



AGENZIA DEL DEMANIO

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

VERBALE DI CONGRUITÀ

Oggetto	ACQUISTI ENTI LOCALI D.L.98/2011	Data	20/02/2018
Richiedente	Comune di SAN SPERATE (SU)	Prot. verbale	2018/2270/CG
Proprietà	Cabiddu Raimondo nato a San Sperate l'08/08/1959	Prot. Comm. Congr. incarico	2018/1189/CG del 29/01/2018
Valore determinato dall'Ente Locale	€ 138.605,00	Prot. Integrazioni - Dir. Reg. Abruzzo e Molise	2018/1626/DRAM del 19/02/2018
Prezzo concordato tra le parti	€ 138.605,00	Prot. Comm. Congr. Convocazione	2018/1422/CG del 02/02/2018
Scopo della Stima	Determinazione del più probabile valore di mercato di un piccolo fabbricato artigianale, ubicato nella zona denominata "Is Spinargius", da destinare a sede del cantiere comunale nel quale depositare mezzi ed attrezzature.	Commissione:	
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.	Presidente	ing. Paolo Maranca
		Membro	geom. Matteo Giovanni Foti
		Membro	ing. Claudia Cangioti Paternoster
		Membro	geom. Giuseppe Di Criscio
		Segretario	sig.ra Patrizia Baroni

Dati Identificativi

Indirizzo	Via Is Spinargius	Numero civico	snc
Comune	San Sperate	Provincia	Sud Sardegna
Regione	Sardegna		
Identificazione catastale	C.F. del Comune San Sperate, foglio 8, particella 1709 - Categoria C/2 - Classe 6		
Ubicazione	Zona Periferica		
Note e osservazioni	I dati di cui sopra sono stati desunti dalla documentazione trasmessa dal Comune di San Sperate nell'ambito della presente istruttoria.		

Descrizione del bene

Tipologia	LOGISTICO-PRODUTTIVO	Stato d'uso	Ottimo
Cielo terra	SI	Porzione	NO
Complesso	SI	Terreno	SI
		Altro - Misto	-
Descrizione sintetica	Il bene oggetto della presente trattazione è ubicato nella zona artigianale del Comune di San Sperate denominata "Is Spinargius", ovvero in prossimità dell'ingresso settentrionale del paese, lungo la direttrice principale per Cagliari. Si tratta di una zona a vocazione prettamente artigianale - commerciale, caratterizzata dalla presenza di vari capannoni industriali nei quali sono operanti le principali attività produttive del circondario. Il bene in esame risulta essere un fabbricato cielo terra, destinato prevalentemente ad attività artigianali, con annessa area esterna di pertinenza interamente delimitata con idonea recinzione. L'edificio si sviluppa su un unico livello ed ha una forma rettangolare (16 metri per 10 metri), in cui vi è oltre alla zona destinata allo stoccaggio e lavorazione dei materiali, una zona adibita ad ufficio con annesso servizio igienico. Il tutto in ottimo stato di conservazione e manutenzione. Le aree esterne, appaiono tutte pavimentate con battuto di cemento idoneo ad accogliere automezzi pesanti. Vi sono inoltre due tettoie di piccole dimensioni realizzate in struttura metallica modulare, destinate al ricovero di materiali e mezzi meccanici, oggetto di rimozione da parte della proprietà in quanto non regolarmente assentite nei titoli edilizi. La struttura del cespite è stata realizzata interamente in cemento armato, con tamponature in laterizio. Tutti gli impianti presenti risultano pienamente funzionanti e funzionali, anche in relazione alla recente revisione degli stessi.		
Superficie fondiaria mq	400,00	Superficie coperta	160,00
Area scoperta pertinenziale mq	240,00	Superficie ragguagliata mq	184,00
Anno di costruzione	1992	Stato Manutentivo	Ottimo
Note e osservazioni	La Commissione prende atto delle consistenze e dello stato manutentivo dichiarate dal tecnico nell'ambito della valutazione estimativa e nei documenti integrativi. La superficie ragguagliata dell'intero complesso è stata calcolata dal tecnico valutatore e verificata dalla Commissione, solo al fine di effettuare il consueto raffronto tra il valore complessivo scaturito con il costo di ricostruzione deprezzato e le quotazioni medie OMI rilevate nella zona in esame.		

