



Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative
Nucleo Tecnico di Congruità – Ambito 3 – Liguria – Sardegna

VERBALE DI SEDUTA DI NTC DEL 29/11/2021

Prot. n. 21047/CG

P E R I M E T R O D E L L A V E R I F I C A	Procedimento amministrativo di riferimento: Rilascio dell'attestazione di congruità, ai sensi dell'art. 9, comma 5, D.Lgs. 85/2010 afferente la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, sito nel Comune di Vado Ligure (SV), come da incarico congiunto dei proprietari, Parrocchia di S. Ermete e Comune di Vado Ligure, quest'ultimo con determina n°155/URB. reg. gen. 120 3 del 24/11/2017 per una possibile vendita a terzi. Oggetto della valutazione: complesso immobiliare sito nel Comune di Vado Ligure (SV) in via Elvio Pertinace n. 12/A, denominato ex Asilo Infantile "Don Peluffo" Proprietà: La proprietà dell'immobile è intestata alla Parrocchia S. Ermete con sede in Vado Ligure c.f.: 80003610096 per la proprietà di 60/100 e al Comune di Vado Ligure con sede in Vado Ligure c.f.: 00251200093 per la proprietà di 40/100. Richiedente: Comune di Vado Ligure (SV). Data del rapporto di valutazione: 12/10/2021 Data di valutazione: Ottobre 2021 Risultato della valutazione: € 430.000,00 Composizione del Nucleo Tecnico Presidente: Luigia Laezza Componenti: Antonio Cianniello Francesca De Martino (relatore) Convocazione della seduta: nota prot. n. 2021/17113/CG del 01/10/2021
--	---

P R E M E S S E	Documenti valutativi su cui verte la verifica: a) Rapporto di valutazione inviato con PEC di incarico dell'Ente richiedente, prot. n. 2021/0019684 - pratica n.7826 acquisita al protocollo di Commissione al n. 16573/CG del 24-09-2021; b) Rapporto di valutazione integrativo, del 12/10/2021, inviato a mezzo e mail il 13/10/2021, acquisito al protocollo di Commissione al n. 10807/CG del 09/06/2021; c) documento integrativo, del 18/11/2021, inviato a mezzo e mail il 18/11/2021, acquisito al protocollo di Commissione al n. 20326./CG del 18/11/2021. Assunzioni di verifica: La verifica viene condotta sulla base e nei limiti delle informazioni riportate nella relazione tecnico-estimativa acquisita al protocollo di Commissione al n. 10807/CG, cui si rimanda per maggiori approfondimenti. Assunzioni speciali di verifica: <i>n.d.</i> Riservatezza dei dati: Il presente documento ha natura di riservatezza ed in quanto tale soggetto alla normativa connessa all'accesso agli atti, fatti salvi gli usi di legge e
--------------------------------------	--

regolamentari. Eventuali richieste di presa visione saranno soggette a notifica alla scrivente in qualità di contro interessata, ai sensi dell'art. 3 del DPR 184/06.

E
L
E
M
E
N
T
I
T
E
C
N
I
C
O
D
E
S
C
R
I
T
T
I
V
I

Descrizione sintetica dell'immobile: complesso immobiliare sito nel Comune di Vado Ligure (SV) in Via Elvio Pertinace n°12A nella Frazione di S. Ermete posto nella zona semicentrale a ridosso della Parrocchia di Sant'Ermete.

Trattasi nello specifico di un immobile, oggi dismesso, un tempo adibito ad asilo infantile costruito negli anni sessantacinque e successivi ampliamenti; si sviluppa su tre piani fuori terra con corte pertinenziale comune a tutti i subalterni censita al N.C.E.U. al fg. 26 map. 366 sub. 7, corte con piazzetta di sosta e di manovra per i mezzi posta in adiacenza all'ingresso dell'edificio, il resto è adibito giardino con alcuni alberi di piccolo/medio fusto e scale di accesso ai vari piani.

