



COMUNE DI SOLIERA
PROVINCIA DI MODENA

Settore Gestione e Sviluppo del Patrimonio
Servizio Lavori Pubblici

Prot. n° 14559 /2018
Tit. VI Cl. 5

Settore Gestione e Sviluppo del Patrimonio
Servizio Lavori Pubblici

PUBBLICAZIONE AVVISO

Acquisizione di porzione di terreno ubicato nella località di Appalto frazione di Soliera (MO)

Ai sensi dell'art. 12 comma 1-ter del D.L. n. 98/2011 convertito con modificazioni nella L. n. 111/2011, come introdotto dall'art. 1 comma 138 della L. n. 228/2012, a sua volta modificato dall'art. 14 bis comma 1 del D.L. n. 50/2017 convertito con L. n. 96/2017 e ai sensi del D.M. 14/02/2014, pubblicato in G.U. con n. 108 del 12/05/2014, con la presente è data preventiva notizia che il Comune di Soliera procederà all'acquisto di una porzione di terreno ubicato nella località di Appalto frazione di Soliera, di proprietà della C.M.S. Soc. Coop., P.Iva 00154560361 con sede in Soliera (MO) Via Stradello Morello n. 360.

A tale scopo si pubblica l'attestazione del Responsabile del procedimento di indispensabilità e indilazionabilità dell'acquisto del terreno sopraindicato unitamente alla perizia estimativa relativa al prezzo del medesimo.

Si precisa che la congruità del prezzo è stata attestata dall'Agenzia del Demanio con nota protocollata col numero 14109 del 22/09/2018

Comune di Soliera,

Il Responsabile del Settore
Gestione e Sviluppo del Patrimonio
Arch. Alessandro Bettio

Allegati n. 3

- attestazione del Responsabile del procedimento di indispensabilità e indilazionabilità dell'acquisto;
- perizia estimativa;
- congruità del prezzo attestata dall'Agenzia del Demanio.



Prot. Int. n° 8202-07/06/2018
Tit. VI Cl. 5

ATTESTAZIONE
DI INDISPENSABILITÀ E INDILAZIONABILITÀ
dell'acquisto di immobili

(Art. 12 comma 1 - ter del Decreto Legge n. 98 del 06/07/2011 convertito con modificazioni dalla Legge n. 111 del 15/07/2011, introdotto dall'art. 1, comma 138 della legge 228/2012 e s.m.i.)

Il sottoscritto Arch. Alessandro Bettio, nato a Venezia (VE) il 29/06/1968, codice fiscale BTTLN68H29L736W, residente in Soliera (MO) Via G. Marconi 291, nella qualità di Responsabile del Settore Gestione e Sviluppo del Patrimonio e del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio, responsabile del procedimento relativo all'acquisto della proprietà di porzione di terreno ubicato nella località di Appalto, frazione del Comune di Soliera (MO) così identificato: mq 161, NCT foglio 47, particella 254.

PREMESSO CHE

- con Deliberazioni di Giunta comunale n. 95 del 22/10/2015 e n. 3 del 21/01/2016 è stata avviata la sperimentazione di progetti partecipativi e azioni di raccolta fondi (crowdfunding) dedicati alla promozione di progetti di interesse civico, dando così avvio al programma di partecipazione denominato "ATALDEGME - partecipo per Soliera anno 2016";
- la predetta iniziativa prevedeva la progettazione partecipata da parte del quartiere o frazione nell'ambito dei propri Consigli di Quartiere / Frazione, collegata ad una raccolta fondi di cui il Comune si faceva parte attiva cofinanziandone il progetto;
- nel dettaglio, la Frazione di Appalto proponeva al comune di Soliera un progetto, denominato "Apparcolandia", di riqualificazione del Parco della Ferrovia sito proprio nella località di Appalto di Soliera, al fine di installare un "percorso vita" costituito da attrezzature ludiche per eseguire esercizi ginnici, oltre ad alcune panchine e cestini per rifiuti, utilizzabili sia dai bambini che dagli adulti e al fine di favorire altresì le attività di socializzazione fra i residenti;
- l'Amministrazione si faceva carico di provvedere a tutte le procedure di affidamento dei lavori, servizi e forniture connessi a tale progetto di crowdfunding;
- confinante con l'area dove si articola il progetto sopra descritto, vi risulta essere una porzione di terreno, attualmente adibita ad area verde, non utilizzata e incolta, di metratura pari a mq 161 ubicata proprio nella località di Appalto, frazione del Comune di Soliera (MO);
- il bene immobile è registrato al NCT della Direzione Provinciale di Modena al foglio 47, particella 254 e consiste in una porzione di terreno di mq 161 di forma trapezoidale compresa in un'area complessiva pari a 1226 mq avente destinazione frutteto; l'anzidetto terreno, conformemente a quanto riportato dal vigente RUE, di cui ultima "Variante in controdeduzioni 2017" adottata con D.C.C. n.45 del 30/05/2017 e approvata con D.C.C. n.76 il 28/11/2017 - pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia



