



AGENZIA DEL DEMANIO

Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative
Nucleo Tecnico di Congruità - Ambito 4: Lazio - Toscana - Umbria

VERBALE DI CONGRUITÀ

Oggetto	ACQUISTI ENTI LOCALI D.L. 98/2011	Data	03/10/2018
Richiedente	Comune di Grosseto	Prot. Verbale	2018/13558/CG
Proprietà	Capitani Alessandro Giovanni, Capitani Elena Giovanna, Morelli Silvio, Zaccherotti Bianca Maria, Zaccherotti Giovanni, Sgherri Pier Paolo, Pepi Anna, Ferretti Clementina, Sgherri Valindo, Sgherri Sergio.	Prot. Incarico	2018/11580/DG del 21/08/2018
Valore determinato dall'Ente	€ 10.000,00	Prot. Integrazioni	2018/12837/CG del 20/09/2018
Prezzo concordato tra le Parti	-	Prot. Convocazione	2018/12274/CG dell'11/09/2018
Scopo della Stima	Verifica di congruità del valore di mercato del diritto di superficie su porzione di area urbana denominata "Piazza Tripoli" della superficie di mq 503,00 sita a ridosso del centro storico del Comune di Grosseto, che l'Amministrazione Comunale intende acquisire al fine realizzare un parcheggio a pagamento di veicoli (con e senza custodia), oltre che area mercatale (mercato giornaliero rionale).	e-mail spostamento data riunione e sostituzione di un membro partecipante NTC 12/09/2018	
Premesse	Non avendo questo Nucleo Tecnico conoscenza diretta dell'immobile oggetto di stima né del mercato di riferimento, il presente parere di congruità è espresso sulla base delle informazioni fornite dal soggetto valutatore richiedente. Pertanto eventuali difformità e/o carenze nelle informazioni fornite restano nella responsabilità del soggetto valutatore.	Nucleo Tecnico di Congruità:	
		Presidente	Geom. Giorgio Varin
		Membro Relatore	Ing. Salvatore Aiello
		Membro	Ing. Enzo Mazzara

Dati Identificativi

Indirizzo	Piazza Tripoli	Numeri civici	snc
Comune	Grosseto	Provincia	Grosseto
Regione	Toscana		
Identificazione catastale	C.T. Foglio 91 Mapp. 43		
Ubicazione	Zona urbana centrale		
Note e osservazioni	L'area, denominata piazza Tripoli, è gravata da servizi di uso pubblico a favore della cittadinanza del Comune di Grosseto, in forza di sentenza della Corte di Appello di Firenze del 26/02/1960 n. 7775 vol. 413, in quanto il terreno era adibito a passaggio pedonale e a pubblica piazza ove si svolgeva per consuetudine un pubblico mercato e posteggio di biciclette.		

Descrizione del bene

Tipologia	TERRENO	Stato d'uso	OCCUPATO
Descrizione sintetica	Trattasi di un'area urbana che costituisce porzione della più vasta Piazza Tripoli, realizzata negli anni '30 a ridosso della cinta muraria di Grosseto, in corrispondenza della confluenza tra via Derna, via Tripoli e via Porciatti. Tale area, da sempre destinata a funzioni di pubblico interesse, è destinata, oltre che al passaggio pedonale e carrabile, alla sosta di autovetture e a sede del mercato giornaliero; a tal fine, la superficie carrabile è bitumata e attrezzata con segnaletica orizzontale recante la delimitazione degli stalli a pagamento ("strisce blu") e delle aree per l'allestimento dei banchi per la vendita. L'acquisizione è finalizzata alla realizzazione di un parcheggio a pagamento di veicoli, al fine di migliorare e dare organicità all'offerta di sosta delle autovetture nelle zone limitrofe del centro storico.		
Superficie Fondiaria mq	503,00	Superficie coperta di sedime mq	-
Area Scoperta mq	503,00	Superficie commerciale mq	503,00
Epoca di costruzione	-	Stato Manutentivo	-
Note e osservazioni	Si prende atto delle consistenze dichiarate.		

Inquadramento Urbanistico

P.P.G.C. Vigente	L'area oggetto di compravendita risulta essere attualmente inserita in parte in "Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ed accessori" ai sensi dell'art. 109 del R.U.C., in parte in "Tessuto del R.U.C. consolidato" ai sensi dell'art. 74. L'area è priva di potenzialità edificatoria e pertanto non è edificabile.
Destinazione Urbanistica	SERVIZI
Note e osservazioni	n.d.