Destinazione urbanistica: il valutatore precisa che l'immobile in oggetto è incluso nella zona Residenziale Semintensiva S2C (art. 13 delle norme Tecniche di Attuazione) e zona Residenziale Estensiva E.5_1 (art. 13 delle norme Tecniche di Attuazione) della Variante parziale al vigente S.U.G. approvata con Decreto del Dirigente del Settore Direzione Generale - Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica della Provincia di Savona n. 3617 in data 20.08.2015, con prescrizioni accettate integralmente con deliberazione consiliare n. 59 del 22.09.2015.

L'immobile ricade altresì per l'assetto insediativo in zona ID_MO_A e per l'assetto geomorfologico in zona MO-B.

Dati catastali: Il complesso immobiliare risulta così accatastato al C.F. di Vado Ligure (SV)

- Foglio 26 particella 366 subalterno 1 categoria C/2 consistenza 74,00 mq
- Foglio 26 particella 366 subalterno 2 categoria C/2 consistenza 107,00 mq
- Foglio 26 particella 366 subalterno 3 categoria A/3 consistenza 3,5 vani
- Foglio 26 particella 366 subalterno 5 categoria A/3 consistenza 5,5 vani
- Foglio 26 particella 366 subalterno 6 categoria B/5 consistenza 1452,00 mc
- Foglio 26 particella 366 subalterno 7 B.C.N.C.

al C.T. di Vado Ligure (SV)

- Foglio 26 particella 366 qualità ente urbano consistenza 930,00 mq.

Stato manutentivo: da ristrutturare, come rilevato da osservazioni del tecnico valutatore.

Secondo quanto riportato nella perizia, la struttura dell'edificio risulta in buono stato e non si individuano criticità strutturali, anche le fondazioni e i retrostanti muri di contenimento a vista, non presentano segni di criticità. Le facciate dell'edificio sono intonacate e superiormente tinteggiate e non sono evidenti lesioni rilevanti riconducibili ad assestamenti e/o dissesti in atto; necessitano di intervento di restauro per problematiche dovute ad infiltrazioni, ed in alcuni casi di ammaloramento dell'intonaco della facciata esposta a Nord-Ovest, mentre in prossimità della scala esterna lato Sud-Est sono presenti lesioni strutturali nella zona di attacco, dovute presumibilmente alla rotazione del corpo scala.

L'intervento principale da eseguirsi risulta il rifacimento dell'impermeabilizzazione della copertura e contestuale sostituzione delle lamiere grecate.

I serramenti in oggi in essere non sono a norma per la destinazione cui era ed è destinato. Attualmente tutta la struttura presenta atti vandalici.

Consistenze di stima: superficie lorda coperta mq 803,63 – superficie scoperta mq 784,16 – volumi fuori terra 2.682,90 mc.

Osservazioni del Nucleo Tecnico

Si prende atto delle superfici lorde riferite dal tecnico valutatore, successivamente utilizzate per determinare le superfici ragguagliate in quanto le superfici da visura catastale fanno riferimento parte a mq parte a vani catastali e a cubature.

Procedimento di valutazione: valore di mercato per riproduzione deprezzato – metodo per comparazione diretta.

Dati della comparazione:**- Valore di mercato per riproduzione**

Il Tecnico Valutatore dalle indagini di mercato effettuate, considerando lo specifico immobile, la sua particolare caratteristica ed ubicazione, nonché l'andamento dei prezzi, ha attribuito dei valori per metro cubo vuoto per pieno, relativamente al costo di costruzione, (Fonte: Prezziario Regionale Opere Edili ed Impiantistiche-Regione Liguria anno 2021).

Relativamente ai locali magazzini al piano terra, seminterrati, visto il loro grado di rifiniture, il Tecnico Valutatore ha utilizzato il costo di costruzione previsto per la volumetria a mc piani abitabili.