Via Barberini, 38 - 00187 Roma - Tel. 06.42367225

e-mail: dg.commissionecongruita@agenziademanio.it

DEMANIO.AGDDG01.REGISTRO UFFICIALE.0002270.20-02-2018-U



AGENZIA DEL DEMANIO

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

Inquadramento Urbanistico

PRG Vigente L'immobile in argomento ricade in zona urbanistica omogenea "D - Artigianale" - sottozona "D1 - Piano Insediamento Produttivo - IS SPINARGIUS - Comparto soggetto a piano attuativo". Per tale zona valgono le prescrizioni urbanistiche riportate nell'art. 10, par. 10 del vigente P.U.C. e per l'edificazione occorre attenersi alle nuove N.T.A. del piano attuativo del P.I.P. approvate con Deliberazione di C.C. n. 54 del 29/11/2017.

Destinazione Urbanistica

Note e osservazioni n.d.

Valutazione Tecnico - estimativa

Criterio di stima principale **Valore determinato dall'Ente Locale** €

Valore unitario €/mq **Valore verificato dalla Commissione di Congruità** €

Note e osservazioni Il tecnico valutatore, nell'ambito dell'ultimo elaborato estimale rimodulato a seguito della richiesta di integrazioni e chiarimenti della Commissione, ha determinato il valore dell'immobile sulla base del criterio di stima a costo di riproduzione deprezzato. Lo stesso ha quindi considerato i costi delle opere effettivamente realizzate sulla base, del Prezziario del Genio Civile "DEI" per quanto riguarda il fabbricato industriale, e di un computo metrico estimativo riferito al piazzale di pertinenza, effettuato sulla base del vigente prezziario regionale della Sardegna. La stima è proseguita pertanto, secondo la classica formula che compone il costo di ricostruzione, quantificando nella misura del 10% il profitto dell'imprenditore, del 12% gli oneri professionali, del 3% i costi di allacciamento e le spese generali; gli oneri finanziari sono stati calcolati con un tasso del 3,50%; non sono stati computati gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché il contributo dovuto al costo di costruzione, in quanto spese annesse al valore dell'area, quest'ultima, computata all'uopo secondo la delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 12.01.2017.
Al costo di ricostruzione del complesso è stato poi applicato un deprezzamento quantificato applicando la classica formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (UEEC) per la vetustà fisica, addivenendo ad un valore finale del bene pari a € 138.605,00.
La Commissione prende atto delle considerazioni effettuate dal tecnico valutatore in ragione della conoscenza diretta del bene e del mercato immobiliare locale, ma non condivide tuttavia alcuni dati applicati, quali, ad esempio, l'inserimento delle spese notarili nell'ambito del costo di ricostruzione, in quanto spese non incidenti nel più probabile valore di mercato di un bene.
Pertanto, la stessa Commissione ha ritenuto di operare una propria verifica del valore, all'uopo applicando lo stesso criterio estimativo a costo di riproduzione deprezzato, eliminando in prima analisi dal calcolo le spese notarili ed utilizzando poi percentuali e dati tecnici, lievemente perfezionati secondo la normale prassi estimale.
A seguito di tali verifiche, questa Commissione ritiene comunque congruo per la compravendita in argomento l'importo stimato dal Comune di San Sperate, di € 138.605,00.
Si sottolinea inoltre che, il corrispettivo unitario calcolato in rapporto alla superficie lorda ragguagliata (€/mq. 753,29), risulta superiore, al valore unitario massimo fissato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la zona in argomento e per la tipologia "Produttiva". Comunque, la Commissione prende atto che tale Osservatorio si riferisce ad un immobile a destinazione terziaria in "normale" stato manutentivo, mentre, così come più volte dichiarato dal tecnico nell'ambito dell'elaborato estimale integrativo, l'immobile in esame è stato valutato e verificato in uno stato conservativo "ottimo".

Mercato Immobiliare di Riferimento

Risultato interrogazione: OMI - Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: Sud Sardegna - Cagliari
Comune: San Sperate
Fascia/zona: Suburbana/ZONA ARTIGIANALE-COMMERCIALE S.S. 131
Codice di zona: E2
Microzona catastale n.: 0

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Capannoni Tipici	normale	500	700	L

PARERE DI CONGRUITA

LA COMMISSIONE ESPRIME PARERE DI CONGRUITA' SUL VALORE DI

Note e osservazioni La Commissione 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.

Roma, 20/02/2018

Il Presidente: ing. Paolo Maranca

I componenti: geom. Matteo Giovanni Foti

ing. Claudia Cangiotti Paternoster

geom. Giuseppe Di Criscio

Il Segretario: sig.ra Patrizia Baroni