



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

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

Roma 01/03/2018

Prot. 2018/2707/CG

**OGGETTO:** Permuta immobiliare tra Stato e Comune di Pisa finalizzata al conseguimento del risparmio di spesa da parte dell'Erario, attraverso l'eliminazione delle locazioni passive in cui, le Amministrazioni Statali utilizzano immobili di soggetti terzi per finalità istituzionali.

**Proprietà della Comune di Pisa:**

1. Immobile sito in Via Guido da Pisa n. 1 sede della Caserma dei Carabinieri – Nucleo Tribunali e Scorte.
2. Immobile sito in Via della Scuola, 12 - Via del Cuore, 7 sede della Avvocatura Civica del Comune di Pisa.

**Proprietà dello Stato:**

1. Immobile di Demanio Storico denominato "Palazzo Mosca" (*Scheda PID0057*) sito in Lungarno Gambacorti n. 2/3 - via Toselli snc attuale sede di uffici comunali e di "Poste Italiane SpA".

**PARERE DI CONGRUITÀ**

**VERBALE DI RIUNIONE DEL 01/03/2018**

Rif: nota di incarico prot. D.R. Toscana e Umbria n. 793 del 19/01/2018;

Rif. convocazione: nota prot. n. 2016/CG del 14/02/2018;

Presidente:

ing. Paolo Maranca

Componenti:

ing. Gaetano Iannazzo

geom. Fabrizio Duranti

geom. Ivan Franceschetti

**Natura della trattazione:**

Verifica di congruità dei valori di mercato dei beni oggetto di permuta.



## PREMESSE

La verifica in questione rientra nell'ambito di un accordo tra le parti proprietarie dei beni oggetto di permuta, Stato e Comune di Pisa, finalizzato ad ottenere la proprietà degli immobili funzionali alle proprie attività istituzionale (Caserma dei Carabinieri allocata in un immobile comunale e uffici comunali allocati in un edificio di proprietà dello Stato); l'immobile occupato dall'Avvocatura Civica viene inserito per uniformare i valori di permuta.

La presente verifica verte sui seguenti elaborati estimativi:

1. Relazione tecnico - estimativa prot. n. 2017/2518 del 12/12/2017 relativa all'immobile di proprietà comunale sito in Via Guido da Pisa n. 1 sede della Caserma dei Carabinieri – Nucleo Tribunali e Scorte;
2. Relazione tecnico - estimativa prot. n. 2017/2519 del 12/12/2017 relativa all'immobile di proprietà comunale sito in Via della Scuola, 12 - Via del Cuore, 7 sede dell'Avvocatura Civica del Comune di Pisa;
3. Relazione tecnico - estimativa prot. n. 2017/2520 del 12/12/2017 relativa all'immobile di proprietà statale denominato "Palazzo Mosca" (Scheda PID0057) sito in Lungarno Gambacorti n. 2/3 - via Toselli snc attuale sede di uffici comunali e di "Poste Italiane SpA" ;
4. Documento integrativo acquisito il 27/02/2018 al prot. 2967 della D.R. Toscana e Umbria, trasmesso dal Tecnico Valutatore a seguito di richieste di chiarimenti inoltrate della Commissione a mezzo mail il 20/02/2018.

## IMMOBILI di PROPRIETA' del COMUNE di PISA

1. **Immobile di proprietà comunale sito in Via Guido da Pisa n. 1 sede della Caserma dei Carabinieri – Nucleo Tribunali e Scorte.**
  - **Oggetto della valutazione:** Immobile attuale sede della Caserma dei Carabinieri – Nucleo Tribunali e Scorte.
  - **Ubicazione:** L'immobile è ubicato nella parte centrale e storica dell'agglomerato urbano del comune di Pisa, in zona di pregio, destinata prevalentemente ad uffici pubblici e privati con la presenza di locali commerciali legati alla piccola distribuzione.
  - **Descrizione:** L'edificio, edificato nel XIX secolo, ha una pianta quadrata con corte interna centrale parzialmente occupata dal locale destinato a centrale termica. E' stato realizzato in muratura mista di pietrame e mattoni, tetto a due falde con struttura portante lignea e soprastante manto di tegole marsigliesi, infissi in legno e vetro dotate di inferriate di ferro nelle finestre al piano terra