Relativamente a volumi piani abitabili €/mc.vpp 414,73

Relativamente a volumi piano fondi €/mc.vpp 191,00

Viste e considerate le rifiniture dell'immobile, l'ampiezza dei suoi vani, in fase di valutazione il tecnico ha ritenuto di deprezzare il costo di costruzione del 20% risultando così:

Relativamente a volumi piani abitabili €/mc.vpp 414,73 - 20% = €/mc.vpp 331,78

Relativamente a volumi piano fondi €/mc.vpp 191,00 - 20% = €/mc.vpp 152,80

Successivamente il tecnico valutatore, stante lo stato dei luoghi e verificato che non sono stati eseguiti interventi sugli impianti (gli stessi sono dell'epoca di costruzione dell'immobile) ha ritenuto di determinare il coefficiente di vetustà disaggregato considerando:

vetustà edificio così suddivise:

strutture su base 100 anni, edificio anni 58, Coefficiente 39,02% arrotondato a 39%

impianti su base 35 anni, edificio anni 58, Coefficiente 100%

(Fonte: "Nuovo Corso di Economia ed Estimo" di Stefano Amicabile edizione 2017).

Il peso delle due parti, vista anche la ripartizione in percentuale del costo totale di costruzione per le varie tipologie di opere edilizie è in genere, per un fabbricato di tale tipologia, il seguente:

strutture 60 - 65% finiture ed impianti 35 - 40%

Combinando i due parametri, il tecnico ha determinato il coefficiente di vetustà applicabile al costo complessivo ottenendo un coefficiente di vetustà disaggregato: $65 * 39\% + 35 * 100\% = 60,35\%$ arrotondato a 60%

Costo di costruzione deprezzato € 774.890,65 * (1-0,60) € 309.956,26

Oneri - costi di costruzione, progettazione, D.L., 10% € 77.489,06

Utile di investimento dell'imprenditore (Costo Costr.) 10% € 77.489,06

Valore sedime (costo di costruzione) 5% € 38.744,53

Valore dell'immobile all'attualità € 503.678,91

(Fonte: "Nuovo Corso di Economia ed Estimo" di Stefano Amicabile edizione 2017).

- Valore di mercato per comparazione diretta

Il Tecnico Valutatore ha riportato i valori di mercato elaborati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dal Borsino Immobiliare.it.

Per il calcolo della superficie commerciale riportata in tale tabella, ha utilizzato i coefficienti di virtualizzazione ai sensi della Norma UNI 10750.

Esaminando i borsini immobiliari riscontrati, il tecnico valutatore ha preso in considerazione i valori riportati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) attribuendo per gli immobili ad uso civile abitazione un valore pari ad €/mq. 1.750,00, mentre per gli immobili destinati al settore terziario valore pari ad €/mq. 1.300,00. Successivamente il tecnico valutatore ha suddiviso la vetustà dell'edificio come segue:

strutture su base 100 anni, edificio anni 58, Coefficiente 39,02% arrotondato a 39%

impianti su base 35 anni, edificio anni 58, Coefficiente 100%

ottenendo quindi un coefficiente di vetustà disaggregato: $65 * 39\% + 35 * 100\% = 60,35\%$ arrotondato a 60% che poi ha applicato ai valori di mercato a seconda delle destinazioni:

Valore di mercato deprezzato per gli immobili di civile abitazione: €. 1.750,00 * (1-0,60) = €/mq. 700,00

Valore di mercato deprezzato per gli immobili destinati al settore terziario: €. 1.300,00 * (1-0,60) = €/mq. 520,00

Il tecnico valutatore ha quindi determinato Valore di mercato totale pari a €. 452.263,80 come somma del Valore di mercato per gli immobili di civile abitazione pari a €. 220.682,80 e del Valore di mercato per gli immobili destinati al settore terziario pari a €. 231.581,00.

Successivamente il tecnico valutatore ha effettuato una "dimostrazione della forcilla estimale" tra i valori ottenuti dalle metodologie da lui applicate (Valore di mercato per riproduzione deprezzato: € 503.678,91 - Valore di mercato per comparazione diretta: € 452.263,80) come segue:

10% valore di mercato = €. 503.678,91 * 10% €. 50.367,89

Differenza tra il valore di mercato per comparazione diretta ed il 10% del valore del costo di costruzione deprezzato = €. 452.263,80 - €. 50.367,89 = €. 401.895,91

Per media dei due valori, in quanto compresi nella forcilla estimale del (10%) corrisponde

$(€. 503.678,91 + 452.263,80) / 2 = € 477.971,35$

Considerato la presenza del locale in affitto con contratto commerciale da disdettare entro il 30/11/2022, il valore ne risente per la difficoltà alla commerciabilità e a ritenuto quantificare la diminuzione del valore nell'ordine del 10% e pertanto €. 477.971,35 * (1-0,10) = €. 430.174,22. In considerazione di quanto esaminato, discusso e verificato il tecnico valutatore ha successivamente proposto quale valore medio dell'intero complesso immobiliare la cifra arrotondata di € 430.000,00.

