



Città di Jesolo

Provincia di Venezia

AREA LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA
UNITA' ORGANIZZATIVA PATRIMONIO

PROT. N. 36327 DEL 10/06/2014

OGGETTO: RELAZIONE DI STIMA PER DETERMINAZIONE DEGLI IMPORTI DA PORRE A BASE D'ASTA (2° ESPERIMENTO) PER L'ALIENAZIONE DEL FABBRICATO SITO IN VIA PIRAMI N.63.

La presente relazione di stima viene eseguita in funzione alla predisposizione di un nuovo bando d'asta (2° esperimento) per l'alienazione dell'immobile in oggetto, 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 fabbricato oggetto della presente stima è sito a Jesolo in località Cà Pirami, in Via Pirami n.63, inserito in un contesto rurale (non turistico) lungo la strada secondaria che collega Jesolo a San Donà di Piave, in prossimità dell'incrocio tra via Tram e via Pirami, a circa 4 km. da Jesolo Paese e circa 9-10 km. dal Lido di Jesolo.

Trattasi di un fabbricato di proprietà comunale, ad un piano fuori terra, composto da tre abitazioni (fino al 1979-1980 adibito a scuola), situato in un lotto avente superficie di mq. 1112 (catastali), che confina a sud-est con via Pirami, a sud-ovest con canaletta demaniale, a nord-ovest con il map. con il map.40 e canaletta demaniale e a nord-est con il map. 48.

Dal punto di vista catastale, le unità immobiliari facenti parte del fabbricato sono censite come segue:

Al N.C.E.U. Foglio 22 mappale 35:

- sub.3 - abitazione di tipo economico, Cat. A/3, cl. 1, vani 4, RC € 173,53;
- sub.4 - abitazione di tipo economico, Cat. A/3, cl. 1, vani 5, RC € 216,91;
- sub.5 - abitazione di tipo economico, Cat. A/3, cl. 1, vani 4, RC € 173,53.

Al N.C.T. Foglio 22 mappale 35, ente urbano, superficie mq.1112.

Per una migliore descrizione degli immobili si rimanda alla perizia di stima prot. n. 47751 del 02/08/2013 redatta dalla posizione organizzativa Patrimonio e sportello ambiente, dott. Mario Finotto.

Valutazione e determinazione nuovo prezzo a base d'asta:

Premesso:

- che con delibera di consiglio comunale n. 38 del 28/03/2013, dichiarata immediatamente eseguibile, è stato approvato il piano delle valorizzazioni e dismissioni degli immobili di proprietà comunale per l'anno 2013 comprendente il complesso composto dagli immobili siti in via Cà Nani n. 26-28, catastalmente censito al catasto terreni fg 33, mapp. 53;

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

Ref.: per.ind. Giulio Martinazzi detto Botter



Comune con Sistema di Gestione Qualità Ambiente certificato



Città di Jesolo

Provincia di Venezia

AREA LL.PP. E URBANISTICA

UNITA' ORGANIZZATIVA PATRIMONIO

- che con la perizia di stima prot. n. 47751 del 02/08/2013 redatta dalla posizione organizzativa Patrimonio e sportello ambiente, dott. Mario Finotto, il valore venale dell'immobile è stato stimato in € 85.000,00;
- che con determina dirigenziale n. 1158 del 23/08/2013 è stata indetta asta pubblica per l'alienazione dell'immobile in parola, a seguito della quale, non essendo pervenuta alcuna offerta, è stato redatto apposito verbale di gara deserta, approvato con determinazione dirigenziale n. 1383 del 09/10/2013.
- che con delibera di consiglio comunale n. 63 del 29/05/2014, dichiarata immediatamente eseguibile, è stato approvato il piano delle valorizzazioni e dismissioni degli immobili di proprietà comunale per l'anno 2014, inserendo anche il fabbricato comprendente gli alloggi popolari "ex scuole di Cà Pirami" (fg.22 map.35 sub.3-4-5).

Considerato che, ai sensi dell'art. 18 del regolamento di gestione del patrimonio comunale, si può procedere all'alienazione complessiva degli immobili in oggetto disponendo un ulteriore ribasso dell'importo per una eventuale trattativa privata, fino ad un massimo del 30% del valore di stima iniziale.

Per procedere alla riduzione del valore a base d'asta dell'immobile di cui ai precedenti paragrafi, deve individuarsi innanzitutto la percentuale di riduzione da applicare, per cui è stata effettuata un'analisi del mercato immobiliare.

La crisi prolungata che attraversa la nostra economia da oltre un decennio, la particolare virulenza che da noi ha avuto la recessione 2008-09 con la conseguente persistenza poi di un ambiente recessivo che ci ha accompagnati fino al 2013, ha profondamente minato la capacità di risparmio delle famiglie italiane.

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.

Tenuto conto dello stato del mercato immobiliare odierno, data la collocazione dell'immobile in una località di non grande richiamo per investitori, al fine di dare una maggiore appetibilità economica al bando di gara, si ritiene congruo considerare un ribasso del 25% rispetto al valore di stima iniziale.

**Applicando una riduzione del 25%, il nuovo prezzo da porre a base d'asta sarà il seguente:
€. 85.000,00 – 25% = € 63.750,00 arrotondato € 64.000,00 (euro sessantaquattromila/00)**

Jesolo, 10/06/2014

P.O. PATRIMONIO
E SPORTELLO AMBIENTE
dott. Mario Finotto

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

Ref: per. Ind. Giulio Martinazzi detto Botter

2



Comune con Sistema di Gestione Qualità Ambiente certificato