



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.975 /CG

P E R I M E T R O D E L L A V E R I F I C A	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 del bene, sito in comune di Russi (RA), via Molinaccio 86 trasferito al Comune a titolo gratuito ai sensi del c.d. Federalismo Demaniale con Decreto di Trasferimento della D.R. Emilia Romagna prot. n. 1823 del 10/02/2015 (ex scheda RAB1070/parte)
	Oggetto della valutazione: Verifica di congruità sul prezzo da porre a base d'asta pubblica del fabbricato cielo terra e relativa area esterna.
	Proprietà: Comune Russi
	Richiedente: Comune di Russi
	Data del rapporto di valutazione: 10/01/2023
	Data di valutazione: novembre 2022
	Risultato della valutazione: € 209.821,00 in c.t.
	Composizione del Nucleo Tecnico
	Presidente: Panessa Maria Carla (relatore)
	Componenti: Roberto Cara (membro) Fabrizio Cortesini (relatore)

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 con comunicazione prot. n. 2837 del 06/12/2022, dal Comune di Russi ed acquisito al protocollo di Commissione al n. 0025986/CG del 12/12/2022;
	b) mail di chiarimenti e nuovo documento estimale inviato in data 10/01/2023 dal Comune di Russi ed acquisito al protocollo di Commissione al n. 0000644/CG dell'11/01/2023 a seguito di richieste formulate dal relatore in data 27/12/2022 e 09/01/2023. (il nuovo documento annulla e sostituisce i documenti estimali di cui ai punti precedenti);
	c) mail di conferma del perimetro di valutazione inviata in data 16/01/2023 a seguito della richiesta di chiarimenti trasmessa in pari data ed acquisita al prot. 971/CG del 16/01/2023;
	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.



Via Barberini, 38 – 00187 Roma – Tel. 06/42367225
e-mail: dg.commissionecongruita@agenziademanio.it
PEC: AcquistiEnti@pce.agenziademanio.it



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.

ELEMENTI
TECNICI
DESCRITTIVI

Descrizione sintetica dell'immobile: edificio cielo-terra a uso abitativo, di ampie dimensioni, costruito nel 1960, su 3 piani (terra, 1° e 2°), non utilizzato dalla fine degli anni '80. Costituito da due unità immobiliari: abitazione e garage. Carente di manutenzione ordinaria e straordinaria, accessibile nonostante l'avanzato stato di degrado. L'edificio è complessivamente in stato conservativo da ristrutturare, con impianti non a norma.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda all'elaborato estimale

Destinazione urbanistica: da quanto evincibile dalla stima, secondo le previsioni del PRG95 vigente, l'edificio ricade in Zona E 2.2 (Agricola di salvaguardia dei centri abitati) e Zona F 2.2 (Fasce di pertinenza stradale della SP n. 5 – Roncalceci – fascia di profondità pari a 30 m). Nell'elaborato estimale è inoltre indicato che: *"... l'incremento di unità immobiliare, nel caso specifico, potrà essere attuato solamente tramite frazionamento/suddivisione in due unità senza incremento di superficie e volume."*

Per ulteriori approfondimenti si rimanda all'elaborato estimale.

Dati catastali:

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

Fg. 36 P.IIa 890 qualità Ente Urbano, sup. 759 mq

I fabbricati sovrastanti sono censiti al C.F. del Comune di Russi

Fg. 36 P.IIa 890, Sub. 1, categoria catastale A/7, superficie catastale totale 354 mq

Fg. 36 P.IIa 890, Sub. 2, categoria catastale C/6, superficie catastale totale 37 mq

Stato manutentivo: dal documento estimale si evince che il fabbricato versa in stato conservativo da ristrutturare. Il NTC prende atto.

Consistenze di stima: il computo della consistenza è stato effettuato attribuendo un coefficiente pari al 100% per le superfici principali e locali accessori a diretto servizio, pari al 50% per le superfici accessorie ad indiretto servizio dei locali principali direttamente comunicanti, pari al 30% per la superficie dei balconi/terrazzi fino a 25 mq e pari al 10% per la superficie dei balconi/terrazzi eccedente i 25 mq.

Superficie lorda coperta e scoperta totale 483,62 mq

Superficie lorda ragguagliata totale 372,61 mq mettere l'ultima consistenza

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

Osservazioni del Nucleo Tecnico di Congruità: *a seguito della richiesta di chiarimenti inviata nel corso dell'istruttoria in data 27/12/2022 e 09/01/2023, il tecnico valutatore ha rettificato la superficie lorda ragguagliata in 372,61 mq (in luogo della precedente pari a 327,16 mq), uniformando il calcolo a quanto indicato nella visura catastale.*

Il tecnico valutatore ha inoltre confermato che le consistenze dei comparabili sono state ragguagliate con la medesima metodologia applicata per la determinazione della superficie del subject.