COMUNE DI SOLIERA
PROVINCIA DI MODENA
COMUNE DI SOLIERA
PROVINCIA DI MODENA

Romagna (BUR) in data 24/01/2018 al n. 19 - è soggetto alle disposizioni riportate all'Art. 4.1.3 del RUE ed è classificato come parte Zona B2 - Zone prevalentemente residenziali di completamento;

- la conformazione della porzione di terreno si presta ad essere di congiunzione con le aree circostanti, in maniera tale da ritenere che un accorpamento di quest'ultimo dia la possibilità di ridefinire in modo lineare il parco e dare un nuovo disegno all'intera area, così da favorirne l'accessibilità, e rendere pertanto più armonico visivamente il progetto nel suo insieme; dato il suo posizionamento strategico, una sua inclusione quindi agevolerebbe la fattibilità dell'anzidetto progetto di riqualificazione, attuando al meglio la portata dell'interesse civico emergente dall'iniziativa;

- la porzione di terreno in oggetto è di proprietà della C.M.S. Soc. Coop. (P.Iva 00154560361 con sede in Soliera (MO) Via Stradello Morello n. 360), la quale ha manifestato espressa disponibilità alla alienazione (nota prot. n. 8084 del 05/06/2018 e nota prot. n. 8160 del 06/06/2018); si precisa che il prezzo, allo stato provvisorio e non vincolante, dovrà essere attestato, ai sensi di legge, come congruo dall'Agenzia del Demanio;

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 19/04/2018 veniva apportata la variazione del bilancio di previsione 2018/2020, limitatamente all'esercizio 2018, prevedendo un investimento pari ad Euro 12.500,00 per l'acquisizione della porzione di terreno in questione di cui al capitolo n. 3844 "spesa per acquisizione terreno" bilancio del 2018;

Ciò premesso e considerato,

Agli effetti dell'applicazione delle disposizioni previste dall'art. 12, comma 1-ter, del Decreto Legge n. 98 del 06/07/2011 convertito con modificazioni dalla Legge n. 111 del 15/07/2011, introdotto dall'art. 1, comma 138 della legge 228/2012 e s.m.i.

ATTESTA

Che l'acquisto della porzione di terreno sopra descritto risulta:

Indispensabile, in quanto assolutamente necessario, considerata la conformazione della porzione di terreno che si presta ad essere di congiunzione con le aree circostanti in maniera tale da ritenere che un suo accorpamento renda possibile la ridefinizione in modo lineare del parco, dando un nuovo disegno all'intera area e favorendone l'accessibilità, così da rendere più armonico visivamente il progetto nel suo insieme e attuata al meglio la portata dell'interesse civico emergente dall'iniziativa;

Indilazionabile stante l'impossibilità di procrastinare l'acquisto senza compromettere il raggiungimento degli obiettivi e finalità istituzionali, atteso il fine di poter in maniera assoluta e tempestiva cogliere l'occasione della manifesta volontà dei proprietari alla alienazione del terreno nell'ottica del prevalente interesse pubblico della collettività.

Soliera,
07/06/2018

Il Responsabile del Settore
Gestione e Sviluppo del Patrimonio
Arch. Alessandro Bellio



COMUNE DI SOLIERA
PROVINCIA DI MODENA

Settore Gestione e Sviluppo del Patrimonio
Servizio Lavori Pubblici

Prot. n. *13914-2018*
Titolo VI Cl. 5

Soliera, 18/09/2018

Spett.le Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Veneto
giorgio.salvadego@agenziademanio.it

Spett.le Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lombardia
luigia.laezza@agenziademanio.it

Oggetto:

“Valutazione tecnico estimativa per l’acquisto di porzione di terreno in loc. Appalto di Soliera, prot. n. *13914*”

Facendo seguito alla nota n. 12749 del 25/08/2018, e alla telefonata intercorsa in data 18/09/2018 con il Dott. Salvadego, con la presente si inoltra la “valutazione tecnico estimativa per l’acquisto di porzione di terreno in loc. Appalto di Soliera”

Distinti saluti.

Il Responsabile del Settore
Gestione e Sviluppo del Patrimonio
Arch. Alessandro Bettio

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
Gestione e Sviluppo del Patrimonio
(Arch. Alessandro Bettio)



COMUNE DI SOLIERA
PROVINCIA DI MODENA

Settore Gestione e Sviluppo del Patrimonio
Servizio Lavori Pubblici

Prot. 13914/2018 DEL 18/09/2018

VALUTAZIONE TECNICO ESTIMATIVA DI UNA PORZIONE DI TERRENO VIA DELLA FERROVIA – 41019 LOCALITA' APPALTO DI SOLIERA (MO)



Indice

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE	3	7. CONSISTENZA	6
2. UBICAZIONE	3	8. STATO DI MANUTENZIONE	7
3. DESCRIZIONE	5	9. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	7
4. PROPRIETÀ	5	10. CONCLUSIONE E INDICAZIONI	12
5. INQUADRAMENTO URBANISTICO	5		
6. DATI CATASTALI	6	ALLEGATI	



