



AGENZIA DEL DEMANIO

Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative
Ambito 2 - Lombardia

Inviata tramite PEC
Non segue originale

Milano, 21/03/2019
Prot. n. 2019/5013/CG

A Sindaco del Comune di Tradate (VA)
gcolombo.comunetradate@pec.it

P.c.
Presidente della Commissione

D.R. Lombardia

Oggetto: Comune di Tradate (VA) - Art.1, comma 138 della legge 24 dicembre 2012, n. 228 (legge di stabilità 2013) – acquisto Immobili. Congruità del prezzo da parte dell'Agenzia del Demanio.

Con riferimento all'istanza con la quale codesto Ente chiedeva, ai sensi della normativa indicata in oggetto, la verifica di congruità del valore dell'immobile ubicato in Via Leonardo da Vinci 38, al fine di destinarlo a sede decentrata del Comando di Polizia Locale, si comunica che il valore concordato, pari a € 35.000,00 (Euro trentacinquemila/00) è stato ritenuto congruo dal Nucleo Tecnico della Commissione di Congruità, così come esposto nell'allegato parere, prot. 2019/5012/CG rilasciato nella seduta del 21/03/2019.

Il presente parere è subordinato alle attestazioni di indispensabilità e indilazionabilità dell'operazione d'acquisto.

Il rimborso spese previsto dall'art. 1, comma 138 della legge 228/2012, stabilito dall'Agenzia nella misura di € 300,00, andrà versato, al lordo di eventuali commissioni bancarie, entro la data indicata nella nota di addebito trasmessa attraverso il "Sistema di Interscambio", mediante:

- bonifico bancario intestato a Agenzia del Demanio, Via Barberini 38 - 00187 ROMA - IBAN: IT86L0100003231000000000620;
- versamento sul conto di tesoreria unica n. 12108 intestato all'Agenzia del Demanio detenuto presso la filiale di Banca d'Italia 348 "Roma succursale", per le Amministrazioni ed Enti che detengono fondi in tesoreria.

Con l'occasione si rappresenta che questa Agenzia sta implementando un sistema di raccolta dei valori di mercato connessi ai pareri di congruità rilasciati agli Enti locali. Con riferimento a tale aspetto e in un'ottica di reciproca collaborazione tra istituzioni pubbliche, si chiede di conoscere, per il tramite del medesimo indirizzo di posta pec utilizzato per l'invio dell'istanza, la data dell'avvenuta sottoscrizione della compravendita del bene per il quale è stato rilasciato l'allegato parere, ciò al fine di poter collocare temporalmente, attraverso una data certa, il valore di mercato determinato.

Cordiali saluti

Il Presidente del NTC

Dott.ssa Luigia Laezza



Nucleo Tecnico di Congruità per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative
Ambito 2 - Lombardia

VERBALE DI CONGRUITÀ

Oggetto Data
 Richiedente Prot. verbale
 Proprietà Prot. incarico
 Valore determinato dall'Ente Locale € Prot. Integrazioni
 Prezzo concordato tra le parti € Prot. Convocazione

Nucleo Tecnico:
 Presidente
 Membro relatore
 Membro

Scopo della Stima Determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile con destinazione d'uso Ufficio, sito in località Abbiate Guazzone - frazione di Tradate, via Leonardo da Vinci n. 38, che l'Ente locale intende acquistare per destinarlo a sede decentrata del Comando di Polizia Locale come da Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale n. 204/2018 - Adunanza del 09/11/2018.

Premesse Il presente parere di congruità è espresso anche sulla base delle informazioni fornite; pertanto eventuali difformità e/o carenze nelle informazioni fornite restano nella responsabilità del soggetto valutatore.

Dati Identificativi

Indirizzo Numero civico
 Comune Provincia
 Regione

Identificazione catastale Catasto Fabbricati del Comune Tradate (VA)
 C.F. Sez Urbana AB, Foglio 12, P.lla 2216 Sub 13 - Cat A/10 - Classe 2 - Consistenza 2,5 vani - Superficie Catastale 55 m² Piano T.

Ubicazione

Note e osservazioni Il bene è sito in zona periferica nel quadrante sud est della città, in prossimità (circa 50m) della stazione ferroviaria di Abbiate Guazzone.

Descrizione del bene

Tipologia Stato d'uso
 Cielo terra N.° piani totali
 Complesso Fuori Terra
 Porzione Entro Terra
 Terreno N.° di Fabbricati Altro - Misto

Descrizione sintetica L'U.I. è collocata al piano T. all'interno di un fabbricato residenziale con attività commerciali sempre al PT. L'accesso alla UIU è esclusivo. Gli impianti presenti sono: Elettrico, Idrico-Sanitario con distribuzione di acqua calda e Telefonico. Tutti gli impianti necessitano di adeguamento.