mentre le persiane al piano primo sono state rimosse. Le facciate esterne, divise in due parti da un marcapiano, sono rivestite in corrispondenza del piano terra da conci di pietra e da intonaco bugnato con sagomatura rettilinea e finitura liscia al piano superiore. L'edificio si articola in due piani fuori terra, collegati da scala rivestita in marmo posta a sinistra dell'atrio principale, oltre ad un sottotetto accessibile mediante scala metallica dipartente dal piano primo, posta all'interno del medesimo vano scala sopra descritto. Al piano terra sono presenti locali per uffici, sala conferenze, palestra, spogliatoi, archivi, casellario oltre ai servizi igienici, docce, spogliatoi, disimpegni; inoltre è presente una zona soppalcata destinata a deposito. Al piano primo è presente un alloggio di servizio, camerate con dedicati due gruppi di servizi igienici e disimpegni. Al piano sottotetto sono presenti camerate, un gruppo di servizi igienici, disimpegno e locali soffitta. I pavimenti sono prevalentemente realizzati con mattonelle in monocottura; alcune zone sono pavimentate con mattonelle graniglia di marmo-cemento mentre nel casellario è presente un pavimento in linoleum. Le pareti ed i soffitti sono intonacati con intonaco di tipo civile e tinteggiati. Nella porzione del vano scale è presente un controsoffitto in pannelli di cartongesso; le pareti del disimpegno centrale posto al piano terra sono rivestite, fino ad una altezza di 1,80 ml circa, da pannellature in legno. La maggior parte dei vani al piano terra presentano segni di umidità di risalita che in alcune zone, archivi e casellario, hanno portato al distacco di alcune porzioni di intonaco ed al deterioramento della pavimentazione ivi presenti. L'intonaco delle pareti della corte interna è stato rimosso fino ad una altezza di circa 1,60 ml. Le facciate esterne prospicienti le viabilità pubbliche necessitano di pulizia dei rivestimenti in pietra nella fascia al piano terra, mentre le porzioni di intonaco bugnato al piano primo e le tinteggiature necessitano di manutenzione ordinaria/ripristino. Gli infissi esterni versano in pessime condizioni con visibili segni di vetustà. L'impianto elettrico è in parte realizzato sottotraccia ed in parte realizzato con canaletta esterna. L'edificio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, apparentemente in buone condizioni, alimentato da una caldaia allocata nella centrale termica, ubicata nella corte interna, e garantito da elementi irradianti in ghisa. L'impianto di distribuzione dell'acqua è provvisto di autoclave ed addolcitore volumetrico. Gli impianti tecnologici sono sprovvisti delle certificazioni di conformità previste dalla normativa vigente.

- **Inquadramento urbanistico:** Secondo il piano urbanistico vigente adottato dal comune di Pisa il cespite ricade in zona omogenea "A" – con destinazione d'uso tra "Attrezzature Territoriali" - "AS" – "Amministrazione Periferica dello Stato".
- **Stato manutentivo:** L'immobile complessivamente versa in uno stato di manutenzione "normale" e necessità di alcuni interventi di manutenzione



## AGENZIA DEL DEMANIO

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

ordinaria. Per quanto concerne altri dettagli si rimanda al precedente punto "Descrizione".

### CONSISTENZE DI STIMA

Le consistenze sono state rilevate da elaborati grafici agli atti della Direzione Regionale e verificati in sede di sopralluogo. Le stesse sono state distinte per destinazione d'uso, arrotondate al metro quadrato ed ottenute computando fino alla larghezza di 50 cm i muri interni e quelli perimetrali esterni, quelli in comunione nella misura del 50 per cento, fino ad uno spessore di 25 cm. Sia le misurazioni che i ragguagli delle superfici sono stati effettuati nel rispetto dei criteri generali e alle modalità di calcolo riportate nelle "norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T) di cui al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138. Vista la particolare destinazione d'uso quale "caserma", il valutatore ha ritenuto opportuno utilizzare i coefficienti di ragguaglio per "unità immobiliari a destinazione terziaria" ritenendo l'immobile, per caratteristiche intrinseche e di utilizzo, assimilabile alla tipologia "uffici". Le consistenze ragguagliate sono le seguenti:

Piano	Destinazione d'uso	Sup. netta mq	Sup. lorda mq	Coeff. Ragg.	Sup. ragg. mq
T	Uffici/spogliatoi	584,80	688,00	100%	688,00
T	Soppalchi	109,65	129,00	25%	32,25
T	Locale caldaia (locale tecnico)	13,60	16,00	0%	0,00
T	Cortile	38,25	45,00	10%	4,50
1°	Alloggi/spogliatoi	584,80	688,00	100%	688,00
1°	Terrazzo	3,50	3,50	10%	0,35
2°	Alloggi/spogliatoi	111,35	131,00	100%	131,00
2°	Sottotetto (h=2,25 m)	90,10	106,00	50%	53,00
2°	Sottotetto h<1,5 m	81,60	96,00	0%	0,00
<b>Superficie ragguagliata totale (mq) - arrotondata al mq</b>					<b>1.597,00</b>