COMUNE DI SOLIERA
PROVINCIA DI MODENA

Settore Gestione e Sviluppo del Patrimonio
Servizio Lavori Pubblici

SCHEDA RIASSUNTIVA

Scopo della valutazione: Acquisizione

Epoca di riferimento della valutazione: Maggio 2018

Data di ultimazione della valutazione: Maggio 2018

Indirizzo: Via della Ferrovia

Descrizione terreno: Area a prevalenza residenziale di completamento

Data di costruzione: -

Consistenza: Porzione interessata pari a **161 mq** (su lotto di 1226 mq totali)

Attuale proprietà: *Cooperativa Muratori Soliera*

Attuale uso: Area verde non coltivata

Identificativi catastali: Il terreno è identificato al NCT al foglio 47, particella 254;

ZONA B2 - Area a prevalenza residenziale di completamento del RUE



1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La valutazione de quo è richiesta per determinare il prezzo di offerta, in un'azione di compravendita, di una porzione di terreno di proprietà privata che si intende acquisire al fine di migliorare la fattibilità del progetto denominato "Apparcolandia". Gli ambiti di intervento previsti al fine di realizzare le azioni progettuali promosse dalla cittadinanza in concerto con i Consigli di quartiere e di frazione, riguarderanno la **riqualificazione** del Parco della Ferrovia sito nella località di Appalto di Soliera, al fine di installare un "percorso vita" costituito da attrezzature ludiche per eseguire esercizi ginnici, utilizzabili sia dai bambini che dagli adulti e al fine di favorire altresì le attività di socializzazione fra i residenti.

Il codesto Ente ritiene pertanto che la valutazione dell'immobile in oggetto, al fine della sua acquisizione e inclusione al progetto, possa essere valutata come una scelta adeguata e vantaggiosa.

Trattasi della porzione di un terreno attualmente adibito a verde, il criterio di stima applicato è il *valore più probabile di mercato*. Il valore di mercato, in senso estimativo, rappresenta "il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni".

2. UBICAZIONE

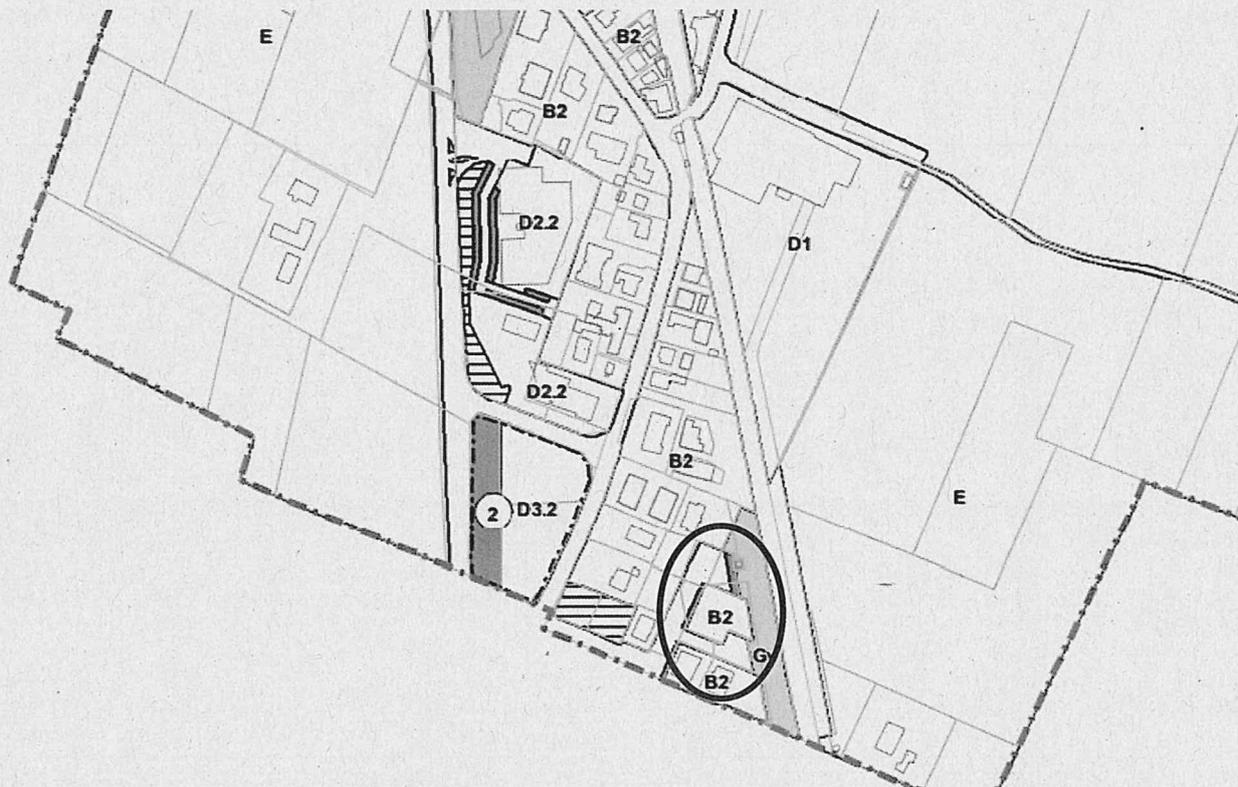
La porzione di terreno oggetto della presente è posizionata in località Appalto del Comune di Soliera (Provincia di Modena), in una zona prevalentemente residenziale e a ridosso della Stazione Ferroviaria. Si accede direttamente all'immobile dalla strada principale denominata via della Ferrovia sia da Nord che da Sud, conferendo planimetricamente al lembo di terra così individuato la forma di un trapezio irregolare attualmente adibito a verde non coltivato. La conformazione morfologica si presenta di tipo pianeggiante. L'area è identificata catastalmente al **Foglio 47, Particella 254** del Comune di Soliera mentre dal RUE vigente si evince che il terreno è compreso nelle zone a destinazione B2 che identifica le "aree a prevalenza residenziale di completamento" dettandone anche gli indici urbanistici qui riportati:



COMUNE DI SOLIERA
PROVINCIA DI MODENA

Settore Gestione e Sviluppo del Patrimonio
Servizio Lavori Pubblici

- $Uf_{max} = 0,60 \text{ mq/mq}$
- $NP_{max} = 4$
- $Sp_{min} = 20\%$



Estratto Tav.1.4 del RUE e identificazione area da stimare



3. DESCRIZIONE

La porzione di terreno oggetto della presente stima, pari a una superficie di 161 mq, fa parte di un lotto più ampio pari a 1.226 mq ed attualmente è adibito ad area verde non utilizzata e incolta. La conformazione, oltre all'ubicazione, sono caratteristiche che prestano l'*area* ad essere elemento di congiunzione con le aree circostanti, in modo tale da ritenere che un accorpamento di quest'ultimo dia la possibilità di ridefinire in maniera lineare il parco e dare un nuovo disegno all'intera area, così da favorirne l'accessibilità, e rendere pertanto più armonico visivamente il progetto nel suo insieme; dato il suo posizionamento strategico, una sua inclusione quindi agevolerebbe la fattibilità dell'anzidetto progetto di riqualificazione, attuando al meglio la portata dell'interesse civico emergente dall'iniziativa;

4. PROPRIETÀ

La piena proprietà dell'immobile è della Cooperativa Muratori di Soliera, con sede in via Stradello Morello n.360, come rilevato dal protocollo n.MO0230728 in atti dal 28/08/2007 (n.230728.1/2007) regolarmente registrato alle Agenzie delle Entrate della Direzione Provinciale di Modena.

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Conformemente a quanto riportato dal vigente RUE, adottato con delibera C.C. n.6 del 27/01/2009 e approvato con delibera C.C. n.38 del 22/04/2009, e dalle successive Varianti urbanistiche di cui ultima "Variante in contròdeduzioni 2017" adottata con D.C.C. n.45 del 30/05/2017 e approvata con D.C.C. n.76 il 28/11/2017 ai sensi degli artt. 33 e 34 della L.R. 20/2000, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna (BUR) in data 24/01/2018 al n. 19, il bene da acquisire è soggetto alle disposizioni riportate di seguito.

Art. 4.1.3 - Zona B2 - Zone prevalentemente residenziali di completamento

1. Comprende le aree edificate o in corso di edificazione in completamento.
2. Usi ammissibili: a, b2.1, b2.7, b3.1, b4.1, b4.2, b5.1, b5.2, b5.3 (limitatamente ai servizi 'pre-scolastici), e1. Ulteriori usi consentiti solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere: b1.2, b2.2n, b3.3, b4.3.



COMUNE DI SOLIERA
PROVINCIA DI MODENA

Settore Gestione e Sviluppo del Patrimonio
Servizio Lavori Pubblici

3. Tipi di intervento consentiti:

a) MO, MS, RC, RE, D, CD;

b) Le zone di completamento edificate o in corso di edificazione B2 assumono di norma i seguenti parametri urbanistico-edilizi:

NC con

- UF max = 0,60 mq./mq.
- NP max = 4, oppure = NP preesistente, se superiore a 4.
- SP min = 20%.

6. DATI CATASTALI

L'immobile risulta accatastato al NCT di Modena coi i seguenti dati:

Fg.	Mapp.	Sub.	Qualità classe	Sup	Deduz	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
47	254		Frutteto 1	12 26	BRA;DO1R	35,45€	13,30€

(Allegato – Copia delle visure catastali, estratto di mappa)

7. CONSISTENZA

Il presente atto prende in esame solo parte dell'intera particella sopra riportata, in particolare una zona trapezoidale di cui vengono riportati i seguenti dati:

Piano	Destinazione d'uso	Sup. commerciale	Sup. lorda scoperta
Terra	Verde	161	161



8. STATO DI MANUTENZIONE

L'area destinata a opere di completamento – sistemazione si trova in normali condizioni di manutenzione. Attualmente l'area verde non è utilizzata e non è edificata.

9. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Ai fini valutativi si adotteranno valori, noti deducibili dalla “*comparazione diretta*”¹ del bene oggetto di stima con beni ad esso simili, compravenduti nel recente passato², nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.

