



AGENZIA DEL DEMANIO

Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative
Ambito 2 – Emilia Romagna

VERBALE DI SEDUTA DI NTC DEL 16/01/2023

Prot. n. **974** /CG

P
E
R
I
M
E
T
R
O

Procedimento amministrativo di riferimento: art. 56 bis del D.L. n. 69/2013 – Verifica della congruità del prezzo determinato dal Comune di Russi per l'alienazione dell'unità immobiliare sita via Don Minzoni n. 28, trasferito al Comune a titolo gratuito ai sensi del c.d. Federalismo Demaniale con Decreto di Trasferimento della D.R. Emilia Romagna prot. n. 1999 del 12/02/2015 (ex scheda RAB1061).

Oggetto della valutazione: Unità residenziale ubicata al piano primo di maggiore fabbricato con relativa pertinenza.

D
E
L
L
A
V
E
R
I
F
I
C
A

Proprietà: Comune Russi

Richiedente: Comune di Russi

Data del rapporto di valutazione: 03/01/2023

Data di valutazione: novembre 2022

Risultato della valutazione: € 146.771,00

Composizione del Nucleo Tecnico

Presidente: Panessa Maria Carla (relatore)

Componenti: Cara Roberto (relatore)

Cortesini Fabrizio (membro)

Convocazione della seduta: nota prot. n. 26399 CG del 15/12/2022 e successiva mail di aggiornamento dell'Odg inviata in data 04/01/2023

P
R
E
M
E
S
S
E

Documenti valutativi su cui verte la verifica:

- a) Documento di valutazione inviato dal Comune di Russi a mezzo PEC con nota prot. 16690 del 06/12/2022 ed acquisito al protocollo n. 25986/CG del 12/12/2022;
- b) Nuovo documento estimale prot. n. 78 del 03/01/2023 inviato in data 03/01/2023 dal Comune di Russi ed acquisito al protocollo di Commissione al n. 222/CG del 04/01/2023 a seguito di richieste formulate dal relatore in data 23/12/2022 con il quale viene prodotto un nuovo documento estimale e vengono integrati gli allegati.

Assunzioni di verifica: consistenze e condizioni generali del subject e dei comparabili. Il presente parere di congruità viene espresso sulla base delle informazioni fornite, pertanto, le conseguenze di eventuali difformità e/o carenze nelle informazioni restano nella responsabilità del soggetto valutatore.

Riservatezza dei dati: Il presente documento ha natura di riservatezza ed in quanto tale soggetto alla normativa connessa all'accesso agli atti, fatti salvi gli usi di legge e regolamentari. Eventuali richieste di presa visione saranno soggette a notifica alla Scrivente in qualità di contro interessata, ai sensi dell'art. 3 del DPR 184/06.



Descrizione sintetica dell'immobile: Trattasi di appartamento, con cantina e pertinente garage ubicato all'interno di condominio costituito da n. 5 piani e costruito negli anni '60. Il fabbricato comprende n. 13 appartamenti con relative pertinenze, garages e n. 3 negozi. L'appartamento, ubicato al piano primo del fabbricato, dista circa 100 m dal centro storico di Russi, è composto da ingresso/disimpegno, un bagno, una cucina e n. 4 altre stanze per un totale di mq. 88,00 calpestabili. Completano la proprietà, al piano terra, un locale ripostiglio ed un locale garage di mq.18,00. L'immobile è di proprietà del Comune di Russi dal 12/2/2015 a seguito di Decreto dell'Agenzia del Demanio rep. n.1999 (trasferimento ex art.56-bis D.L. n.69/2013).

Per ulteriori approfondimenti si rimanda all'elaborato estimale

Destinazione urbanistica: da quanto evincibile dalla stima, secondo le previsioni del Regolamento Urbanistico vigente l'immobile ricade in zona B1.3 "zone consolidate". Lo stesso è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia n. 227 del 22/11/1963 e risulta stata rilasciata agibilità n. 186 del 05/07/1966. Per ulteriori approfondimenti si rimanda all'elaborato estimale.

