



AGENZIA DEL DEMANIO

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

VERBALE DI CONGRUITÀ

Oggetto Data Richiedente Prot. verbale Proprietà Prot. Comm. Congr. Incarico Valore determinato dall'Ente Prot. Integrazioni Prezzo concordato tra le parti Prot. Comm. Congr. Convocazione

Scopo della Stima La valutazione è volta alla determinazione del valore del cespite costituito da una piccola area in parte edificabile che l'Ente Locale destinerà all'ampliamento del marciapiede esistente.

Nucleo Tecnico di Congruità:

Presidente Membro relatore Membro

Premesse Non avendo questa Commissione conoscenza diretta dell'immobile oggetto di stima, né del mercato di riferimento, il presente parere di congruità è espresso sulla base delle informazioni fornite; pertanto eventuali difformità e/o carenze nelle informazioni restano nella responsabilità del soggetto valutatore.

Dati Identificativi

Indirizzo Numero civico Comune Provincia Regione Identificazione catastale Ubicazione

Note e osservazioni La particella n. 101 ha una superficie totale di mq 2540 mentre la porzione oggetto di acquisto ha una superficie di mq 43. La consistenza di tale porzione è indicata, nella valutazione estimativa, a fronte del rilievo allegato alla progettazione effettuato dal tecnico incaricato.

Descrizione del bene

Tipologia Stato d'uso Cielo terra N.° piani totali Complesso Fuori Terra Porzione Entro terra Terreno n. fabbricati ALTRO

Descrizione sintetica Il Comune ha in previsione la realizzazione di un ampliamento del marciapiede così come previsto nella Variante al PRG approvata con Del. Cons. Com. n. 14/2014 e pertanto ha la necessità di acquisire parte della proprietà del s/g. Cervigni Pietro, identificata catastalmente dalle particelle sopra indicate. L'immobile oggetto di stima è un frustolo di terreno in parte già costituente marciapiede ed in parte ricompreso in area edificabile, ubicato a ridosso della strada provinciale 124 "Stazione di Polenza - Passo di Treia", della superficie complessiva di mq 143, come risulta dalla proposta di frazionamento. Detta area ha in parte destinazione urbanistica viabilità pubblica (p.la 241), parte destinazione residenziale di completamento tipo B2 (porzione p.la 101 per mq 26 come indicato nella relazione) e parte destinazione zona produttiva di completamento tipo D (porzione p.la 101 per mq 17 come indicato nella relazione).

Superficie Netta mq Superficie Commerciale mq Anno di costruzione Stato Manutenitivo Note e osservazioni

Inquadramento Urbanistico

Strumento urbanistico Il PRG vigente prevede quanto di seguito:
p.la 101/porz. - superficie mq 26,00 - destinazione a zona residenziale di completamento B2 con indice di edificabilità fondiaria IF=2,5 mc/mq
p.la 101/porz. - superficie mq 17,00 - destinazione a zona produttiva di completamento D - ricadente in lotto con potenzialità edificatoria esaurita
p.la 241 - mq 100 - superficie mq 100,00 - viabilità pubblica

Note e osservazioni

Via Barberini,38 - 00187 Roma - Tel. 06.42367225

e-mail: dg.commissionecongruita@agenziademanio.it

DEMANIO.AGDDG01.REGISTRO UFFICIALE.0006999.22-05-2018-U

Comune di Polenza Prot. n. 7367 del 25-05-2018 attivo Cat. 6 Cl. 5



AGENZIA DEL DEMANIO

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

Valutazione Tecnico - estimativa

Criterio di stima

Valore unitario €/mq
 10,27 per la zona destinata a viabilità pubblica
 10,27 per la zona D (non avendo capacità edificatoria residua viene assunto il medesimo valore della viabilità)
 72,88 per la zona B2

Valore determinato dall'Ente Locale €

Valore verificato dal Nucleo di Congruità €

Note e osservazioni: Ai fini della determinazione del valore di mercato, il tecnico valutatore ha adottato una metodologia sintetico-comparativa utilizzando valori di recenti compravendite intervenute su beni analoghi. Relativamente alla superficie destinata a viabilità pubblica ha quindi adottato il valore di compravendita, che il Comune medesimo ha applicato in occasione di precedente e analogo acquisto, ubicato nella medesima zona dell'immobile oggetto di stima; il valore unitario determinato è pari a €/mq 10,27. Per l'area con destinazione residenziale (di mq 26) ha reperito due rogiti notarili relativi ad aree edificabili in zona residenziale di completamento del Comune di Pollenza con indice fondiario pari a 1,00 mc/mq ottenendo un valore medio di mercato riferito al mc di edificabilità. Il valore per unità di superficie, della porzione a destinazione residenziale, è stato quindi ottenuto rapportando il valore al mc, precedentemente desunto, alla cubatura effettivamente realizzabile nel frustolo di interesse (avente indice fondiario di 2,5 mc/mq); il valore unitario di mercato determinato è pari a €/mq 72,88. Relativamente alla superficie destinata a zona D (di mq 17), con edificabilità residua nulla, il tecnico ha adottato il medesimo valore indicato per la contigua zona destinata a viabilità pubblica pari ad €/mq 10,27. Questo Nucleo considera le contenute dimensioni di Pollenza, le caratteristiche della zona in cui il Comune ricade e le peculiarità del mercato locale, che non presenta significativi numeri di compravendite di terreni analoghi a quelli di interesse, ha effettuato anche una ricerca dei valori delle aree edificabili di riferimento ai fini della applicazione IMU, in zona residenziale di completamento, relativi ad alcuni comuni vicini della Provincia di Macerata e rileva che quelli determinati sono ricompresi tra questi. Quanto sopra è confortato anche dalla classificazione OMI che contempla, per il Comune in questione, la presenza di solo n. 3 zone omogenee. Per tutte le considerazioni sopra esposte questo Nucleo ritiene congruo il valore concordato tra le parti.

PARERE DI CONGRUITÀ

LA COMMISSIONE ESPRIME PARERE DI CONGRUITÀ SUL VALORE DI €

Note e osservazioni: Il Nucleo precisa che le proprie determinazioni riguardano i soli valori di acquisizione determinati 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. Il Nucleo precisa, inoltre, che il valore complessivo di € 3.096,00, così determinato, scaturisce dalla applicazione dei valori unitari sopra indicati applicati alle rispettive superfici desunte dalla proposta di frazionamento.

Ancona 22/05/2018

Presidente
 Membro relatore
 Membro

Manca
Am
Decece