#### Note e osservazioni:

Con mail del 20.02.2018 la Commissione chiedeva chiarimenti in merito alla non coincidenza della consistenza della superficie scoperta (terreno), indicata in mq 38,25 calpestabile e in mq 45,00 lorda. Inoltre si chiedevano delucidazioni sul mancato inserimento nella superficie lorda ragguagliata delle connettività verticali (vano scala).

Nel documento integrativo il Tecnico valutatore accettava le osservazioni della Commissione e provvedeva alla correzione della superficie scoperta (terreno) ed alla distinzione della consistenza del vano scala pari a mq 26,52, determinando così una superficie lorda ragguagliata pari a mq 1.596,42.



## AGENZIA DEL DEMANIO

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

### VALUTAZIONE

Con riferimento alla metodologia estimativa adottata, il tecnico ha ricercato il valore di mercato per comparazione diretta ovvero secondo il criterio di stima sintetico-comparativo.

#### Criterio Sintetico-Comparativo

La procedura comparativa è stata così articolata:

Selezione dei dati di comparazione:

- sono state complessivamente selezionate n. 4 offerte di mercato e n. 1 dato puntuale relative ad uffici assimilabili al bene in esame

Procedura di comparazione:

- sconto trattativa: 10% (basato sull'esperienza del mercato locale del valutatore)
- Coefficienti di comparazione:
  - ✓ Consistenza;
  - ✓ Stato manutentivo;
  - ✓ Dotazione impiantistica;
  - ✓ Qualità delle finiture;
  - ✓ Ubicazione;

Determinazione del valore parametrico medio di mercato:

- Valore unitario: €/mq 1.742,32 arrotondata ad €/mq 1.700,00
- Superficie lorda ragguagliata: 1.597,00 mq
- Valore di mercato: € 2.778.780,00 arrotondato ad € 2.779.000,00

#### RAFFRONTO CON I BORSINI IMMOBILIARI

Dal confronto con i valori unitari di mercato riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (*1 semestre 2017*) per la zona in esame – B1 – (*min 1.650 €/mq, max 2.600 €/mq*) emerge che il valore di mercato unitario stimato, pari a €/mq 1.742,32, si attesta in prossimità del valore minimo indicato dall'OMI, atteso che i valori riportati nel citato Borsino immobiliare, si riferiscono ad uffici aventi consistenze standard notevolmente inferiori a quella in esame.

**Note e osservazioni:**

Con mail del 20.02.2018 la Commissione chiedeva chiarimenti in merito al mancato inserimento nella scala dei valori del "coefficiente qualità delle finiture" della voce "scadente", da attribuire al comparabile n. 1, in considerazione che lo stesso viene dichiarato "da ristrutturare". Inoltre la Commissione rilevava che nella tabella di ragguaglio





i valori finali differiscono dal valore medio in misura superiore a quanto prevede la prassi estimale; ciò in considerazione del fatto che l'omogeneizzazione dei comparabili deve determinare un valore finale che non differisca, in difetto o in eccesso, di una percentuale superiore al 10% rispetto al valore medio. Nel caso specifico il comparabile n. 1 differisce in difetto di quasi il 17% ed il comparabile n. 5 in eccesso di oltre l'11%. In ultimo la Commissione rilevava che il valore unitario attribuito al fabbricato pari ad €/mq 1.742,32 veniva arrotondato ad €/mq 1.740,00. L'approssimazione, seppur minimale, appare inopportuna in quanto la prassi estimale prevede che l'arrotondamento deve essere uno solo, da applicare al valore finale; ciò anche in considerazione del fatto che ulteriori arrotondamenti vengono effettuati sia prima in fase di determinazione delle consistenze che successivamente nella formulazione del valore finale.