In virtù dell'impossibilità di poter utilizzare come strumento di riferimento l'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI, poiché non aggiornato essendo la zona sottoposta ancora alla moratoria post-terremoto, sono stati presi ad esame i dati forniti dall' ISTAT FOI (indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati), pubblicato mensilmente dall'Istat sul proprio sito web e sulla Gazzetta Ufficiale ai sensi dell'art. 81 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Dall'estrazione degli indici FOI sopracitati riferiti al periodo di compravendita degli immobili (Ottobre 2016 e Gennaio 2018), si evince che il mercato non ha avuto oscillazioni significative nel periodo di riferimento. Pertanto tali indici sono stati considerati da questa Amministrazione non significativi ai fini della redazione della stima in oggetto.

¹ Valore di mercato per comparazione diretta. Questo criterio valutativo è, come riportato in tutta la letteratura estimale, il criterio principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso simili, compravenduti nel recente passato, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.

² Dati riferiti al biennio 2016-2018



COMUNE DI SOLIERA
PROVINCIA DI MODENA

Settore Gestione e Sviluppo del Patrimonio
Servizio Lavori Pubblici

a) PRESUPPOSTI DELLA VALUTAZIONE

Di seguito si traducono in tabella gli elementi principali per comparazione diretta.

Elementi principali:

1. epoca di riferimento compravendita (o stima)
2. consistenza ragguagliata (virtualizzata)
3. mercato omogeneo di riferimento
4. beni affini
5. prezzo unitario rilevato dal mercato

Procedimento di stima:

$$Vm_b = v_0 \times S_p$$

Dove:

Vm_b = valore mercato del bene oggetto di stima

v_0 = valore unitario di mercato preso a riferimento

S_p = superficie ragguagliata del bene oggetto di stima

	Periodo	Ubicazione	Catasto - RUE	Destinazione	mq	Valore totale	€ / mq
A	<u>Compravendita</u> 19 Ott. 2016 R.G. 25298, R.P. 17257	Via Appalto	Fg. 47, Map. 32 ZONA B2 (completamento)	Terreno	791	35.000,00€	44,25
B	<u>Compravendita</u> 03 Ago. 2016 R.G. 20081, R.P. 13642	Via Modena Carpi	Fg. 47, Mapp. 175, 178, 181, 182 Fg. 40 Map. 81 ZONA GAC (attrezz. civili)	Terreno + fabbricato	7.438	870.000,00€	116,97
C	<u>Compravendita</u> 22 Gen. 2018 R.G. 1853, R.P. 1307	Via San Pellegrino	FG,41, Map, 510 ZONA E (agricola)	Terreno	5.800	41.000,00€	7,09
C*	<u>Compravendita</u> 22 Gen. 2018 R.G. 1853, R.P. 1307	Via San Pellegrino	Fg.41, Map, 510 Fg.41 Mapp.70-72 ZONA E (agricola)	Terreno + fabbricato 251mq residenza 42mq autorimessa	6.300	338.000,00€	53,65

R.G. = Registro Generale R.P. = Registro Particolare



COMUNE DI SOLIERA
PROVINCIA DI MODENA

Settore Gestione e Sviluppo del Patrimonio
Servizio Lavori Pubblici

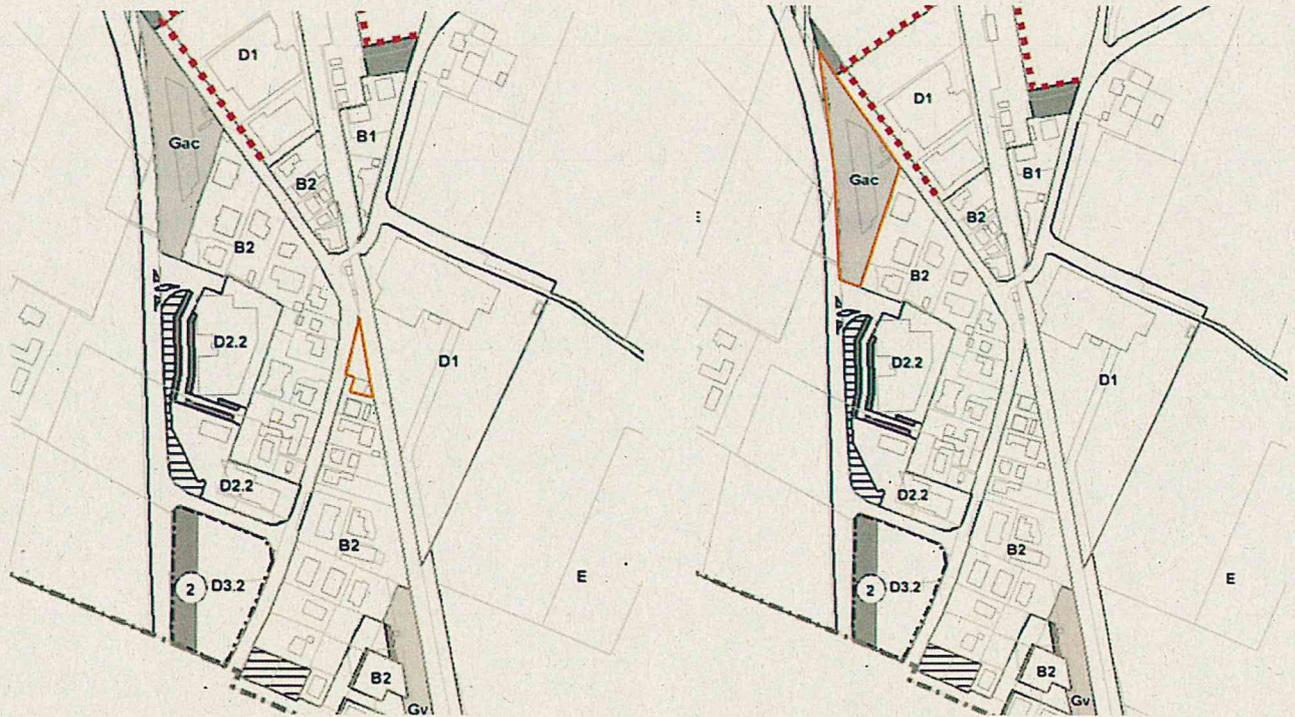
In conseguenza alle analisi appena effettuate, si ritiene che il comparabile unità B sia da escludere in quanto il prezzo risulta totalmente fuori mercato, più del doppio dei prezzi dell'unità A e C*.