Valutazione Tecnico - estimativa

Criterio di stima	Sintetico-comparativo
Valore unitario €/mq	20,00
Valore determinato dall'Ente Locale in c.t.	€ 10.000,00
Valore verificato dal Nucleo Tecnico di Congruità	€ 10.000,00

Note e osservazioni Il NTC ha preso in esame la stima ultima del bene, redatta il 31/08/2018, in sostituzione del precedente elaborato. Il valore del diritto di superficie in perpetuo sul terreno in argomento è assimilato al valore della piena proprietà, essendo prevista la transazione del diritto mediante versamento del corrispettivo in un'unica soluzione ed essendo l'area già gravata da una servitù di pubblico interesse. Il NTC ritiene condivisibile l'assunto alla base della valutazione, nonché l'adozione del procedimento sintetico-comparativo basato sui valori di precedenti acquisizioni da parte del Comune, nell'ambito di procedure espropriative e/o con cessione bonaria, di n. 5 terreni (non edificabili) ubicati in varie zone del Comune di Grosseto e destinati alla realizzazione di opere di pubblica utilità (viabilità). Non altrettanto condivisibile risulta la conclusione del giudizio di stima ossia l'individuazione del valore unitario per l'area in esame nell'importo di € 20/mq, (di cui ai rif. n. 3 e 5), condotta con riferimento alla posizione reciproca delle diverse aree rispetto a quella in esame, nell'ambito della mappatura del tessuto cittadino ai fini dell'applicazione della tassa per l'occupazione di spazi e aree pubbliche. Tale definizione è infatti connessa esclusivamente alla rilevanza economica degli assi stradali e delle piazze della città e trascura la diversa consistenza dei beni a confronto. Visto quanto innanzi rilevato, il NTC ha elaborato a verifica il procedimento sintetico-comparativo sulla base dei riferimenti assunti in stima, introducendo due coefficienti di omogeneizzazione, per consistenza (con opportuna scala di merito) e per ubicazione (in relazione ai rapporti dei valori OMI per abitazioni civili e non come inizialmente fatto dal valutatore che ha adottato esclusivamente la mappatura territoriale ritenuta alla TOSAP), in modo da portare in conto le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, rilevanti ai fini estimali nel caso di specie. Dall'elaborazione eseguita, (cfr. agli atti), risulta il più probabile valore unitario applicabile all'area in esame di €/mq 24,69 a fronte del valore unitario di €/mq 20,00 indicato in stima, ritenendo pertanto quest'ultimo accettabile. Stante quanto sopra, in considerazione anche delle finalità pubbliche dell'acquisizione, si ritiene ammissibile, per il caso di specie, il valore complessivo di € 10.000,00 individuato dal Comune di



AGENZIA DEL DEMANIO

Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative
Nucleo Tecnico di Congruità - Ambito 4: Lazio - Toscana - Umbria

Grosseto e attribuito al diritto di superficie.



AGENZIA DEL DEMANIO

Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative
Nucleo Tecnico di Congruità - Ambito 4: Lazio - Toscana - Umbria

Mercato Immobiliare di Riferimento

Risultato interrogazione: Valori OMI - II sem 2017

Provincia: Grosseto

Comune: Grosseto

Fascia/Zona: Centrale

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq) (L)		Valore di locazione (€/mq/mese) (L)	
		Min	Max	Min	Max
Abitazioni civili	normale	1.750,00	2.400,00	6,30	8,80

PARERE DI CONGRUITA

In data 03/10/2018, 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 for Business per l'istruttoria del presente verbale. In particolare: Il Presidente (in video conferenza dalla sede di Perugia della Direzione Regionale Toscana e Umbria); i componenti: Ing. Salvatore Aiello (in video conferenza dalla sede di Bologna della Direzione Regionale Emilia Romagna); Ing. Enzo Mazzara (in video conferenza dalla sede di Palermo della Direzione Regionale Sicilia).

IL NUCLEO TECNICO DI CONGRUITA' ESPRIME PARERE DI CONGRUITA' SUL VALORE DI **€ 10.000,00**

Note e osservazioni Il Nucleo precisa che le proprie determinazioni riguardano il solo valore complessivo d'acquisizione del diritto di superficie del compendio 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.

Perugia, 03/10/2018

Presidente

Geom. Giorgio Varin
(Firmato digitalmente)

Membro Relatore

Ing. Salvatore Aiello
(Firmato digitalmente)

Membro

Ing. Enzo Mazzara
(Firmato digitalmente)