



AGENZIA DEL DEMANIO

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

VERBALE DI CONGRUITÀ

Oggetto

Data

Richiedente

Prot. verbale

Proprietà

Prot. Comm. Congr. incarico

Valore determinato dall'Ente Locale €

Prot. Comm. Congr. Integrazioni

Prezzo concordato tra le parti €

Prot. Comm. Congr. Convocazione

Scopo della Stima

Commissione:

Presidente

Membro

Membro

Membro

Segretario

Premesse

Dati Identificativi

Indirizzo

Numero civico

Comune

Provincia

Regione

Identificazione catastale

Ubicazione

Note e osservazioni

Descrizione del bene

Tipologia

Stato d'uso

Cielo terra

N.° piani totali

Complesso

Fuori Terra

Porzione

Terreno

Descrizione sintetica

Superficie lorda coperta mq

Anno di costruzione

Stato Manutentivo

Note e osservazioni

Inquadramento Urbanistico

Strumento urbanistico

Destinazione Urbanistica

Note e osservazioni

Via Barberini, 38 - 00185 Roma - Tel. 06.42367225

e-mail: dg.commissionecongruita@agenziademanio.it

DEMANIO.AGDDG01.REGISTRO UFFICIALE.0015503.30-11-2017-U



AGENZIA DEL DEMANIO

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

Valutazione Tecnico - estimativa

Criterio di stima principale Capitalizzazione dei Redditi

Valore unitario €/mq -

Valore determinato dall'Ente Locale € 263.910,78

Valore verificato dalla Commissione di Congruità € 165.000,00

Note e osservazioni: Il valutatore ha proceduto alla stima del bene attraverso il criterio estimativo per capitalizzazione dei redditi, sulla base del quale ha precisato: che il prezzo unitario adoperato per il calcolo pari a €/mq 4,35 è derivato dalla tariffa media mensile di €/Posto auto 43,50 determinata dall'Ente attraverso bando pubblico per l'assegnazione dei posti auto in affitto ai cittadini. Non è stata esperita una ricerca di mercato. La commissione ha proceduto in autonomia a verificare il prezzo medio di beni similari attraverso una indagine di offerte d'affitto di posti macchina coperti nel Comune di Pontassieve. A seguito di ciò, la Commissione ha verificato che il prezzo unitario per la determinazione del reddito lordo annuo, procedendo poi al calcolo della capitalizzazione. Il tecnico ha genericamente adottato il 4% quale saggio di capitalizzazione ordinario iniziale, mentre più specifico per tipologia e per localizzazione è pertinente il tasso iniziale pari al 5,1% (fonte OMI). Tale saggio, incrementato e decrementato delle stesse percentuali adottate dal tecnico, si attesta al 6,48%. La Commissione, come sopra indicato, ha proceduto alle verifiche di competenza sulla base dei dati a disposizione, pervenendo a risultanze che consentono di ritenere conveniente il prezzo concordato tra le parti per l'acquisto per la porzione immobiliare in oggetto.

Mercato Immobiliare di Riferimento

Risultato interrogazione OMI: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: Firenze
Comune: Pontassieve
Fascia/zona: Centrale/Capoluogo
Codice zona: B1
Microzona: 4

Table with 5 columns: Tipologia, Stato conservativo, Valore Mercato (€/mq) Min/Max, Valore Locazione (€/mq x) Min/Max. Row for Box with values 1.200.00, 1.600.00, 5.10, 6.80.

PARERE DI CONGRUITA

LA COMMISSIONE ESPRIME PARERE DI CONGRUITA' SUL VALORE DI € 165.000,00

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, 30/11/2017

Il Presidente: ing. Cesare Sarchiapone

I componenti: geom. Giorgio Varin

arch. Maria Novella Tasselli

arch. Rodolfo Rivola

Il sost. Segretario: sig.ra Patrizia Baroni

Handwritten signatures of Cesare Sarchiapone, Giorgio Varin, Maria Novella Tasselli, Rodolfo Rivola, and Patrizia Baroni.