

AGENZIA DEL DEMANIO

Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative
Ambito 1 Liguria - Campania - Puglia e Basilicata

VERBALE DI CONGRUITA

Oggetto: ACQUISTI ENTI LOCALI D.L. 98/2011

Data: 08/03/2019

Richiedente: Comune di Ruffano

Prot. Verbale: 4184/CG

Proprietà: Sig.ra Maria Maddalena Falcone

Prot. Incarico: 1744/CG del 04/02/2019

Valore determinato dall'Ente: € 8.000,00

Prot. Integrazioni: 3797/DREM del 08/03/2019

Prezzo concordato tra le Parti: € 8.000,00

Prot. Convocazione: 3592/CG del 01/03/2019

Scopo della Stima

Verifica di congruità del valore di mercato di alcuni locali adibiti a cantina che rappresentano l'originario ingresso ad un frantoio ipogeo di proprietà comunale, attualmente in corso di ristrutturazione per essere adibito a funzioni espositivi museali. Lo scopo dell'acquisizione è dotare il suddetto ipogeo di un accesso ai diversamenti abili e di servizi.

Il Nucleo Tecnico di Congruità

Presidente: Geom. Giacomo G. Bruzzone

Relatore: Arch. Andreina Santostefano

Membro: Geom. Samuele Vasta

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

Dati Identificativi

Indirizzo: via Guidoni

Numeri civici: 2

Comune: Ruffano

Provincia: Lecce

Regione: Puglia

Identificazione catastale: C.T. del Comune di Ruffano, foglio 27 particella 926 sub 11

Ubicazione: Zona urbana centrale

Note e osservazioni: Il bene si trova nel centro della città. Ha categoria catastale C/2, consistenza 36 mq e superficie catastale 44 mq.

Descrizione del bene

Tipologia: LOGISTICO-PRODUTTIVO

Stato d'uso: inutilizzato

Descrizione sintetica: Trattasi di cinque locali ad uso cantina disposti in sequenza, aventi accesso da via Guidoni con dei gradini. Come si apprende nel documento estimale i suddetti locali rappresentavano l'ingresso dell'ipogeo di piazza Meraglia a cui era legato come utilizzo. Al momento i locali sono separati dall'ipogeo da una parete in conci di tufo. I locali sono in cattivo stato di manutenzione, con pareti parzialmente intonacate e pavimentazione in marmette di cemento e parzialmente di roccia; sono interessati da fenomeni di risalita. Sono privi di impianti.

Superficie Fondiaria mq: -

Superficie coperta mq: 40,00

Area Scoperta mq: -

Superficie commerciale mq: 40,00

Epoca di costruzione: -

Stato Manutentivo: Pessimo

Note e osservazioni: Si prende atto della consistenza del bene dichiarata dal Tecnico Estimatore.

Inquadramento Urbanistico

P.R.G. Vigente: Ai sensi del vigente Strumento Urbanistico il bene ricade in zona tipizzata A2 di Prevalente Valore Ambientale ed è soggetto all'art.10 delle vigenti N.T.A.

Destinazione Urbanistica: ALTRO

Note e osservazioni:

AGENZIA DEL DEMANIO

Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative
Ambito 1 Liguria - Campania - Puglia e Basilicata

Valutazione Tecnico - estimativa

Criterio di stima	Sintetico-comparativo
Valore unitario €/mq	€ 200,00
Valore complessivo determinato dall'Ente Locale	€ 8.000,00
Valore unitario verificato dal N.T.C. €/mq	€ 200,00
Valore verificato dal Nucleo Tecnico di Congruità	€ 8.000,00

Note e osservazioni: Per la determinazione del valore di mercato del bene, il Tecnico Valutatore ha operato in via sintetica-comparativa, individuando il valore unitario da attribuire al bene in base "ai valori medi di mercato applicati in zona per categori e tipologie simili a quello oggetto di stima".
Già in fase preistruttoria è stata riscontrata la mancanza di riferimenti di mercato a conferma del valore preso a riferimento ed è stato chiesto di predisporre un nuovo documento integrando la valutazione in tal senso.
Con pec del 05/03/2019, il tecnico ha prodotto un nuovo elaborato precisando di aver individuato il parametro unitario di €/mq 200,00 sulla base delle quotazioni OMI, "abbattendo il prezzo sino al valore indicato, in considerazione sia della dislocazione degli stessi locali, in parte al piano seminterrato ed in parte al piano interrato, sia dei lavori necessari da eseguire per rendere gli stessi fruibili allo scopo a cui saranno destinati".
Preso atto di quanto sopra, il NTC procede ad effettuare le verifiche di competenza, osservando l'assenza di dati puntuali di mercato.
Nel merito, ritenendo necessario basare le procedure estimali sulla rilevazione di dati di mercato, questo NTC, procede autonomamente ad una verifica del valore unitario di €/mq 200,00 con offerte rilevate sul mercato locale, opportunamente elaborate per caratteristiche estrinseche ed intrinseche sulla base dei dati e delle informazioni a disposizione, pervenendo a risultanze che consentono di confermare l'importo stimato dal tecnico valutatore pari a € 8.000,00 (cfr. tabella agli atti).

MERCATO DI RIFERIMENTO

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1
Provincia: LECCE Comune: RUFFANO Fascia/zona: Centrale/Centro, Città consolidata

Codice zona: 82 Microzona: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)
Min	Max	Min	Max
Magazzini	Normale	295,00	325,00

PARERE DI CONGRUITA'

IL NUCLEO TECNICO DI CONGRUITA' ESPRIME PARERE DI CONGRUITA' SUL VALORE DI € 8.000,00

Note e osservazioni: Il Nucleo precisa che le proprie determinazioni riguardano il solo valore di acquisizione del bene in esame, determinato sulla base dei dati forniti con la documentazione inviata dall'Ente, senza entrare nel merito delle eventuali ulteriori specifiche condizioni cui è subordinata la compravendita.

In data 08/03/2019, 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 Geom. Giacomo G. Bruzzone (in video conferenza dalla sede della Direzione Regionale Liguria); i componenti: Arch. Andreina Santostefano (in video conferenza dalla sede della Direzione Regionale Emilia Romagna); Geom. Samuele Vasta (in video conferenza dalla Direzione Regionale Lombardia).

Genova, il 08/03/2019

Il Presidente
Geom. Giacomo G. Bruzzone
(Firmato digitalmente)

Il Membro
Arch. Andreina Santostefano
(Firmato digitalmente)

Il Membro
Geom. Samuele Vasta
(Firmato digitalmente)