25,7% dei volumi di compravendita delle abitazioni rispetto al 2011 e con un valore di scambio complessivo sceso, parallelamente, di quasi 27 miliardi di euro. Nel 2012 si sono perse oltre 150.000 compravendite rispetto all'anno precedente, risultato peggiore dal 1985 quanto il numero delle abitazioni compravendute erano state circa 430.000

Si evince che il volume di compravendite del diritto di nuda proprietà di abitazioni in Italia nel 2013 è stato pari a 20.960 NTNnp, -11,5% rispetto al 2012, in linea con l'andamento delle compravendite.

Via S. Antonio, 11 – 30016 Jesolo (VE) - Codice Fiscale e Partita I.V.A.: 00608720272

tel. 0421 359270 - Fax 0421 359248

PEC : comune.jesolo@legalmail.it

2



Comune con Sistema di Gestione Qualità Ambiente certificato



Città di Jesolo

Provincia di Venezia

AREA LL.PP. E URBANISTICA

UNITA' ORGANIZZATIVA PATRIMONIO

Esame urbanistico e vincoli

L'area, su cui sono ubicati i fabbricati oggetto di stima, è sita in via Giovanni Pascoli, nelle vicinanze di piazza della Repubblica ed il centro del paese. Il complesso è facilmente raggiungibile con i trasporti pubblici. Da un esame del vigente Piano regolatore generale del comune di Jesolo, si è constatato che il fabbricato risulta classificato nella zona "A" di conservazione del tessuto storico.

Zona comprendente il più antico insediamento urbano sul territorio comunale, a carattere prevalentemente residenziale, con connotazioni commerciali e con presenza di funzioni pubbliche.

Presenta un tessuto urbano ed edilizio le cui caratteristiche vanno conservate e valorizzate nel quadro di una riqualificazione generale dal punto di vista edilizio, urbanistico e funzionale.

Sono consentite le destinazioni d'uso compatibili con il carattere dell'insediamento descritte al punto precedente e cioè:

- a) residenza
- b) uffici pubblici e privati
- c) servizi e attrezzature sociali pubblici e privati
- d) servizi ed attrezzature a carattere religioso
- e) sedi di istituzioni e associazioni culturali, politiche e sindacali
- f) servizi sanitari pubblici e privati
- g) teatri e cinematografi
- h) esercizi pubblici, locali di divertimento e svago, esercizi alberghieri
- i) esercizi per il commercio al dettaglio
- l) artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose e comunque di carattere incompatibile con la residenza.
- m) parcheggi o autorimesse di uso pubblico.

In riferimento alle norme della Variante parziale al P.R.G. – settore residenziale approvata con deliberazione di giunta regionale n. 3313 del 3 novembre 2010, pubblicata sul B.U.R. Veneto n. 96 del 24 novembre 2009 e con deliberazione di giunta regionale n. 1334 dell' 11 maggio 2010, pubblicata sul B.U.R. Veneto n. 45 del 1 giugno 2010, sono inoltre consentiti gli interventi descritti nel Progetti Norma N. 1 " interventi per la riqualificazione del centro storico". Ambito n. 5.

Esso prevede, quali norme di attuazione " L'edificio esistente di proprietà comunale (ex sala consiliare, casa del segretario, palestra) deve essere demolito, ed è ammessa la costruzione di un edificio con destinazione commerciale, direzionale e residenziale ed ad uso residenziale ai piani superiori.

Sono sempre ammessi i parcheggi sotterranei.

Altezza massima ammessa: quattro piani fuori terra.

Volume max.: 6.000 mc ".

E' stato rilasciato il certificato di destinazione urbanistica in data 17/07/2014 prot. n. 46474.

Stima sintetica del valore di mercato dell'area edificabile

Esso consiste nel confronto con prezzi unitari storicamente acquisiti per aree edificabili. In definitiva gli aspetti metodologici del procedimento in esame consentono di applicare alle consistenze dell'immobile in esame, valori unitari pertinenti.

Nell'ambito dei terreni edificabili si presentano tuttavia, ai fini della ricerca di mercato, varie difficoltà in relazione alla scarsità di suoli e quindi di scambi.





Città di Jesolo

Provincia di Venezia

AREA LL.PP. E URBANISTICA

UNITA' ORGANIZZATIVA PATRIMONIO

Risulta difficile reperire informazioni, in quantità e qualità. Inoltre si ha a che fare con un mercato che si lascia influenzare da innumerevoli variabili e con suoli che, pur avendo la medesima destinazione urbanistica, vedono oscillare il proprio valore unitario in maniera sensibilissima a causa di fattori esogeni.

Si dimostra inoltre come le fonti di informazioni desunte dalle agenzie immobiliari, oltre a rendere disponibile una buona quantità di dati sono probabilmente anche più attendibili, rispetto a quelle fornite ad esempio dall'Agenzia delle Entrate, che limitatamente alle compravendite, hanno minore attendibilità.

Da rilevazione effettuate tramite le agenzie immobiliari della zona e soprattutto attraverso imprenditori e mediatori, la valutazione a mc per aree urbanizzate, in Jesolo Paese, risultata compresa tra € 100,00 e € 130,00.

In relazione alle caratteristiche proprie dell'area e in particolar modo alla posizione della stessa, il sottoscritto ritiene di poter assumere quale dato base per la valutazione il seguente valore: € 100,00 a metro cubo.

Stima del costo della demolizione

Il volume vuoto per pieno del complesso immobiliare da demolire risulta circa di 4340 mc.

La spesa della demolizione indica un costo unitario di 7,00 €/mc, comprensivo del trasporto del materiale in discarica autorizzata, per cui il costo totale della demolizione risulta: € 30.380,00.

Non vengono assunti valori in positivo dalla demolizione, in quanto si ritiene che non ci siano materiali da recuperare con un ricavo per la vendita degli stessi.

Valutazione

Sottraendo al valore dell'area edificabile (6.000 mc X 100 €/mc = € 600.000.000,00) il costo della demolizione € 30.380,00, troviamo il più probabile valore del compendio immobiliare oggetto di stima, € 569.620,00.

In conclusione, applicando questo metodo sintetico, basato su un valore a metro cubo per area edificabile, a cui abbiamo sottratto la spesa per la demolizione dell'esistente, si ottiene che il più probabile valore di mercato attuale, riferendosi sia alla struttura dell'immobile, sia all'area di pertinenza, ammonta, per arrotondamento, a **€ 570.000,00** (cinquecentosettantamila/00).

Jesolo, 19/08/2014

IL DIRIGENTE AREA LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA

Arch. Renato Segatto

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt.20 e 21 del D.Lgs. n.82/2005: sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Via S. Antonio, 11 – 30016 Jesolo (VE) - Codice Fiscale e Partita I.V.A.: 00608720272

tel. 0421 359270 - Fax 0421 359248

PEC : comune.jesolo@legalmail.it

4



Comune con Sistema di Gestione Qualità Ambiente certificato