Nel documento integrativo il Tecnico valutatore accettava le osservazioni della Commissione e provvedeva ad attribuire al comparabile n. 1 il "coefficiente qualità delle finiture" 1,10. A seguito di tale correzione veniva rimodulata la tabella di ragguglio che portava comunque all'eliminazione del comparabile n. 1, in quanto non rientrante nell'alea estimale del 10%, mentre il comparabile n. 5 risulta compreso nel range del 10%. Inoltre il Tecnico valutatore concordava sull'inopportunità di eseguire l'arrotondamento del valore unitario. Pertanto applicando alla superficie di mq. 1.596,42 (ricalcolata come sopra esplicito alla voce "consistenze") il prezzo non arrotondato di €/mq € 1.805,34 rimodulava il valore del bene in € 2.881.330,55.

## 2. Immobile di proprietà comunale sito in Via della Scuola, 12 - Via del Cuore, 7 sede dell'Avvocatura Civica del Comune di Pisa.

- **Oggetto della valutazione:** Immobile attuale sede dell'Avvocatura Civica del Comune di Pisa.
- **Ubicazione:** L'immobile è ubicato nella parte centrale e storica dell'agglomerato urbano del comune di Pisa, in zona di pregio, destinata prevalentemente ad uffici pubblici e privati con la presenza di locali commerciali legati alla piccola distribuzione.
- **Descrizione:** La proprietà si articola in quattro piani fuori terra. Il piano terra è occupato da un locale commerciale, il piano primo è adibito a deposito mentre gli ultimi due piani sono utilizzati come uffici dalla Avvocatura Civica. La struttura portante è realizzata in muratura mista di pietrame e mattoni, il tetto è a falde con soprastante manto di copertura in tegole. I prospetti lato via Scuola e via del Cuore sono rifiniti da intonaco di tipo civile tinteggiato; la sola facciata di via Scuola risulta decorata da archi in mattoni a faccia vista in corrispondenza dei solai interpiano. Gli infissi esterni sono in legno e vetro protetti da persiane (sempre in legno); le porte di accesso al fabbricato sono realizzate in metallo. Le facciate necessitano di manutenzione ordinaria e di isolati ripristini mentre infissi esterni versano in



## AGENZIA DEL DEMANIO

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

normali condizioni di manutenzione. I pavimenti sono prevalentemente realizzati con mattonelle in monocottura; il vano scala è pavimentato in marmo. Le pareti ed i soffitti interni sono intonacati con intonaco di tipo civile e tinteggiati. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia mentre il riscaldamento è alimentato da caldaia autonoma e garantito da corpi irradianti in alluminio; il tutto appare in buone condizioni. L'impianto distribuzione dell'acqua risulta regolarmente funzionante.

- **Inquadramento urbanistico:** Secondo il piano urbanistico vigente adottato dal comune di Pisa il cespite ricade in zona omogenea "A" – con destinazione d'uso "Residenza" - "Residenza ordinaria" (compreso piano terra)".
- **Stato manutentivo:** L'immobile complessivamente versa in uno stato di manutenzione "normale" e necessità di alcuni interventi di manutenzione ordinaria. Per quanto concerne altri dettagli si rimanda al precedente punto "Descrizione".

### Note e osservazioni:

Con mail del 20.02.2018 la Commissione chiedeva chiarimenti, visto che il fattore influenza diversi aspetti valutativi, in merito alla proprietà esclusiva o meno del vano scala e più precisamente:

- Se il vano scala è di proprietà esclusiva (anche se costituisce un bene comune alle altre unità immobiliari di proprietà del comune di Pisa) deve essere conteggiato una volta come superficie ed essere oggetto di valutazione;
- Se il vano scala non è di proprietà esclusiva il magazzino al piano primo non si può valutare come pertinenza del negozio (coefficiente di ragguaglio del 50%) ma deve essere oggetto di una stima separata;
- Se il vano scala non è di proprietà esclusiva gli uffici ai piani secondo e terzo dovrebbero essere valutati come due unità immobiliare di mq 103 ciascuna e non come una unica di mq 206.

Nel documento integrativo il Tecnico valutatore precisava che il vano scala è di proprietà (e di uso esclusivo) del fabbricato oggetto di stima.

