



**VERBALE DI SEDUTA DI COMMISSIONE DEL 02/11/2020**

Prot. n. 16735/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:** Verifica del più probabile valore di mercato ex D.L. 98/2011 e ss.mm.ii. di capannone industriale in Tradate (VA) via Cremona, in proprietà in concessione di diritto di superficie oneroso alla società Edilnova snc, che il Comune di Tradate (VA) intende acquistare (per la quota di proprietà superficaria) al fine di destinare l'immobile a sede decentrata del Comando dei VVFF volontari di Tradate.

**Oggetto della valutazione:** capannone industriale con alloggio, ufficio e annesso terreno, in diritto di superficie, in Tradate (Va) - via Cremona

**Proprietà:** EDILNOVA snc di geom. A. F. Moretti – Tradate (VA)

**Richiedente:** Comune di Tradate (VA)

**Data del rapporto di valutazione:** 15/10/2020

**Data di valutazione:** Ottobre 2020

**Risultato della valutazione:** € 235.000,00

**Offerta economica della proprietà:** € 235.000,00

**Composizione della Commissione**

Presidente: ing. Pier Giorgio Allegroni

Componenti: arch. Laura Faraone (referente)

arch. Ivana Zanini (relatore)

ing. Mauro Buccheri

**Convocazione della seduta:** nota prot. n. 7521/CG del 13/05/2020

**Documenti valutativi su cui verte la verifica:**

- a) Valutazione tecnico-estimativa dell'Ente richiedente, redatta da ARCHISTUDIO Carlo Taglioretti Architetto, pervenuto con nota incarico del 30/04/2020;
- b) Conferma d'interesse all'acquisizione del parere di congruità da parte dell'Ente pervenuta con nota del 07/05/2020, acquisita al protocollo di Commissione al n. 7269 CG, pari data;
- c) Relazione estimale pervenuta da parte del tecnico valutatore, arch. Carlo Taglioretti, in data 24/07/2020 e assunta al prot. 11314/CG, a seguito della richiesta di chiarimenti da parte del relatore incaricato inviata per mail il 17/05/2020;
- d) Nuova relazione estimale pervenuta da parte del tecnico valutatore, arch. Carlo Taglioretti, in data 23/10/2020 e assunta al prot. 16194/CG del 26/10/2020 a seguito di ulteriore richiesta di chiarimenti da parte del relatore incaricato inviata per mail il 15/10/2020.

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



**Assunzioni speciali di verifica:** Non presenti

**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:** il capannone in questione è stato realizzato su un'area concessa in diritto di superficie a titolo oneroso per una durata di anni 99 con atto concessorio sottoscritto in data 04/05/1993. Il capannone si presenta con struttura portante realizzata con pilastri e travi in c.a., mentre le pareti di chiusura con blocchetti di cls lasciati a vista. Il fabbricato ha un'altezza di mt. 7,50 con carroponte a mt. 5,00. I serramenti sono in alluminio per la porzione ad uso ufficio/abitazione mentre per la parte ad uso deposito le aperture sono aeroilluminare con vetrate tipo u-glass. I pavimenti sono in gres sia nei locali ufficio al piano terra e nell'appartamento al piano primo. Il riscaldamento è costituito da una caldaia a gas con apparecchi radianti (caloriferi). Le parti esterne sono parzialmente pavimentate con camminamenti di accesso pedonale contornate da area a verde mentre l'accesso carraio attualmente lasciato a sterrato. Completa la proprietà un'area edificabile di pertinenza di 1.063,00 mq.

Per ogni maggiore dettaglio si rinvia all'elaborato valutativo, parte integrante del presente verbale.

**Destinazione urbanistica:** Il bene è inserito in zona D1 – PIP. Tale zona è riservata per gli insediamenti industriali e artigianali. Il lotto è confinante a nord, sud e est con solo lotti di complessi industriali e a ovest con la via Cremona.