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 ragguaglio 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 5 comparabili (offerte di mercato) omogeneizzando gli stessi attraverso le seguenti caratteristiche: adeguamento temporale, stato conservazione medio impianti, consistenza immobiliare, tipologia costruttiva, stato conservazione medio, sconto trattativa, ubicazione. A seguito della procedura di omogeneizzazione ha verificato che tutti i comparabili rientrassero nel test dello scarto rispetto alla media del +/-10%;

Risultanze della valutazione:

Vu pari ad €/mq **576,54** (al lordo della minus valenza per intervento di deforestazione)

Superficie ragguagliata = **372,61 mq**

Minus valenza per intervento di deforestazione: **€ 5.000,00**

Valore complessivo = **€ 209.821,00**

Osservazioni del Nucleo Tecnico: a seguito della richiesta di chiarimenti inviata nel corso dell'istruttoria in data 27/12/2022 e 09/01/2023, il tecnico valutatore ha:

- *rettificato il coefficiente attribuito al Comparabile n. 2 per lo "stato conservazione medio impianti" in 0,90 (in luogo del precedente 0,95), uniformandolo al coefficiente attribuito al Comparabile n. 1, in considerazione del fatto che per entrambi è stata fornita la medesima descrizione;*
- *rideterminato i coefficienti relativi alla "consistenza dell'immobile", in considerazione del principio secondo cui, generalmente, un bene avente superficie inferiore ha un valore unitario maggiore rispetto ad uno avente superficie maggiore;*
- *confermato il coefficiente relativo allo "stato conservazione medio" per il Comparabile n. 2, pari a 0,95;*
- *rettificato il coefficiente attribuito al Comparabile n. 3 per l'"ubicazione" in 1,05 (in luogo del precedente 1,10), in considerazione della propria conoscenza del locale mercato immobiliare;*
- *eliminato il Comparabile n. 6 in quanto versa in uno stato al rustico/da ultimare, pertanto non simile al bene oggetto di stima.*
- *con riferimento alla destinazione urbanistica del bene, il tecnico valutatore ha specificato che "... l'incremento di unità immobiliari, nel caso specifico, potrà essere attuato solamente tramite frazionamento/suddivisione in due unità senza incremento di superficie e volume. Chiarendo in questo modo che non è possibile un aumento di cubatura ma solo ed esclusivamente un aumento di unità immobiliari a parità di consistenza."*

A seguito delle modifiche apportate, in data 10/01/2023 il tecnico valutatore ha prodotto un nuovo elaborato estimale con il quale determina in mq 372,61 la superficie lorda ragguagliata del bene e un valore unitario pari a € 576,54, per un valore del bene pari a € 209.821,00 in c.t. (valore già decurtato della minus valenza dovuta all'intervento di deforestazione pari a € 5.000,00).

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 del Comune.

R I S C O N T R O A L T R E F O N T I	Fonte: Osservatorio Mercato Immobiliare
	Periodo di riferimento: I sem 2022
	Zona: Comune di Russi – R1 – Extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI
	Tipologia: ville e villini
	Stato manutentivo: NORMALE
	Valore unitario €/mq/mese: min. 900 (L) – max 1.300 (L)
	Osservazioni del Nucleo Tecnico di Congruità: <i>il valore di mercato stimato pari a 576,54€/mq (corrispondente a un valore unitario pari a € 563,12 al netto della citata minus valenza) si attesta al di sotto del range OMI per ville e villini in stato normale, dato condivisibile in virtù dello stato conservativo da ristrutturare del bene descritto nell'elaborato estimale. Pertanto, anche in ragione della conoscenza diretta sia del citato bene e sia dello specifico mercato immobiliare locale del tecnico valutatore.</i>

C O N C L U S I O N I	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 € 209.821,00 per i beni acquisiti in proprietà dell'Ente ai sensi del c.d. Federalismo Demaniale giusta decreti della D.R. Emilia Romagna così come indicati nella sez. "Premesse".
	Si precisa altresì che questo Nucleo Tecnico si esprime nel presupposto che l'immobile sia corrispondente a quanto indicato nella stima 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 Fabrizio Cortesini (dalla Direzione Roma Capitale) e il Membro componente Roberto Cara (dalla Direzione dalla Direzione Toscana e Umbria sede di Livorno).
	Allegati Costituiscono parte integrante del presente verbale gli allegati ed i chiarimenti di cui ai punti a)-b)-c) così come riportati nella sezione "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)