Dati catastali:

Gli immobili sono censiti al C.F. del Comune di Russi

- 1) Fg. 20 P.IIa 1266 sub. 17 cat. A/2 cons. cat. 6,5 vani;
- 2) Fg. 20 P.IIa 1266 sub. 10 cat. C/6 cons. cat. 18 mq.

Stato manutentivo: dal documento estimale si evince che il fabbricato versa in stato conservativo mediamente sufficiente. Finiture edificio normali, finiture unità sufficienti, stato strutture buono, serramenti in stato scadente. Per quanto specificato il NTC prende Atto.

Consistenze di stima:

Piano	Destinazione d'uso	Sup. lorda (mq)	Coeff. ragg.	Sup. raggugiata (mq)
Terra	Garage	17,00	0,50	8,50
	Cantina	8,40	0,25	2,10
Primo	Vani principali	102,70	1,00	102,70
	Balconi	17,30	0,30	5,19
Superficie commerciale (mq)				118,49

Per ulteriori dettagli si rimanda a quanto riportato nell'elaborato estimale.

Osservazioni del Nucleo Tecnico di Congruità: a seguito delle analisi dell'elaborato fornito in istanza, questo Nucleo tecnico, per le vie brevi in data 23/12 ha richiesto al valutatore di verificare:

- La consistenza indicata pari a 88,00 mq in quanto calpestabile e non computata ai sensi del DPR 138/98;
- Il coefficiente di ragguglio del box auto raggugiato al 25% valutando l'applicazione del ragguglio in ragione del rapporto tra i valori medi OMI - box/civile abitazione;

In data 03/01/2023 il tecnico valutatore invia un nuovo documento estimale in cui vengono recepite le osservazioni effettuate dal relatore. Di fatto la nuova consistenza così determinata si ritiene congrua alla luce del confronto con le informazioni desumibili da risultanze catastali.

Con riferimento alla determinazione della consistenza, fermo restando la diretta e specifica conoscenza dell'immobile, comprensiva di tutti gli elementi tecnico/descrittivi da parte del valutatore, il Nucleo Tecnico prende atto dei coefficienti di ragguglio applicati dal valutatore nell'elaborato estimale ritenendoli condivisibili.

Procedimento di valutazione: sintetico-comparativo.

Dati della comparazione: Il tecnico valutatore mediante procedimento sintetico-comparativo ha determinato il più probabile valore di mercato del compendio utilizzando n. 5 comparabili, tutti desunti direttamente da offerte di mercato, omogeneizzando gli stessi attraverso le seguenti caratteristiche: KT Temporale, KP Ubicazione, KS Manutenzione, K Car. Strutturali, K Car. Tecnologiche, KC Consistenza e K Sconto. A seguito della procedura di omogeneizzazione è stato verificato che tutti i comparabili rientrano nel test dello scarto rispetto alla media di circa +/-10%.

Risultanze della valutazione: Vu pari ad **€/mq 1.238,68**
superficie ragg.ta = **mq 118,49**
Valore complessivo = **€ 146.771,00 in c.t.**

Osservazioni del Nucleo Tecnico: *a seguito delle analisi dell'elaborato fornito in istanza il relatore, in data 23/12/2022 ha richiesto i chiarimenti relativi ai seguenti punti:*

- a. *La presenza di allegati (in quanto non presenti);*
- b. *la correttezza degli identificativi catastali inseriti (negli identificativi catastali si riportano i subb. 1 (BCNC) e 2 (C/6) mentre nella precedente stima vengono indicati i subb. 10 e 17;*
- c. *sconto trattativa applicato al rif. 3: viene utilizzato uno sconto dello 0,98 rispetto a tutti gli altri riferimenti a cui viene applicato un coefficiente pari a 0,95;*
- d. *coefficiente caratteristiche tecnologiche ai riff. 1 e 2 (detti coefficienti sembrano applicati in controtendenza. Al rif. 2 con impianti in stato ottimo si applica un coefficiente pari a 0,98 mentre al rif. 1 con un migliore impianto si applica un coefficiente pari a 0,95);*
- e. *k ubicazione al rif. 1 (viene applicato un coefficiente pari allo 0,98 anche se ricadente nella stessa zona omogenea OMI degli altri comparabili).*

Il Tecnico relatore, nel recepire quasi a pieno quanto segnalato, ha provveduto con il riscontrare le osservazioni in data 03/01/2023 producendo inoltre un nuovo elaborato estimale.