Il terreno in oggetto è urbanisticamente azzonato come *area industriale*, dove le aree vengono vendute dall'Amministrazione Comunale ad un prezzo definito dalla Delibera di Giunta Comunale n.207/2019 del 15/11/2019 in €. 36,00/mq. Gli interventi su tale area vengono effettuati direttamente dal privato con convenzioni con il Comune.

L'edificio è stato costruito con C.E. n° 632/1989 rilasciata il 12/07/1990.

**Dati catastali:**

Comune : Tradate

Sezione : Abbiate Guazzone

Foglio : 9 ( logico ) ; 19 ( reale )

Particella : 5791 sub. 2 categoria D/8 r.c. €. 1.890,23 - 5791 sub. 3 categoria A/3, classe 4, vani 3,5 , r.c. €. 262,10

**Stato manutentivo:** Allo stato attuale l'immobile, che è tuttora utilizzato dalla proprietà, risulta essere in buone condizioni generali e non richiede opere manutentive nel breve termine.

**Consistenze di stima:** superficie coperta fabbricato pari a mq. 297, slp mq. 372 – superficie scoperta mq. 1188.

PIANO TERRA: Capannone/Deposito mq. 222,00 - Uffici mq 75,00

PIANO PRIMO: Residenziale mq 75,00 + Balconi mq 9,00

PIANO TERRENO : n. 10 posti auto scoperti mq. 125,00

**SUPERFICIE RAGGUAGLIATA:**

Totale capannone deposito mq. 563,17

Terreno esterno mq 1.063,00

**Osservazioni della Commissione**

Ai fini del ragguaglio delle consistenze è stata assunta la destinazione principale "capannone" e le destinazioni secondarie (ufficio, alloggio) ragguagliate alla principale sulla base dei valori mercantili dell'OMI.

Le consistenze lorde si riferiscono a quanto riportato nell'elaborato valutativo del tecnico incaricato, oggetto della presente verifica, delle quali si prende atto, non essendo oggetto di verifica da parte di questa Commissione.

**Procedimento di valutazione:** procedimento sintetico comparativo

**Dati della valutazione:** la comparazione è stata impostata sul confronto con 4 capannoni offerti sul mercato, ragguagliati attraverso una serie di coefficienti. Il valore del complesso immobiliare è stato determinato utilizzando come valore di uscita unitario per la parte capannone 476,22 €/mq quale risultanza del procedimento sintetico comparativo, e per il terreno 36,00 €/mq, valore con cui vengono vendute le aree dall'Amministrazione Comunale con un prezzo deliberato dalla seduta di Giunta Comunale n. 207/2019 del 15/11/2019, atteso il diritto di superficie di cui alla Convenzione a 99 anni sottoscritta.

L'ufficio e l'alloggio vengono ragguagliati a capannone, in quanto sono considerati come accessori all'attività e non hanno mercato indipendente.

**Risultanze della valutazione per immobile industriale a Tradate:**

capannone+uffici/residenza :mq. 563,17 x €.	476,22 /mq.	= €.	268.192,81
terreno edificabile :	mq. 1.063,00 x €.	36,00/mq.	=€.
			38.268,00
		Totale valore immobiliare	=€.
			306.460,81

Il valore dell'immobile in oggetto viene attualizzato in quanto, essendo stato edificato su un'area non in piena proprietà ma con solo diritto di superficie per 99 anni ed essendo passati dall'acquisizione 27 anni (ne rimangono 72 all'attualità), il tecnico ribassa il suo valore del valore degli anni trascorsi per un importo pari a € 73.143,49 (268.192,81/99 \* 27anni).

