

Al. 2)

Prot. n. 463 Unione TF
in data 18/04/2017

Il Direttore

Roma,
Prot. n. 2017/ /CG

Al Sig. Sindaco del Comune di Sale - AL
unioneterredifiume@tiscali.it

p.c. Alla Direzione Regionale
Piemonte e Valle d'Aosta

Rif. vs. nota prot. 178 del 21/02/2017

Oggetto. 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 alla nota indicata a margine, con la quale si chiedeva, ai sensi della normativa indicata in oggetto, la verifica di congruità del valore di un immobile sito nel Comune di Sale, via Manzoni, si trasmette:

- Parere prot. 2017/4854/CG rilasciato nella seduta del 06/04/2017 dalla "Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico - economico - estimative", istituita ai sensi dell'art. 1 comma 479 della L. 266/2005.

Si precisa che il prezzo che l'ente intende offrire per la partecipazione alla procedura di esecuzione immobiliare pari a € 25.000,00 (venticinquemila/00) è stato ritenuto congruo per quanto esposto nell'allegato parere.

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: IT86L01000032310000000000620,
- 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.

Cordiali saluti

Roberto Reggi

[Firma]

unioneterredifiume@tiscali.it

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

VERBALE DI CONGRUITÀ

Oggetto **ACQUISTI ENTI LOCALI D.L.98/2013**
 Richiedente **Comune di Sale**
 Proprietà **Procedura Esecutiva Immobiliare**

Data **05/04/2017**

Prot. Verbale **4854 CG**

Prot. Incarico **3722 CG del 14/03/2017**

Prot. integrazioni **4805/DRCAL del 24/03/2017**
4806/DRCAL del 24/03/2017

Valore determinato dall'Ente Locale **€ 25.000,00**

Prezzo max che l'Ente intende offrire per la partecipazione alla procedura di esecuzione immobiliare **€ 25.000,00**

Prot. Convocazione **3928/CG del 20/03/2017**

Commissione:

Presidente **Inq. Cesare Sarchiaroni**

Membro referente **arch. Laura Farone**

Membro relatore **geom. Claudio Mazza**

Membro **Inq. Massimo Minasi**

Segretario **Silvia Patricia Baroni**

Scopo della stima: Determinazione del più probabile valore di mercato di un'unità immobiliare situata in Via Manzoni del Comune di Sale. La congruità è finalizzata alla valutazione dell'opportunità da parte dell'Ente di partecipare alla procedura esecutiva n. 39/2012 promossa dal Tribunale di Tortona per l'acquisizione dell'immobile già in locazione al medesimo Comune di Sale e destinato a Servizio di Polizia Municipale.

Premessa: 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 **Via Manzoni**

Numero civico **8**

Comune **Sale**

Provincia **Alessandria**

Regione **Piemonte**

Identificazione catastale **C.F. foglio 51 part. 1924 - sub. 2 categoria C/1 - classe 6 consistenza 116 mq.**

Ubicazione **Zona Periferica**

Note e osservazioni

Descrizione del bene

Tipologia **TERZIARIO PUBBLICO**

Stato d'uso **OCCUPATO DALL'ENTE**

Ciclo terra **NO**

N.° piani totali **1**

Complesso **NO**

Fuori Terra **0**

Porzione **SI**

Entro Terra **0**

Terrano **NO**

N.° di Fabbricati **0**

Altro - Rilevato

Descrizione sintetica: Il bene oggetto della presente verifica è un'unità immobiliare sottoposta a procedura di esecuzione immobiliare promossa dall'avente causa presso il Tribunale Civile di Tortona con il n. 39/2012, è ubicata a piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza ed è composta da un locale ad uso negozio, un locale ad uso retro-negoziolo, un disimpegno con accesso alla scala comune e da un bagno. I locali presentano serramenti esterni in alluminio con doppio vetro, mentre quelli interni sono in legno; inoltre è presente una pavimentazione in piastrelle di ceramica e pareti intonacate e intagliate; il bagno presenta rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica con installazione completa di apparecchi sanitari; sono inoltre presenti le reti di distribuzione dell'acqua sanitaria, del gas ed elettrica, mentre il riscaldamento, del tipo autonomo, avviene con caldaia e radiatori di tipo "fancoil".