Allo stesso modo si ritiene di escludere dalla comparazione l'unità C, in quanto il valore del terreno agricolo non edificabile risulta troppo basso rispetto al valore di un'area che possiede capacità edificatoria, e di comparare invece l'unità comprendente anche i fabbricati, equiparando il valore dei fabbricati alla capacità edificatoria.

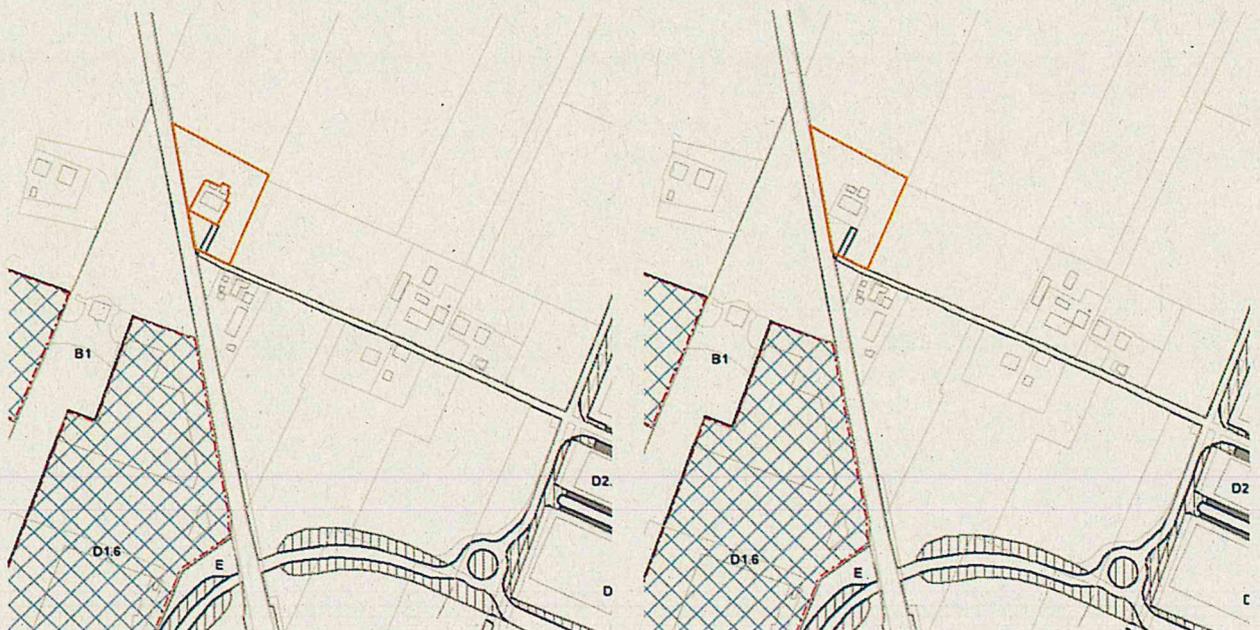


COMUNE DI SOLIERA
PROVINCIA DI MODENA

Settore Gestione e Sviluppo del Patrimonio
Servizio Lavori Pubblici



A sinistra in colore arancio: **Immobile A**. A destra in colore arancio: **Immobile B**. Estratto - Tav.1.4 del RUE e identificazione
In basso a sinistra in colore arancio: **Immobile C**. In basso a destra in colore arancio: **Immobile C*** Estratto - Tav.1.4 del RUE





COMUNE DI SOLIERA
PROVINCIA DI MODENA

Settore Gestione e Sviluppo del Patrimonio
Servizio Lavori Pubblici

La comparazione verrà quindi effettuata tra le seguenti unità:

	Periodo	Ubicazione	Catasto - RUE	Destinazione	mq	Valore totale	€/mq
A	<u>Compravendita</u> 19 Ott. 2016 R.G. 25298, R.P. 17257	Via Appalto	Fg. 47, Map. 32 ZONA B2 (completamento)	Terreno	791	35.000,00€	44,25
C*	<u>Compravendita</u> 22 Gen. 2018 R.G. 1853, R.P. 1307	Via San Pellegrino	Fg.41, Map, 510 Fg.41 Mapp.70-72 ZONA E (agricola)	Terreno + fabbricato 251mq residenza 42mq autorimessa	6.300	338.000,00€	53,65

b) VALUTAZIONE DEL PREZZO UNITARIO E VALORE DEL TERRENO

Si procede quindi alla valutazione del prezzo unitario dell'unità immobiliare in oggetto V_{0x} tramite il confronto dei prezzi unitari delle superfici delle unità immobiliari campione:

$$V_{0A} = 44,25 \text{ €/mq}$$

$$V_{0C^*} = 53,65 \text{ €/mq}$$

$$V_{0x} = [(44,25 + 53,65)] / 2 = 48,95 \text{ €/mq}$$

da cui si può calcolare il valore del terreno moltiplicando la sua superficie pari a 161 mq per V_{0x}

$$Vm_{bx} = V_{0x} \times 161 \text{ mq} = 48,95 \text{ Euro/mq} \times 161 \text{ mq} = 7.880,95 \text{ €}$$



10. CONCLUSIONI E INDICAZIONI

- *ALLA LUCE* di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, in € 7.880,95 (settemila ottocottanta, novantacinque).

- *CONSIDERATO CHE* la conformazione della porzione di terreno in oggetto, si presta ad essere di congiunzione con le aree circostanti, in maniera tale da ritenere che un accorpamento di quest'ultimo dia la possibilità di ridefinire in modo lineare il parco e dare un nuovo disegno all'intera area, così da favorirne l'accessibilità, e rendere pertanto più armonico visivamente il progetto nel suo insieme; dato il suo posizionamento strategico, una sua inclusione quindi agevolerebbe la fattibilità del progetto crowdfunding di riqualificazione, attuando al meglio la portata dell'interesse civico emergente dall'iniziativa (come da attestazione di indispensabilità e indilazionabilità con prot. 8202/2018).

CONSIDERATO CHE:

- la proprietaria (Cooperativa Muratori) ha manifestato disponibilità ad alienare detta porzione di terreno (mq 161);

- il Comune con nota con prot. n. 8084/2018 ha pertanto presentato la proposta di acquisto per complessivi € 7.808.50, (€48,50/mq);

- la proprietaria (Cooperativa Muratori) con nota prot. n. 8160/2018, ha dato il proprio consenso a procedere alla vendita a tale prezzo;

- *RILEVATO* pertanto che il processo valutativo ha portato ad individuare un valore di € 7.880,95, dunque maggiore del valore del prezzo di alienazione di € 7.808.50 concordato tra il Comune e la Cooperativa Muratori;



COMUNE DI SOLIERA
PROVINCIA DI MODENA

Settore Gestione e Sviluppo del Patrimonio
Servizio Lavori Pubblici

**Il valore su cui si richiede parere di congruità è quindi il prezzo concordato pari a
€ 7.808,50 (settemila ottocento e otto, cinquanta)**

Soliera, lì 18/09/2018

Il Responsabile del Settore
Gestione e Sviluppo del Patrimonio
Arch. Alessandro Bettio

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
Gestione e Sviluppo del Patrimonio
(Arch. Alessandro Bettio)

ALLEGATI

Estratto di mappa

Visure per immobile

Proposta di acquisto del Comune prot. n. 8084/2018

Consenso della proprietà prot. n. 8160/2018

Attestazione di indispensabilità e indilazionabilità prot. n. 8202/2018

AGENZIA DEL DEMANIO

Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative
Ambito 2 Lombardia - Emilia Romagna

VERBALE DI CONGRUITÀ

Oggetto	ACQUISTI ENTI LOCALI D.L. 98/2011	Data	21/09/2018
Richiedente	Comune di Soliera (MO)	Prot. Verbale	12877/CG
Proprietà	Cooperativa Muratori di Soliera	Prot. Incarico	8894/CG del 25/06/2018
Valore determinato dall'Ente, in c.t.	€ 7.808,50	Prot. Integrazioni	2018/14418/DR-VE del 19/09/2018
Prezzo concordato tra le Parti	€ 7.808,50	Prot. Convocazione	2018/14414/CG del 10/08/2018
Scopo della Stima	Verifica di congruità del valore di mercato di un terreno senza alcuna capacità edificatoria sito nella frazione di Appalto di Soliera in Comune di Soliera (MO) che l'Amministrazione Comunale intende acquisire al fine di completare un'area pubblica a verde attrezzato della località.		
Presmesse	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:	Presidente: dott.ssa Luigia Laezza		
	Membro Relatore: geom. Giorgio Salvadego		
	Membro: geom. Marco Mariotti		

Dati Identificativi

Indirizzo	Via della Ferrovia	Numeri civici	snc
Comune	Soliera	Provincia	Modena
Regione	Emilia-Romagna		
Identificazione catastale	C.T.: Fg. 47 mapp. 254/parte		
Ubicazione	Zona Periferica		
Note e osservazioni	Area posta in zona semicentrale della frazione cui si accede da via della Ferrovia.		

