

“RELAZIONE TECNICA”

Oggetto: relazione di stima .

Il sottoscritto Ing. Giovanni Stigher, nato a Venezia il 08.09.1953 cod.fiscale STGGNN53P08L736N residente a Venezia Cannaregio 1240, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Venezia al n.°1683, in qualità di Dirigente Area Patrimoniale dell'Amministrazione I.R.E (Istituzioni di Ricovero e di Educazione) con sede in Venezia San Marco 2906 p.i. 00434410270, rende la presente relazione tecnica al fine di aggiornare il valore a base d'asta per gli immobili urbani di proprietà della Amministrazione siti in Comune di Venezia e Spinea posti in vendita per due volte, con aste del 6 agosto, 19 novembre 2009 e 3 agosto 2010, che sono andate deserte. Gli immobili di cui trattasi sono stati oggetto di apposite stime asseverate nell'anno 2009 da parte del rag. Luca Segalin , consulente immobiliare in Venezia iscritto al ruolo degli agenti immobiliari al N° 1007 presso la C.C.I.A.A di Venezia ed al ruolo dei consulenti tecnici del Tribunale di Venezia al n° 319/95.

Prima di passare ad ogni singola considerazione sugli immobili, si ritiene di precisare che l'esito negativo delle aste che sono andate deserte per ben due volte può essere attribuito alla stagnazione del mercato immobiliare italiano e che la previsione dei più accreditati osservatori indica che la situazione è destinata ad appesantirsi ulteriormente. Ciò premesso, si passa alle osservazioni che seguono.

Unità immobiliari:

1) appartamento in Venezia Castello 6534 A piano 3° mappale 4278 sub.5 categoria A 4 Cl.5 vani 3,5 rendita €430,03 mq. 70 ca e **magazzino al civ. 6534B** al piano terra mappale 4278 sub. 4 categoria C2 cl.12 rendita €95,03 mq. 11 ca.-
Stima e prezzo a base d'asta complessivo €374.000,00-.

La superficie commerciale dell'appartamento indicata in perizia è di mq.70 circa e quella del magazzino in mq. 11 circa. La stima del perito indica un valore medio unitario di circa €4.600,00 per metro quadrato.

A parere del sottoscritto, il valore più consono attribuibile agli immobili in oggetto, valutate le caratteristiche, le condizioni di posta in vendita (asta) e lo stato di conservazione e manutenzione in cui versano le due unità, sia di €4.200,00 per

metro quadrato per l'abitazione ed € 2.800 /mq. per il magazzino. Da ciò ne discende un valore di € 30.000,00 per il magazzino ed € 300.000,00 per l'abitazione. Il nuovo prezzo a base d'asta, per i due immobili in oggetto, lo si conviene quindi in complessivi **€330.000,00** (trecentotrentamila).

2) appartamento in Venezia Cannaregio 4650 piano terra, I°,II°,III° mappale 2884 sub.1 Categoria A2 classe 4 vani 10 rendita 2.422,70-, Stima e prezzo a base d'asta €660.000,00;

La superficie commerciale dell'unità immobiliare indicata in perizia è di mq.206 circa. La stima del perito indica un valore medio unitario di circa €3.200,00 per metro quadrato.

L'unità si sviluppa su quattro livelli ed in due corpi edilizi classificati urbanisticamente dal PRG parte con tipologia "A" e parte con tipologia "B". La presenza della scala ai piani al centro, rende di fatto l'unità indivisibile per una ipotetica possibile trasformazione. La superficie complessiva è distribuita in maniera disomogenea su quattro livelli. Seppur possibile l'utilizzo della unità residenziale per usi del tipo bed&breakfast, la conformazione dei locali non è assai ottimale. Mantenendo quindi anche in questo caso una valutazione unitaria omogenea, in considerazione degli interventi complessivi necessari per una valorizzazione e sistemazione dell'immobile, si ritiene di poter indicare in circa 2.900,00 euro per metro quadrato il valore di stima e pertanto rideterminare il nuovo prezzo a base d'asta in complessivi **€595.000,00**.

3) appartamenti in Venezia S.Polo 1796 piano 2° mappale 10 sub. 7 categoria A4 cl. 3 vani 6 rendita 536,08, e piano 3° mappale 10 sub. 8 categoria A4 cl. 3 vani 7,5 rendita 163,16-. Stima e prezzo a base d'asta complessivo €1.414.000,00;

Le superfici commerciali delle due unità immobiliari in oggetto indicate in perizia sono rispettivamente di mq. 159 circa per l'unità al piano secondo e 199 circa per l'unità al piano terzo. Le valutazioni unitarie espresse in perizia sono di € 4.500/mq. per l'unità del piano secondo ed €3500/mq. per l'unità al piano terzo.

Si tratta di due unità abitative con ingresso e vano scale comune che hanno caratteristiche diverse . In considerazione poi della possibile trasformazione

(chiaramente con opere e progetti) paradossalmente l'unità al piano secondo è meno commerciale di quella al piano terzo e di conseguenza la valutazione unitaria andrebbe ribaltata. Mantenendo quindi una valutazione unitaria omogenea, in considerazione degli interventi complessivi necessari per una valorizzazione e sistemazione delle due unità, si ritiene di poter uniformare il parametro di stima in circa 3.500,00 euro per metro quadrato e pertanto determinare il nuovo prezzo a base d'asta in complessivi **€1.250.000,00 (unmilione duecentocinquanta/00)**.

4) appartamenti in Venezia Cannaregio 416 piano I°, mappale 1802 sub.1 categoria A3 classe 1 vani 4,5 rendita 443,43, appartamento piano II°, mappale 1802 sub.2 categoria A3 cl.1 vani 2,5 rendita 246,35, appartamento in Venezia Cannaregio 416 piano III°, mappale 1802 sub.3 classe 1° vani 4 rendita 394,16; - Stima e prezzo a base d'asta complessivo €493.000,00-.

La superficie commerciale complessiva delle tre unità immobiliari indicata in perizia è di mq.154 circa. La stima del perito indica un valore medio unitario di circa €3.200,00 per metro quadrato.

Le unità al piano terra e primo sono divise dalla scala comune ed il piano terra è soggetto all'acqua alta. Pertanto in una possibile trasformazione dell'intero complesso si ipotizza l'uso non residenziale del piano terra e l'eventuale uso turistico della sola unità al piano terzo. Anche in questo caso si ritiene di poter indicare in circa 2.900,00 euro per metro quadrato il valore di stima e pertanto rideterminare il nuovo prezzo a base d'asta in complessivi **€ 445.000,00 (quattrocentoquarantacinquemila)** il nuovo prezzo a base d'asta.

5) appartamento in Spinea via Capitano 19 piani terra e primo con scoperto mappale 30 sub.3, categoria A 3 cl. 1 vani 7 rendita 310,91 mq. 135 ca. Stima e prezzo a base d'asta €206.000,00;

Il sottoscritto anche per questo immobile che, si trova nella terraferma, rileva la mancanza di un box auto coperto, aspetto questo che ritiene influenzi negativamente la più ampia commerciabilità del bene e quindi faccia rideterminare in complessivi **€ 185.000,00 (centottantacinquemila)** nuovo prezzo a base d'asta.

Venezia 25 Marzo 2011

IL DIRIGENTE AREA PATRIMONIALE

F.to Ing. Giovanni Stigher