



# Città di Jesolo

Provincia di Venezia

**AREA LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA**  
**UNITA' ORGANIZZATIVA PATRIMONIO**

PROT. N. 36335 DEL 10/06/2014

**OGGETTO: RELAZIONE DI STIMA PER DETERMINAZIONE DEGLI IMPORTI DA PORRE A BASE D'ASTA (2° ESPERIMENTO) PER L'ALIENAZIONE DEI FABBRICATI SITI IN VIA CA' NANI N.26-28.**

La presente relazione di stima viene eseguita in funzione alla predisposizione di un nuovo bando d'asta (2° esperimento) per l'alienazione degli immobili 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:**

I fabbricati oggetto della presente stima sono siti a Jesolo in località Cà Nani, in Via Cà Nani n.26 e 28, inseriti in un contesto rurale posto a lato del fiume Sile ed in prossimità della laguna di Jesolo, distanti circa 4/5 km. dal centro storico di Jesolo Paese e circa 8-9 km. dal Lido di Jesolo.

Trattasi di due fabbricati (ex casa custode ed ex scuole) di proprietà comunale entrambi a destinazione residenziale, situati in un lotto avente superficie di mq. 1540 (catastali), che confina a sud con via Cà Nani, a ovest con il map. 113, a nord e con il map.191 e a est con i mapp. 125-312.

Dal punto di vista catastale, le unità immobiliari ricomprese nell'area sono censite come segue:

- Al N.C.E.U. Foglio 33 mappale 53:
  - sub.8 - BCNC scoperto comune ai sub.9-10;
  - sub.9 - abitazione di tipo economico, Cat. A/3, cl. 2, vani 7,5, RC € 379,60;
  - sub.10 - garage, Cat. C/6, cl. 5, mq.21, RC € 62,90;
  - sub.11 - abitazione di tipo economico, Cat. A/3, cl. 2, vani 4,5, RC € 227,76;
  - sub.12 - abitazione di tipo economico, Cat. A/3, cl. 2, vani 4,5, RC € 227,76;
  - sub.13 - abitazione di tipo economico, Cat. A/3, cl. 2, vani 4,5, RC € 227,76.
- Al N.C.T. Foglio 33 mappale 53, ente urbano, superficie mq.1540.

Per una migliore descrizione degli immobili si rimanda alla perizia di stima prot. n. 47748 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;
- che con la perizia di stima prot. n. 47748 del 02/08/2013 redatta dalla posizione organizzativa patrimonio e sportello ambiente, dott. Mario Finotto, il valore venale dell'immobile è stato stimato in € 115.000,00;

---

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](mailto: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 LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA**  
**UNITA' ORGANIZZATIVA PATRIMONIO**

- che con determina dirigenziale n. 1158 del 23/08/2013 è stata indetta asta pubblica per l'alienazione del complesso immobiliare 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, prevedendo la possibilità di vendere separatamente i fabbricati corrispondenti agli alloggi popolari ex scuole di Cà Nani (fg.33 map.53 sub.11-12-13) e all'alloggio popolare ex casa custode scuole di Cà Nani (fg.33 map.53 sub.8-9-10).

Dato il difficilissimo reperimento di valori immobiliari per edifici con caratteristiche simili, nella precedente stima prot. n. 47748 del 02/08/2013, era stato utilizzato il metodo estimale basato sul valore di trasformazione dell'area medesima, ipotizzando una maggiore appetibilità per un investimento globale sull'area.

Tenuto conto dello stato del mercato immobiliare odierno e di una più ristretta forbice di mercato, data la collocazione degli immobili in un'area di non grande richiamo per investitori, considerato l'interesse all'acquisto separato dei fabbricati e la difficoltà tra gli interessati a presentare offerte congiunte, riscontrati durante il precedente bando, si ritiene di predisporre un nuovo bando d'asta prevedendo la cessione separata dei fabbricati, individuando quindi due lotti distinti.

Il valore complessivo (€ 135.000,00) dei due lotti separatamente stimati, sarà incrementato rispetto al valore per intero del complesso proposto nel primo bando (€ 115.000,00), in quanto l'appetibilità dell'investimento risulta aumentare (più facilità di accesso al credito bancario e alla partecipazione al bando), per cui vengono quantificati i seguito valori a base d'asta:

## LOTTO A:

IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE SITO IN VIA CA' NANI N.26				
FABBRICATO (EX SCUOLA) COMPOSTO DA 3 ALLOGGI	N.C.E.U.	FOGLIO 33	MAPPALE 53	SUB. 11-12-13
<b>Valore a base d'asta</b>				<b>€ 90.000,00</b>

## LOTTO B:

IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE SITO IN VIA CA' NANI N.28				
FABBRICATO COMPOSTO DA ALLOGGIO E GARAGE	N.C.E.U.	FOGLIO 33	MAPPALE 53	SUB. 8-9-10
<b>Valore a base d'asta</b>				<b>€ 45.000,00</b>

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](mailto:comune.jesolo@legalmail.it)

Ref: per. Ind. Giulio Martinazzi detto Botter

2



Comune con Sistema di Gestione Qualità Ambiente certificato