Descrizione del bene

Tipologia	TERRENO	Stato d'uso	LIBERO
Descrizione sintetica	Trattasi di area non utilizzata, di forma irregolare, posta al termine di via della Ferrovia a ridosso della linea ferroviaria Modena-Verona. E' caratterizzata dalla presenza di vegetazione spontanea ed è sita a margine della zona centrale della località. L'accesso è esclusivamente pedonale da via della Ferrovia. L'andamento del terreno è pianeggiante.		
Superficie Fondiaria mq	161,00	Superficie coperta di sedime mq	-
Area Scoperta mq	-	Superficie commerciale mq	161,00
Epoca di costruzione	-	Stato Manutentivo	-
Note e osservazioni	n.d.		

Inquadramento Urbanistico

P.G.T Vigente	Dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente, l'area oggetto di acquisizione è destinata a Zona B2 - Zona prevalentemente residenziali di completamento, art. 4.1.3		
Destinazione Urbanistica	ALTRO		
Note e osservazioni	Terreno senza alcuna capacità edificatoria.		

Valutazione Tecnico - estimativa

Criterio di stima	Sintetico-comparativo
Valore unitario €/mq	48,95
Valore determinato dall'Ente Locale in c.t.	€ 7.880,95
Valore verificato dalla Commissione di Congruità	€ 7.808,50

AGENZIA DEL DEMANIO

Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative
Ambito 2 Lombardia - Emilia Romagna**Note e osservazioni** In merito alla richiesta di parere di congruità del valore proposto, si osserva quanto segue:

Il valore dell'immobile è stato determinato dall'Ente locale mediante stima basata sul criterio sintetico-comparativo prendendo a riferimento n. 4 comparabili relativi ad atti di compravendita di terreni siti sia nella medesima località di Appalto di Soliera che nella vicina Carpi. Inizialmente il tecnico valutatore non aveva applicato alcun criterio di omogeneizzazione dei valori, seppur enunciati, pertanto questo NTC con email del 24/08/2018 ha richiesto al Comune di procedere ad una prima revisione dell'elaborato estimale in quanto almeno due dei comparabili risultavano comunque fuori range (in particolare quello in Comune di Carpi). Con la email acquisita al protocollo n. 2018/14418/DR-VE del 19/09/2018 il Comune di Soliera ha provveduto a far pervenire a questo NTC un nuovo elaborato estimale il quale, sostanzialmente, accoglie le osservazioni fatte pervenire da questo NTC limitandosi all'utilizzo di due soli comparabili il cui valore viene mediato direttamente trattandosi di beni limitrofi a quello in esame.

Ai fini del rilascio del previsto parere di congruità sono state svolte azioni mirate principalmente alla verifica dell'attendibilità dei dati assunti dal tecnico valutatore: è stata quindi verificata la bontà delle procedure logiche di stima e l'ammissibilità dei due comparabili. A tal proposito questo NTC ritiene ammissibili i comparabili in quanto riferito ad atti di CV ricadenti nella località Appalto, che i valori IMU delle aree fabbricabili (reperiti sul portale del Comune stesso) per la località Appalto deliberati dal Comune di Soliera sono di €260,00/mq. Si riportano comunque i valori OMI per il Comune di Soliera anche se per questo Comune le rilevazioni sono sostanzialmente sospese in quanto ancora influenzate dai danni subiti dagli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012. Stante quanto sopra si ritiene congruo il valore complessivo, accettato dalla parte, di € 7.808,50.

Mercato Immobiliare di Riferimento

Risultato interrogazione: Valori OMI-II sem 2017**Provincia:** Modena**Comune:** Soliera**Fascia/zona:** Centrale/CAPOLUOGO - CENTRO URBANO**Codice di zona:** E3**Microzona:** 0**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	1100,00	1400,00	4,50	6,00

PARERE DI CONGRUITÀ

In data 21/09/2018, 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 per l'istruttoria del presente verbale. In particolare: Il Presidente (in video conferenza dalla sede della Direzione Regionale Lombardia); I componenti: geom. Giorgio Salvadego (in video conferenza dalla sede della Direzione Regionale Veneto, ufficio di Ve-Mestre); geom. Marco Mariotti (in video conferenza dalla sede della Direzione Regionale Toscana, sede di Firenze).

IL NUCLEO TECNICO DI CONGRUITA' ESPRIME PARERE DI CONGRUITA' SUL VALORE DI € 7.808,50

Note e osservazioni Il Nucleo precisa che le proprie determinazioni riguardano il solo valore complessivo d'acquisizione 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.

Milano, li 21/09/2018

Presidente

dott.ssa Luigia Laezza
(Firmato digitalmente)

Membro

geom. Marco Mariotti
(Firmato digitalmente)

Membro

geom. Giorgio Salvadego
(Firmato digitalmente)