

A G E N Z I A D E L D E M A N I O
Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative
Nucleo Tecnico di Congruità - Ambito 5



Trasmessa a mezzo posta elettronica

Pescara, 27.3.2019
Prot. n. 5389/CG

Al Comune di Pollenza
comune.pollenza.mc@legalmail.it

p.c.

Al Presidente della Commissione di
Congruità

Alla D.R. Marche

rif a nota prot. 12873 del 24.9.2018

Oggetto: **Art.1, comma 138 della legge 24 dicembre 2012, n. 228 (legge di stabilità 2013) – Acquisto di un terreno con sovrastante fabbricato nel Comune di Pollenza.**

Con riferimento all'istanza, con la quale codesto Comune chiedeva il prescrittivo parere di congruità del prezzo d'acquisto del cespite indicato in oggetto, si restituisce il parere reso dal Nucleo Tecnico di Congruità Ambito 5 che ha ritenuto congruo il valore di € 6.046,00 (seimilaquarantasei/00). Il presente parere è subordinato alle attestazioni di indispensabilità e indilazionabilità dell'operazione di acquisto.

Per ogni altro approfondimento si rimanda a quanto riportato nell'allegato Verbale di congruità, prot. 2018/16931/CG rilasciato nella seduta del 29/11/2018 dal "Nucleo Tecnico di Congruità Ambito 5 per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico – economico – estimative", istituito ai sensi dell'art. 1 comma 479 della L. 266/2005.

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 (*acquistiEnti@pce.agenziademanio.it*), 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 Nucleo Tecnico
di Congruità – Ambito 5

Riccardo Mariani



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative
Nucleo Tecnico Congruità - Ambito 5

VERBALE DI CONGRUITÀ

Oggetto **Art. 1 comma 138 Legge 24/12/2012 n. 228 Acquisito immobile da parte degli Enti Territoriali**Data **27.03.2019**Richiedente **COMUNE DI POLLENZA**Prot. verbale **5388/CG**Proprietà **Ruffini Patrick**Prot. Comm. Congr. incarico **13089/CG del 26/9/2018**Valore determinato dall'Ente **€ 6.046,00**Prot. Comm. Congr. Convocazione **15901/CG del 14/11/2018**Valore concordato verbalmente dalla proprietà **€ 6.046,00**

Prot. Comm. Congr. Integrazione

Scopo della Stima **Determinazione del prezzo di vendita di un' area con soprastante fabbricato ubicata in comune di Pollenza, C.da Santa Lucia, ricadente tra le pertinenze cimiteriali, che il Comune di Pollenza intende acquistare dal Sig. Ruffini Patrick.**

Nucleo tecnico di Congruità:

Presidente **ing. Riccardo Mariani**Membro e Relatore **d.ssa Barbara Serra**Membro **ing. Claudia Cangioti Paternoster**Premesse **Non avendo questa Commissione conoscenza diretta degli immobili 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 **C.da Santa Lucia**Numero civico **4**Comune **POLLENZA**Provincia **Macerata**Regione **Marche**Identificazione catastale **C.T. foglio 28 particella 627 - C.U. foglio 28 particella 627**Ubicazione **zona periferica**Note e osservazioni **Nella stima del tecnico del Comune al punto 7 ed al punto 10 vengono erroneamente riportati numeri diversi di particella.**

Descrizione del bene

Tipologia **AREA CON FABBRICATO**Stato d'uso **LIBERO**Cielo terra **SI**N.° piani totali **1**Complesso **SI**Fuori Terra **1**Porzione **NO**

Entro Terra

Terreno **SI**N.° di Fabbricati **1**Descrizione sintetica **Area, di forma rettangolare in lieve declivio, accessibile dalla strada provinciale n. 124 attraverso ingresso carrabile, a destinazione d'uso "Zona di rispetto cimiteriale". Su tale area insiste un fabbricato accessorio di vecchia data ed in pessimo stato di manutenzione usato come ricovero di animali da corte. Tale struttura risulta urbanisticamente conforme.**Superficie fondiaria mq **365,00**Anno di costruzione **1970**Stato Manutentivo **Pessimo**Note e osservazioni **L'area del fabbricato e la superficie fondiaria del terreno oggetto di verifica sono quelle riportate nella valutazione inviata dal Comune di Pollenza.**

Inquadramento Urbanistico

PRG Vigente **Nel vigente P.R.G. del Comune di Pollenza il terreno ricade all'interno della "Zona di rispetto cimiteriale" normate dall'art.42 delle Norme Tecniche di Attuazione.**Destinazione Urbanistica **SERVIZI**

Valutazione Tecnico - estimativa

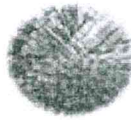
Criterio di stima **Costo di costruzione per il fabbricato e sintetico comparativo per il terreno**Valore determinato dall'Ente €/mq **16,56**Valore determinato dall'Ente Locale in c.t. **€ 6.046,00**Valore verificato dal N.T.C. **€ 6.046,00**Note e osservazioni **Il tecnico valutatore dell'Ente Locale ha determinato il più probabile valore di mercato dell'area oggetto di stima da acquistare dal Sig. Ruffini Patrick, costituita da area vincolata urbanisticamente a servizi cimiteriali. Ai fini della determinazione del valore dell'area è stato preso a confronto un atto stipulato dal comune di Pollenza, con il notaio Cerreto Alessandra Rep. 37078 del 23/09/2014, di un'area nelle immediate vicinanze di quella oggetto di stima, con la medesima destinazione urbanistica, mentre per valutare il manufatto sovrastante ha utilizzato il criterio del costo di costruzione deprezzato. Le scelte estimative relative ai metodi di stima adottati in linea generale sono condivisibili tenuto presente la destinazione d'uso estremamente vincolante e pertanto anche il comparabile assunto, seppur riferito al 2014 è tuttora valido; inoltre si concorda col criterio estimale adottato per il manufatto in quanto urbanisticamente legittimo. Ciò premesso il Nucleo ha proceduto a verificare il valore complessivo dell'area e del fabbricato effettuando una ricerca di mercato, in atti, che dimostra la congruità del prezzo determinato dalla Amministrazione Comunale pari a € 6.046,00.**

Mercato di Riferimento

La tipologia di cespiti in argomento non è rilevata da borsini immobiliari o strumenti similari

PARERE DI CONGRUITÀ

IL NUCLEO TECNICO ESPRIME PARERE DI CONGRUITA' SUL VALORE DI **€ 6.046,00**



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative
Nucleo Tecnico Congruità - Ambito 5

Note e osservazioni Per quanto sopra riportato e per le verifiche condotte, il Nucleo Tecnico precisa che le proprie determinazioni sono rese sulla base dei dati forniti con la documentazione inviata dall'Ente, senza entrare nel merito delle eventuali ulteriori specifiche condizioni cui è subordinata l'alienazione.

In data 28/11/2018, 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 i lavori si sono conclusi il 27.3.2019. In particolare:
il Presidente, ing. Riccardo Mariani (in video conferenza dalla sede di Pescara della Commissione di Congruità);
i componenti: d.ssa Barbara Serra (in videoconferenza dalla sede di Lecce della D.R. Puglia e Basilicata) e ing. Claudia Cangiotti Paternoster (in video conferenza dall'ufficio di Firenze - D.R. Toscana e Umbria)

Il Presidente
ing. Riccardo Mariani
(Firmato digitalmente)

Membro relatore
d.ssa Barbara Serra
(Firmato digitalmente)

Membro
ing. Claudia Cangiotti Paternoster
(Firmato digitalmente)