



AGENZIA DEL DEMANIO

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

Ambito 6 Roma Capitale - Piemonte e Valle D'Aosta

PARERE DI CONGRUITA'

Oggetto Determinazione del più probabile valore di mercato del lotto di terreno da acquisire in funzione della realizzazione dell'ampliamento della piazza Place Saint Jean de Moirans

Data 29/03/2019

Richiedente COMUNE DI FROSSASCO (TO)

Prot. verbale 5559/CG del 29/03/2019

Proprietà PRIVATA

Prot. incarico 3636/CG del 01/03/2019

Prot. Convocazione 3818/CG del 04/03/2019

Valore determinato dall'Ente Locale € 4.037,00

Valore concordato tra le parti € 4.000,00

Scopo della Stima Determinare il valore di mercato del lotto di terreno posto tra Via via Rubattera e piazza Place Saint Jean de Moirans ai fini dell'ampliamento di quest'ultima.

Presidente Arch.Eleonora Supino

Membro Inq.Antonio Cianniello

Membro Geom.Pittarello Eleonora

Premesse Il presente parere di congruità è espresso sulla base delle informazioni fornite; pertanto le conseguenze di eventuali difformità e/o carenze nelle informazioni restano nella responsabilità del soggetto valutatore.

Dati Identificativi

Indirizzo Via Rubattera

Numero civico snc

Comune Frossasco

Provincia Torino

Regione Piemonte

Identificazione catastale Identificazione catastale del fondo oggetto di richiesta di attestazione di congruità da parte del Comune di Frossasco particelle n. 594 e 595/parte del f. 3 del C.T.

Ubicazione Semicentro

Note e osservazioni si precisa che la superficie oggetto di stima e' solo parte della complessiva costituita da entrambe particelle. La particella 594 e' oggetto di acquisto per l'intera consistenza mentre la 595 solo in parte. Attualmente non è frazionata.

Descrizione del bene

Tipologia TERRENO

Stato d'uso Libero

Cielo terra NO N.° piani totali -

Complesso NO Fuori Terra -

Porzione NO Entro Terra -

Terreno SI N.° di Fabbricati - Altro - Misto

Descrizione sintetica Oggetto della richiesta di congruità è l'acquisto di un terreno, posto tra via Rubattera e Piazza Place Saint Jean de Moirans. L'area oggetto di valutazione è caratterizzata dalla presenza di un vigneto, è confinante da una parte con ambito già urbanizzato (strada) e dall'altro con ambito agricolo così identificato anche urbanisticamente. Si presenta di forma regolare e risulta pianeggiante. Il suolo è caratterizzato dalla presenza di sassi nel fondo e non è irriguo, caratteristiche che contraddistinguono i terreni da destinarsi a vigneti.

Superficie Fondiaria mq 1.512,00 Superficie coperta mq -

Area Scoperta Pertinenziale mq Superficie Commerciale mq 1.512,00

Anno di costruzione n.d. Stato Manutentivo

Note e osservazioni In relazione viene riportata la superficie di mq.1512 indicati dal Comune. Considerato che l'area oggetto di acquisto non e'identificata catastalmente da particelle intere si precisa che la trattazione continuerà sulla base della superficie indicata nella valutazione trasmessa. In relazione il tecnico ha specificato che la porzione del mapp.595 non oggetto di stima è già coperta da sedime stradale.





AGENZIA DEL DEMANIO

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

Ambito 6 Roma Capitale - Piemonte e Valle D'Aosta

Inquadramento Urbanistico

PRG Vigente L'area oggetto di valutazione seconda il vigente strumento urbanistico di Frossasco e' classificata come S - Aree destinate a servizi ed attrezzature a livello locale (art. 21 L.R. 56/77) - aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali (S1)

Destinazione Urbanistica SERVIZI

Note e osservazioni Le NTA specificano che gli eventuali interventi attuativi privati dovranno essere assoggettati a convenzione deliberata dal Consiglio Comunale che determini l'uso pubblico e l'interesse pubblico delle attrezzature previste.

Valutazione Tecnico - estimativa

Criterio di stima principale non presente

Valore unitario degli immobili €/mq € 2,67

Valore determinato dall'Ente Locale € 4.037,00

Valore verificato dal NTC € 4.037,00

Note e osservazioni Il perito nominato dall'ente richiedente, in mancanza di un mercato reale di riferimento, ha determinato il valore del complesso in oggetto in €. 4.039,00 considerando un valore unitario di €/mq pari a 2,67 desunto dalle pubblicazioni della commissione provinciale espropri valevole per l'anno 2018 così come da nota integrativa trasmessa a mezzo mail in data 20.03.2019 assunta al prot. 5382/CG del 27/03/2019. Si rappresenta che il valore finale indicato dal tecnico è pari a € 4.037,00 in quanto oggetto di arrotondamento. Il nucleo, al fine di verificare il valore unitario indicato, che non rappresenta per sua natura un valore di "mercato" frutto di transazioni, ha provveduto ad espletare un'indagine di mercato per beni oggetto di offerta di vendita nel Comune di Frossasco. Tale indagine ha portato alla verifica del valore determinato dal tecnico in quanto i comparabili rilevati tra le offerte presentano valori in linea e/o superiori a quello indicato dal tecnico. Considerando che trattasi anche in questo caso di terreni agricoli con caratteristiche assimilabili a quelle del bene oggetto di stima il Nucleo esprime parere di congruità sul valore stimato dal Comune di Frossasco.

PARERE DI CONGRUITA'

In data 29/03/2019, il Nucleo Tecnico, 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. In particolare: il Presidente, Arch.Eleonora Supino (in video conferenza dalla Direzione Generale di Roma) i componenti: Ing.Antonio Cianniello (in videoconferenza dalla sede della D.R. Campania) Geom.Eleonora Pittarello (in video conferenza dalla sede della D.R. Veneto); .

IL NUCLEO TECNICO ESPRIME PARERE DI CONGRUITA' SUL VALORE DI € 4.037,00

Note e osservazioni Il Nucleo Tecnico precisa che le proprie determinazioni riguardano il solo valore di vendita determinato sulla base dei dati forniti e della superficie così come indicata nella documentazione inviata dall'Ente, senza entrare nel merito delle eventuali ulteriori specifiche condizioni cui è subordinata la compravendita.

29/03/2019

Il Presidente del NTC
Arch.Eleonora Supino
(Firmato digitalmente)

Il Membro del NTC
Ing. Antonio Cianniello
(Firmato digitalmente)

Il Membro del NTC
Geom.Pittarello Eleonora
(Firmato digitalmente)