Superficie Fondiaria mq Sup. coperta mq Lorda
 Sup. scoperta mq Superficie Commerciale mq
 Anno di costruzione Stato Manutentivo

Note e osservazioni L'unità immobiliare risulta nella piena disponibilità dei proprietari ed attualmente non è locata. La superficie individuata è quella indicata nella visura catastale.

Inquadramento Urbanistico

PRG Vigente Secondo il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Tradate adottato con Deliberazione di Consiglio comunale n° 74 del 29/12/2013 divenuta esecutiva ai sensi di legge e pubblicata sul B.U.R.L. n° 4 del 29/12/2013 approvato in data 21/06/2014 con delibera di Consiglio comunale n° 16 pubblicato sul B.U.R.L. n°48 del 26/11/2014 l'immobile ricade in zona B3 - Residenziale di Completamento.

Destinazione Urbanistica

Note e osservazioni n.d.



Nucleo Tecnico di Congruità per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative
Ambito 2 - Lombardia

Valutazione Tecnico - estimativa

Criterio di stima principale

Valore unitario stimato €/mq

Valore determinato dall'Ente Locale €

Valore unitario verificato €/mq

Valore verificato dalla Commissione di Congruità €

Note e osservazioni Il valutatore ha redatto per conto del Comune di Tradate la Relazione Tecnico Estimativa utilizzando il metodo diretto sintetico-comparativo. Il tecnico, effettuato il sopralluogo presso l'immobile in parola, ha ritenuto opportuno consultare il mercato prendendo come parametro principale di riferimento la consistenza. Il risultato della consultazione ha prodotto un campione di 4 immobili simili, ragguagliati rispetto all'immobile oggetto di stima, con dei coefficienti correttivi che tengono conto dello sconto offerta dell'immobile, e delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Occorre rilevare che l'indagine di mercato è stata effettuata per unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale a fronte della destinazione d'uso dell'immobile oggetto di stima ad ufficio. Il valore unitario desunto dal valutatore è pari a €/m² 662,73 arrotondato ad €/m² 650,00 per una superficie determinata di m² 55,00. E' da rilevare che il valore unitario frutto del confronto ragguaglio tiene conto di un campione di 3 immobili su 4 desunti dal mercato. Ne deriva che un immobile, in particolare il cespite n° 4 dell'indagine di mercato non rientra nel calcolo della media aritmetica che genera il valore medio unitario ragguagliato senza specifiche da parte del valutatore; il valore di mercato stimato dal tecnico risulta pari ad € 35.000,00. Tale valore è stato oggetto di verifica da parte di questo Nucleo Tecnico attraverso le quotazioni OMI della zona in cui ricade l'immobile sia per U.I. residenziali che per U.I. ad ufficio. In entrambi i casi il valore determinato risulta essere inferiore al valore minimo stabilito dal Borsino. Ciò da attribuirsi al diverso stato di manutenzione in cui l'immobile, oggetto di acquisto da parte dell'Ente civico, versa (mediocre). Pertanto questo Nucleo, pur non condividendo l'attribuzione di alcuni coefficienti per la determinazione del valore unitario medio, atteso che sono state esperite le verifiche del caso sia con riferimento agli immobili proposti dal tecnico valutatore - abitazioni - sia effettuando una nuova indagine di mercato per immobili destinati ad ufficio, ritiene ammissibile il valore di acquisto determinato dal valutatore in € 35.000,00.

Mercato Immobiliare di Riferimento

Osservatorio Mercato Immobiliare Abitazioni Civili Normale Stato	Valore min	€/m ² 860,00
	Valore max	€/m ² 1.1150,00
Osservatorio Mercato Immobiliare Uffici Normale Stato	Valore min	€/m ² 1.050,00
	Valore max	€/m ² 1.300,00

PARERE DI CONGRUITÀ

In data 21/03/2019, 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 skype per l'istruttoria del presente verbale.

In particolare:

Il Presidente, dott.ssa Luigia Laezza (in video conferenza dalla sede della Direzione Regionale Lombardia);

I componenti:

Geom. Emiliano Romolo (in video conferenza dalla sede della Direzione Regionale Lazio);

Ing. Andrea Saraceni (in video conferenza dalla sede della Direzione Regionale Marche).

IL NUCLEO TECNICO ESPRIME PARERE DI CONGRUITA' SUL VALORE DI

€

Note e osservazioni Il valore verificato da questo N.T.C., deve intendersi riferito alle consistenze ed alle descrizioni come sopra esposte. Il N.T.C. precisa che le proprie determinazioni si riferiscono ai soli valori di acquisizione senza entrare nel merito di eventuali specifiche condizioni cui è subordinato l'atto di compravendita. Il presente parere viene rilasciato nel presupposto dell'indispensabilità e indilazionabilità all'operazione d'acquisto.

Milano, il 21/03/2019

Presidente N.T.C.
dott.ssa Luigia Laezza
(firmato digitalmente)

Membro
Geom. Emiliano Romolo
(firmato digitalmente)

Membro
Ing. Andrea Saraceni
(firmato digitalmente)