

## **“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 delle unità immobiliari nel seguito elencate di proprietà della Amministrazione site in Comune di Venezia e Spinea poste in vendita per tre volte, con asta pubblica in data 6 agosto 2009 (appartamenti 1-2-3), 19 novembre 2009 (appartamenti 1-2-3-4-5-6) in data 3 agosto 2010 (appartamenti 4-5-6) e in data 9 giugno 2011 (appartamenti 1-3-4-5-6), che sono andate tutte deserte.

L'appartamento 2 di Via Podgora 80 non è stato riproposto in vendita nell'asta del 9 giugno 2011 perché escluso dagli immobili da alienare per essere destinato alla locazione così come ratificato con provvedimento n.8 del 12 agosto 2011.

I valori con i quali gli immobili sono stati posti in vendita le prime due volte con le aste del 6 agosto 2009, 19 novembre 2009 e 3 agosto 2010 sono stati determinati con 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. Per l'asta del 9 giugno 2011 i valori a base d'asta con i quali gli stessi sono stati posti in vendita per la terza volta, sono stati rideterminati con apposita revisione tecnica del Dirigente dell'Area Patrimoniale approvata con deliberazione 23V del 14/4/11 che ne ha ribassato i valori originari del 10% circa.

Successivamente alle tre aste deserte, sul sito internet IRE è stato pubblicato un avviso pubblico per manifestare interesse all'acquisto di tali

immobili, entro il termine stabilito del 14 ottobre 2011 sono pervenute due manifestazioni di interesse per l'immobile di castello 6534 per €245.000,00 e €190.000,00, nessuna manifestazione di interesse per gli immobile di Via Capitanio 19 e S. Polo 1796, una manifestazione di interesse per l'immobile di cannaregio 4650 per €400.000,00 e una manifestazione di interesse per l'immobile di cannaregio 416 per €198.000,00.

Prima di passare ad ogni specifica considerazione sugli immobili, si ritiene di precisare che l'esito negativo delle aste che sono andate deserte per ben tre volte può essere attribuito alla stagnazione del mercato immobiliare internazionale 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. 10 ca.- Stima e prezzo a base delle prime due aste €374.000,00 ribassato a €330.000,00 (-12% circa) nella terza asta.

Ferme restando le considerazioni fatte con la revisione tecnica di cui alla deliberazione 23V del 14/4/11 il sottoscritto, valutate le caratteristiche dell'immobile, l'esito delle aste, delle manifestazioni di interesse e lo stato di conservazione e manutenzione in cui versano le due unità, ritiene consono rideterminare il valore da porre a base dell'ulteriore asta che sarà bandita per la vendita dell'immobile applicando una riduzione del 20% circa rispetto all'ultima asta deserta che pertanto si conviene in **€260.000,00** (duecentosessantamila).

**2) appartamento** in Mestre via Podgora 80 piano 3° mappale 819 sub. 6 categoria A 3 cl. 5 vani 5,50 rendita 644,51 mq. 76,80-. Stima e prezzo a base delle prime due aste €175.000,00 ribassato a €155.000,00 (-10 % circa) ma escluso definitivamente dalla vendita.

**3) appartamento** in Spinea via Capitanio 19 piani terra e primo con scoperto mappale 30 sub.3, categoria A 3 cl. 1 vani 7 rendita 310,91 mq. 130 ca. Stima e prezzo a base delle prime due aste €206.000,00 ribassato a €185.000,00 (-10 % circa) nella terza asta.

Ferme restando le considerazioni fatte con la revisione tecnica di cui alla deliberazione 23V del 14/4/11 il sottoscritto, valutate le caratteristiche dell'immobile, l'esito delle aste, l'assenza di manifestazioni di interesse e lo stato di conservazione e manutenzione in cui versa l'unità, ritiene consono rideterminare il valore da porre a base dell'ulteriore asta che sarà bandita per la vendita dell'immobile applicando una riduzione del 25% circa rispetto all'ultima asta deserta che pertanto si conviene in **€140.000,00** (centoquarantamila).

**4) appartamenti** in Venezia S.Polo 1796 piano 2° mappale 10 sub. 7 categoria A4 cl. 3 vani 6 rendita 536,08 160 mq ca, e piano 3° mappale 10 sub. 8 categoria A4 cl. 3 vani 7,5 rendita 163,16- 198 mq ca. Stima e prezzo a base delle prime due aste €1.414.000,00 ribassato a €1.250.000,00 (circa – 12%) nella terza asta;

Ferme restando le considerazioni fatte con la revisione tecnica di cui alla deliberazione 23V del 14/4/11 il sottoscritto, valutate le caratteristiche dei due immobili, l'esito delle aste, l'assenza di manifestazioni di interesse e lo stato di conservazione e manutenzione in cui versano le due unità, ritiene consono rideterminare il valore da porre a base dell'ulteriore asta che sarà bandita per la vendita degli immobili applicando una riduzione del 25% circa rispetto all'ultima asta deserta che pertanto si conviene in **€950.000,00** (novecentocinquantamila).

**5) appartamento** in Venezia Cannaregio 4650 piano terra, I°,II°,III° mappale 2884 sub.1 Categoria A2 classe 4 vani 10 rendita 2.422,70- 190 mq ca. Stima e prezzo a base delle prime due aste €660.000,00 ribassato a €595.000,00 (-10% circa) nella terza asta;

Ferme restando le considerazioni fatte con la revisione tecnica di cui alla deliberazione 23V del 14/4/11 il sottoscritto, valutate le caratteristiche degli immobili, l'esito delle aste, la manifestazione di interesse e lo stato di conservazione e manutenzione in cui versano l'unità, ritiene consono rideterminare il valore da

porre a base dell'ulteriore asta che sarà bandita per la vendita dell'immobile applicando una riduzione del 25% circa rispetto all'ultima asta deserta che pertanto si conviene in **€450.000,00** (quattrocentocinquantamila).

**6) 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; - per complessivi 155 mq ca. Stima e prezzo a base delle prime due aste € 493.000,00 ribassato a €445.000,00 (-10% circa) nella terza asta;

Ferme restando le considerazioni fatte con la revisione tecnica di cui alla deliberazione 23V del 14/4/11 il sottoscritto, valutate le caratteristiche degli immobili, l'esito delle aste, la manifestazione di interesse e lo stato di conservazione e manutenzione in cui versano le tre unità, ritiene consono rideterminare il valore da porre a base dell'ulteriore asta che sarà bandita per la vendita degli immobili applicando una riduzione del 25% circa rispetto all'ultima asta deserta che pertanto si conviene in **€330.000,00** (trecentotrentamila).

Venezia Ottobre 2011

IL DIRIGENTE AREA PATRIMONIALE

F.to Ing. Giovanni Stigher