Pertanto il nuovo valore del capannone risulta essere:  
 € 268.192,81 - € 73.143,49 = € 195.049,32

Il valore finale dell'immobile oggetto di perizia è così determinato:

capannone + uffici/residenza attualizzato in diritto di superficie	€	195.049,32
terreno edificabile / area scoperta	€	38.268,00
	Totale valore immobiliare	€
		233.317,32

Il valutatore determina il valore finale in **€ 235.000,00 in c.t..**

**Osservazioni della Commissione**

Il primo elaborato inviato, non contenendo i requisiti minimi richiesti dagli standard estimativi dell'Agenzia (calcolo della superficie ragguagliata, tabella di raffronto tra i diversi comparativi presi in esame, indifferenziazione dei tre aspetti capannone, residenziale/ufficio, terreno edificabile), non viene analizzato dal tecnico relatore incaricato e pertanto con mail del 17/06/2020 viene richiesto di fornire un secondo elaborato estimale, conforme agli standard e completo di giustificativi a supporto delle scelte estimali.

L'esame della Commissione è rivolta quindi al secondo e al terzo elaborato estimale inviato al tecnico relatore e redatto sulla base dei format messi a disposizione da parte della CG e pubblicati in rete, assunti a protocollo n. 2020/2144/DRTAA del 24/07/2020 e n. 16194/CG del 26/10/2020.

La valutazione si riferisce alla determinazione del più probabile valore di mercato riferita al diritto di superficie con convenzione a 99 anni della suddetta zona PIP, e non alla piena

proprietà. Il valore determinato, viene attualizzato con riferimento agli anni residui dalla data di convenzione 1993 alla data odierna.

L'acquisto del diritto di superficie è confermato dalla convenzione stipulata in data 24/05/1993 (allegata alla perizia) che riporta il pagamento della somma (42.000 Lire/mq) dovuta per l'acquisizione dell'area in diritto di superficie alla stipula della stessa.

Nella convenzione sopra menzionata del 1993 interviene, come assegnatario delle aree edificabili, il consorzio intercomunale, nato inizialmente tra i Comuni adiacenti di Tradate e Lonate Ceppino e successivamente liquidato a favore del solo Comune di Tradate in base all'atto del 27/11/1997 notaio Barbara Leo repertorio n. 64501 (Allegato n. 7 alla valutazione).

Il valore unitario determinato dal Tecnico valutatore scaturisce, dal raffronto tra il bene in oggetto ed alcuni immobili presi a comparazione.

Il valore unitario di 476,22 €/mq adottato per il capannone è nella media dei valori OMI.

Da una verifica dei coefficienti di ragguglio utilizzati, questa Commissione condivide la scelta e riscontra la rispondenza al DPR 138/98.

Per i posti auto, viene preso un coefficiente pari a 0,4; la Commissione verifica che non sono disponibili i valori OMI o in borsini correnti, per posti auto scoperti nella zona di riferimento, né il mercato dispone di offerte in merito, quindi accetta la valutazione del tecnico, che attribuisce il coefficiente 0,4, indicato in zone con buona possibilità di parcheggio su aree pubbliche.

Alla luce di quanto esposto dal tecnico valutatore, questa Commissione, non può che accettare le dichiarazioni del valutatore in quanto connesse alla sua esclusiva conoscenza diretta del bene in valutazione, dei relativi comparabili individuati nonché del mercato locale di riferimento, restano gli esiti valutativi nella sua responsabilità.

Il tecnico valutatore ha comunque applicato alcuni coefficienti di omogeneizzazione, sebbene la scelta dei comparabili sia molto attinente con il bene oggetto di stima.

Caratteristiche estrinseche: il tecnico valutatore tiene conto dell'aspetto logistico e di vicinanza all'arteria stradale;

Coefficiente localizzazione: tutti i comparativi sono nella stessa zona OMI – D1

Coefficiente consistenza: gli immobili presi a confronto hanno caratteristiche dimensionali simili e si condivide il valore adottato per l'omogeneizzazione;

Stato manutentivo: il comparabile n. 1 è stato recentemente ristrutturato;

Coefficiente vetustà: il comparabile n. 1 è del 1950, mentre tutti gli altri sono degli anni '90.

Il comparabile n. 1 viene escluso dalla media per ricavare il valore unitario, in quanto l'omogeneizzazione non risulta all'interno di un'alea del 10%.