Superficie fondiaria mq **164,35**

Superficie coperta mq **164,35** **Lorda**

Anno di costruzione **ristrutturato nel 2000**

Stato Manutenivo **/**

Note e osservazioni

Inquadramento Urbanistico

PRG Vigente: Il bene oggetto della presente verifica è inquadrato in zona "A" Centro storico.

Destinazione Urbanistica **ALTRO**

Via Barberini, 38 - 00184 Roma - Tel. 06.48024387

email: comunicazioni@agenziademanio.it

DEMANIO.AGDDG01.REGISTRO UFFICIALE.0004854.06-04-2017-U

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

Valutazione Tecnico - estimativa

Criterio di stima principale

Valore unitario €/mq

Valore determinato dall'Ente Locale

Valore verificato dalla Commissione di Congruità

Note e osservazioni Per la determinazione del valore dell'immobile, il Comune di Sale ha presentato la Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'ing. Pier Angelo Be'lo, incaricato dal Giudice del Tribunale Civile di Tortona per l'esecuzione n. 39/2012. Sulla base degli elementi riportati in stima, il tecnico valutatore ha determinato in mq 164,36 la consistenza ragguagliata dell'immobile senza indicare i criteri di ragguaglio, mentre ha determinato in € 82.000,00 in c.t., quale valore venale dell'unità in oggetto senza porre in essere alcuna considerazione a criterio estimale. A seguito di richiesta di ricognizione da parte del Giudice dei contratti locativi in essere sul bene, il CTU considerata l'occupazione attuale del bene, applica una riduzione del 15% sul valore precedentemente individuato, deducendo, così un valore del bene pari a € 69.000,00 in c.t. A seguito di richiesta di chiarimenti, il Comune di Sale, con mail del 21/03/2017, acquisita in atti al prot. 2017/4806/DRCAL del 24/03/2017, ha precisato che il prezzo massimo che l'Ente Civico ha intenzione di offrire è pari ad € 25.000,00. Nel merito, questa Commissione ha rideterminato la consistenza dell'unità immobiliare applicando il criterio di cui al DPR 138/98, e pertanto, come risulta agli atti, la consistenza ragguagliata è pari a 145,00 mq in c.t. Mentre, per quanto concerne la determinazione del valore dell'immobile, dal confronto con il valore OMI della zona in cui ricade il bene in oggetto, risulta che il prezzo massimo di € 25.000,00 che l'Ente intende offrire per l'acquisto dell'immobile risulta certamente conveniente, *Cfr (verifica agli atti)*. In merito alla riduzione del 15% concessa all'occupazione del bene, si ritiene precisare che in ogni caso la stessa non è applicabile, giacché nel caso in esame l'utilizzatore coincide con l'acquirente. Infine, questa Commissione ritiene che l'eventuale acquisto del bene al prezzo massimo di € 25.000,00 risulterebbe particolarmente vantaggiosa per l'Ente, se si considera che il Comune conduce in locazione detto immobile corrispondendo all'attualità un canone annuo di € 7.000,00, conseguentemente il prezzo di acquisto sarebbe ammortizzato in circa 3,5 anni.

Mercato Immobiliare di Riferimento

Risultato Interrogazione OMI: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: ALESSANDRIA

Comune: SALE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice zona: 81

Microzona: 0

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
N. 100	Normale	960	1200	L

PARERE DI CONGRUITÀ

LA COMMISSIONE ESPRIME PARERE DI CONGRUITÀ SUL VALORE DI

Note e osservazioni La Commissione precisa che le proprie determinazioni riguardano il solo valore di acquisizione 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.

Roma, 06/04/2017

Il Presidente: Ing. Cesare Sarchiapone

I componenti: arch. Laura Faraone

geom. Claudio Mazza

ing. Massimo Minasi

Il Segretario: sig.ra Patrizia Baron

Cesare Sarchiapone
Laura Faraone
Claudio Mazza
Massimo Minasi
Patrizia Baron