Risultanze della valutazione:

valore unitario 569,37€/mq (destinazione terziario)
consistenza ragg. 755,22 mq
valore complessivo € 430.000,00 in c.t..

Osservazioni del Nucleo Tecnico

Il Nucleo Tecnico pur non condividendo appieno le scelte metodologiche effettuate nella valutazione non entra nel merito delle specifiche scelte effettuate dal valutatore, che ha conoscenza diretta del bene e del mercato immobiliare locale. Non ritiene però accettabile il ricorso a considerazioni soggettive (abbattimento +/- 10%) non verificabili e comunque trascurabili nel caso di specie, pertanto procede ad un'autonoma verifica di massima sulla base sia degli elementi forniti dal valutatore che effettuando ricerche di mercato.

Ciò ha consentito di ritenere ammissibile l'importo il valore finale di € 477.971,35 ottenuto dalla media delle due metodologie applicate dal tecnico valutatore.

Rilevanti incertezze da evidenziare: n.d

RI
S
C
O
N
T
R
O

A
L
T
R
E

F
O
N
T
I

Fonte: OMI

Periodo di riferimento: 1° sem. 2021

Zona: Comune di Vado Ligure - zona D1 periferica

Destinazione: Terziaria/Uffici

Valore: min € 950 – max € 1400

Superficie: lorda

Osservazioni del Nucleo Tecnico

I valori unitari adottati nel documento estimale, non rientranti nella forbice dei valori sopra riportati, si ritengono comunque validi in quanto riferiti a condizioni di vetustà, stato manutentivo, qualità e consistenza differenti dall'ordinarietà a cui si riferiscono normalmente le quotazioni OMI.

C
O
N
C
L
U
S
I
O
N
I

Per quanto sopra, il Nucleo Tecnico di congruità all'unanimità esprime parere di congruità per l'importo pari a € 477.971,35 quale base d'asta.

Il Nucleo Tecnico di Congruità, ai sensi del D.lgs. n° 82/2005 (Codice dell'Amministrazione digitale) art. 12, si è riunita in videoconferenza su supporto della piattaforma Microsoft Teams per l'istruttoria del presente verbale.

In particolare: il Presidente Luigia Laezza (dalla sede della Commissione di Congruità di Milano della D.R. Lombardia); il Membro componente Antonio Cianniello (dalla della D.R. Campania); il Membro componente Francesca De Martino (dalla sede della D.R. Lazio).

Allegati

Costituiscono parte integrante del presente verbale i seguenti allegati:

- Rapporto di valutazione inviato con PEC di incarico dell'Ente richiedente, prot. n. 2021/0019684 - pratica n.7826 acquisita al protocollo di Commissione al n. 16573/CG del 24-09-2021;
- Rapporto di valutazione integrativo, del 12/10/2021, inviato a mezzo e mail il 13/10/2021, acquisito al protocollo di Commissione al n. 10807/CG del 09/06/2021;
- documento integrativo, del 18/11/2021, inviato a mezzo e mail il 18/10/2021, acquisito al protocollo di Commissione al n. 20326/CG del 18/11/2021.

Milano, 29/11/2021

Il Presidente: Dott.ssa Luigia Laezza - MRICS (*firmato digitalmente*)

LAZZA LUIGIA
2021.11.30 11:57:54
CN=LAZZA LUIGIA
C=IT
O=AGENZIA DEL DEMANIO
2.5.4.97=VATIT-06340981007

I componenti: Arch. Francesca De Martino

Ing. Antonio Cianniello - MRICS (*firmato digitalmente*)

CIANNIELLO ANTONIO
2021.11.30 12:01:47
CN=CIANNIELLO ANTONIO
C=IT
O=AGENZIA DEL DEMANIO
2.5.4.97=VATIT-06340981007
RSA/2048 bits