Inoltre, si tiene conto che il valore riportato nella perizia di stima, si riferisce ad un'offerta che consentirà all'Amministrazione comunale l'acquisto del bene per la costruzione della Caserma dei VVFF volontari.

Attesa la correttezza metodologica del procedimento comparativo condotto dal valutatore, la Commissione ha proceduto ad una propria verifica attualizzando il valore del complesso determinato dal valutatore per una durata di anni 72 (quelli residui alla scadenza della concessione) con un tasso pari a titoli di Stato BTP 30 anni, che consente di ritenere accettabile l'offerta della proprietà.

**Rilevanti incertezze da evidenziare:** Non presenti.

**Fonte:** Osservatorio Mercato Immobiliare

**Periodo di riferimento:** II sem 2019

**Provincia:** VARESE

**Comune:** TRADATE

**Zona:** D1 - Periferica/località ABBIATE AGUAZZONE

**Destinazione:** Produttiva

**Tipologia:** LABORATORI

**Stato manutentivo:** normale

**Valore unitario €/mq:** 450/650

**Tipologia:** UFFICI

**Stato manutentivo:** normale

**Valore unitario €/mq:** 1050/1300

**Tipologia:** ABITAZIONE CIVILE

**Stato manutentivo:** normale

**Valore unitario €/mq:** 850/1050

#### **Osservazioni della Commissione**

Il Vu di stima di € mq 476,22 quale risultato del procedimento comparativo riferito alla destinazione principale "capannone" si attesta sul Vu min riportato dal bollettino OMI per la zona in esame.

Per tutto quanto sopra esposto e osservato, riscontrata la sostanziale rispondenza metodologica alle linee guida prot. 9127/Comm.Congr. del 01/04/2005, la Commissione di Congruità, all'unanimità, ritiene accettabile il prezzo offerto dalla proprietà pari ad € **235.000,00**, come riportato dal tecnico nel documento estimativo.

Si rappresenta che il presente parere resta condizionato alle attestazioni di indispensabilità e indilazionabilità da produrre a cura del Comune di Tradate.

Infine, si precisa che il presente parere viene reso sulla base dei dati e delle considerazioni riportate in stima dal Tecnico valutatore, quale conoscitore dell'immobile e del mercato immobiliare di riferimento, con cui viene determinato il valore congruito il quale non tiene conto di un'eventuale possibile variazione del mercato che potrebbe aversi a seguito della pandemia Covid-19.

La Commissione di Congruità, ai sensi del D.lgs. n° 82/2005 (Codice dell'Amministrazione digitale) art. 12, si è riunita in videoconferenza su supporto della piattaforma Skype per l'istruttoria del presente verbale.

In particolare: il Presidente ing. Pier Giorgio Allegroni (della Commissione di Congruità, sede di Roma, in modalità di "lavoro agile"), il Membro referente arch. Laura Faraone (della Commissione di Congruità, sede di Roma, in modalità di "lavoro agile"), il Membro relatore arch. Ivana Zanini (dalla sede di Bolzano della Direzione regionale Trentino Alto Adige), il Membro componente ing. Mauro Buccheri (della Commissione di Congruità, sede di Napoli, in modalità di "lavoro agile").

**Allegati**

Costituiscono parte integrante del presente verbale i seguenti allegati:

- Stima datata Gennaio 2020, di cui alla sez. "Premesse" e relativi allegati
- Stima datata Luglio 2020, di cui alla sez. "Premesse" e relativi allegati
- Stima datata Ottobre 2020, di cui alla sez. "Premesse" e relativi allegati, su cui si esprime il parere.

Roma, 02/11/2020

Il Presidente: ing. Pier Giorgio Allegroni (*firmato digitalmente*)

I componenti: arch. Laura Faraone – MRICS (*firmato digitalmente*)

arch. Ivana Zanini (*firmato digitalmente*)

ing. Mario Buccheri – MRICS (*firmato digitalmente*)

Il segretario: sig.ra Patrizia Baroni (*firmato digitalmente*)