Nello specifico:

- a. *Sono stati integrati gli allegati;*
- b. *sono stati aggiornati gli identificativi catastali;*
- c. *viene confermato lo sconto dello 0,98 in quanto, come comunicato dall'agenzia immobiliare, il valore risulta già inferiore alla media;*
- d. *vengono modificati i coefficienti dei riff. 1, 2 e 3 riferiti alle "car. Tecnologiche";*
- e. *viene aggiornato da 0,98 a 1,00 il k ubicazione del rif. 1.*

Il Nucleo Tecnico di Congruità, nel presupposto della piena conformità e rispondenza a tutte le norme tecniche di riferimento vigenti e vista la conoscenza specifica da parte del tecnico valutatore del mercato immobiliare locale, nonché delle norme e dei dati urbanistici comunali da questo descritti, prende atto delle considerazioni e delle risultanze metodologiche esposte nella relazione tecnico-estimativa e, anche alla luce di una verifica autonoma, ritiene congruo il valore da porre a base d'asta così come stimato dal tecnico valutatore.

RISCONTRO ALTRE FONTI	Fonte: Osservatorio Mercato Immobiliare
	Periodo di riferimento: I sem 2022
	Zona: Comune di Russi – B1 – Centrale
	Tipologia: Abitazioni civili
	Stato manutentivo: Normale
	Valore unitario €/mq: min. 1.000 (L) – max 1.450 (L)
	Osservazioni del Nucleo Tecnico di Congruità: <i>il valore unitario di €/mq 1.238,68 rientra all'interno del range OMI e pertanto la verifica può ritenersi soddisfatta.</i>

CONCLUSIONI	In virtù dell'art. 9, comma 5 del D.Lgs n. 85/2010, a cui fa rinvio il comma 10 del citato art. 56bis del D.L. 69/2010, il 25% delle risorse nette derivanti dall'alienazione del cespite in esame è destinata all'Erario dello Stato.
	Per tutto quanto sopra esposto e osservato, riscontrata la sostanziale rispondenza metodologica alla prassi estimale e alle linee guida prot. 9127/Comm.Congr. del 01/04/2005, il Nucleo Tecnico, all'unanimità, esprime parere di congruità sul valore di mercato da porre a base d'asta di € 146.771,00 in c.t. per i beni acquisiti in proprietà dell'Ente ai sensi del c.d. Federalismo Demaniale giusto decreto della D.R. Emilia Romagna così come indicato nella sez. "Premesse". Si precisa altresì che questo Nucleo Tecnico si esprime nel presupposto che l'immobile sia rispondente a quanto indicato nel rapporto estimale e che non siano richieste operazioni di bonifica.
	Si rappresenta che la presente congruità è strettamente connessa alle ipotesi e ai limiti indicati nella perizia estimale, pertanto qualora tali elementi dovessero mutare, il valore attribuito all'immobile andrebbe rivisto.
	La presente congruità non apprezza gli effetti sul mercato immobiliare che potrebbero derivare dalla pandemia.
	Il Nucleo Tecnico di Congruità, ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 (Codice dell'Amministrazione digitale) art. 12, si è riunito in videoconferenza su supporto della piattaforma Microsoft Teams per l'istruttoria del presente verbale.
	In particolare: il Presidente Maria Carla Panessa (dalla Commissione di Congruità - sede di Roma – in modalità "lavoro agile"), il Membro componente Roberto Cara (dalla Direzione Toscana e Umbria sede di Livorno) e il Membro componente Fabrizio Cortesini (dalla Direzione Roma Capitale – sede di Roma).
	Allegati Costituiscono parte integrante del presente verbale i seguenti allegati, già in possesso dell'Amministrazione richiedente: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Stima e successive integrazioni di cui alla sez. "Premesse".

Roma, 16/01/2023

Il Presidente del NTC: Maria Carla Panessa MRICS
(firmato digitalmente)

I componenti: Roberto Cara
(firmato digitalmente)

Fabrizio Cortesini
(firmato digitalmente)