



Città di Jesolo

Provincia di Venezia

AREA LL.PP. E URBANISTICA

UNITA' ORGANIZZATIVA PATRIMONIO

PROT. N. 14920 DEL 11/03/2014

OGGETTO: RELAZIONE DI STIMA PER DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO DA PORRE A BASE D'ASTA (3° 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 (3° 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. 38 del 28/03/2013, 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.

Valutazione e determinazione nuovo prezzo a base d'asta:

Premesso:

- 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;
- 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

- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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 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 del complesso immobiliare di cui ai precedenti paragrafi, deve individuarsi innanzitutto la percentuale di riduzione da applicare.

Da un'analisi del rapporto immobiliare 2013 sul settore residenziale predisposto dall'Osservatorio Mercato Immobiliare, si nota che l'area del nord-est, dove si realizza il 18,3% del mercato nazionale, è quella in cui si registra il calo più elevato delle compravendite nel 2012 rispetto al 2011 (-28,3%).

A livello regionale l'andamento del mercato residenziale risulta, nel 2012, sostanzialmente negativo in tutte le regioni con diminuzioni rispetto al 2011, per il Veneto il calo delle compravendite si attesta al 27,5%.

Tenuto conto dello stato del mercato immobiliare odierno, data la collocazione dell'immobile in un'area 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 30% rispetto al valore di stima iniziale.

**Applicando una riduzione del 30%, il nuovo prezzo da porre a base d'asta sarà il seguente:
€ 1.205.000,00. – 30% = € 843.500,00 (euro ottocertoquarantatremilacinquecento/00)**

Distinti saluti.

Jesolo, 11/03/2014

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

2



Comune con Sistema di Gestione Qualità Ambiente certificato