### CONSISTENZE DI STIMA

Le consistenze sono state rilevate da elaborati grafici catastali agli atti della Direzione Regionale e verificati in sede di sopralluogo. Le stesse sono state distinte per destinazione d'uso, arrotondate al metro quadrato ed ottenute computando fino alla larghezza di 50 cm i muri interni e quelli perimetrali esterni, quelli in comunione nella misura del 50 per cento, fino ad uno spessore di 25 cm. Sia le misurazioni che i ragguagli delle superfici sono stati effettuati nel rispetto dei criteri generali e alle modalità di calcolo riportate nelle "norme tecniche per la



## AGENZIA DEL DEMANIO

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

determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T) di cui al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138. Vista la particolare dislocazione della proprietà, il valutatore ha ritenuto opportuno utilizzare i coefficienti di ragguaglio per "unità immobiliari a destinazione terziaria" suddividendo la proprietà in due destinazioni d'uso ovvero "commerciale" e "uffici". Le consistenze ragguagliate sono le seguenti:

Piano	Destinazione d'uso	Sup. lorda mq	Coeff. Ragg.	Sup. ragg. mq	Divisione sup. per tipologia utilizzo
T	Vano scala	15,00	0%	0,00	
T	Negozi (C/1)	90,00	100%	90,00	141,50
1°	Magazzino (C/2)	103,00	50%	51,50	
2°	Ufficio (A/10)	103,00	100%	103,00	206,00
3°	Ufficio (A/10)	103,00	100%	103,00	
<b>Superficie totale divisa per destinazione d'uso (arrotondata al mq)</b>		<b>Commerciale</b>			<b>142,00</b>
		<b>Uffici</b>			<b>206,00</b>

### Note e osservazioni:

Il Tecnico valutatore, nella citata nota integrativa, provvedeva ad inserire la superficie del vano scala (pari a mq 15,00), sommandola alla consistenza degli uffici. Inoltre visto che la scala rientra nella proprietà oggetto di vendita, riteneva di variare il coefficiente attribuito al magazzino al primo piano (precedentemente indicato nel 50%, ovvero come "accessorio comunicante") nel 34%, dato scaturente dal rapporto fra i valori medi di vendita dei "magazzini" e dei "negozi" così come individuati dall'OMI nella zona B1" del comune di Pisa. Di conseguenza le superfici lorde ragguagliate da porre a base per il calcolo del valore del fabbricato sono pari a mq 221,00 per gli uffici e mq 140,02 per i negozi.

### VALUTAZIONE

Con riferimento alla metodologia estimativa adottata, il tecnico ha ricercato il valore di mercato per comparazione diretta ovvero secondo il criterio di stima sintetico-comparativo, suddividendo, come sopra spiegato la proprietà in due parti "commerciale" ed "uffici".

#### Criterio Sintetico-Comparativo – "Commerciale"

La procedura comparativa è stata così articolata:

Selezione dei dati di comparazione:

- sono state complessivamente selezionate n. 4 offerte di mercato relative a "fondi commerciali" assimilabili al bene in esame

Procedura di comparazione:





## AGENZIA DEL DEMANIO

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

- sconto trattativa: 10% (basato sull'esperienza del mercato locale del valutatore)
- Coefficienti di comparazione:
  - ✓ Consistenza;
  - ✓ Stato manutentivo;
  - ✓ Dotazione impiantistica;
  - ✓ Qualità delle finiture;
  - ✓ Ubicazione;

Determinazione del valore parametrico medio di mercato:

- Valore unitario: €/mq 2.174,63 arrotondata ad **€/mq 2.170,00**
- Superficie lorda ragguagliata: 142,00 mq
- Valore di mercato: **€ 308.140,00**

### RAFFRONTO CON I BORSINI IMMOBILIARI

Dal confronto con i valori unitari di mercato riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (*I semestre 2017*) per la zona in esame – B1 – (*min 2.100 €/mq, max 3.600 €/mq*) emerge che il valore di mercato unitario stimato, pari a €/mq 2.174,63, si attesta in prossimità del valore minimo indicato dall'OMI.

### Note e osservazioni:

Con mail del 20.02.2018 la Commissione chiedeva chiarimenti in merito:

-Alla non congruenza dei coefficienti attribuiti ai comparabili dei negozi con le loro descrizioni. Nello specifico al comparabile n. 4 descritto come "in buone condizioni" viene attribuito lo stato manutentivo "da ristrutturare" mentre al comparabile n. 3, nella cui vendita è compreso anche un "locale al piano interrato da ristrutturare" viene attribuito lo stato manutentivo "buono".

- Al mancato inserimento nella scala dei valori del "coefficiente qualità delle finiture" della voce "scadente", da attribuire al comparabile n. 4, in considerazione che lo stesso viene dichiarato "da ristrutturare".

- Al fatto che nella tabella di ragguaglio i valori finali differiscono dal valore medio in misura superiore a quanto prevede la prassi estimale; ciò in considerazione del fatto che l'omogeneizzazione dei comparabili deve determinare un valore finale che non differisca, in difetto o in eccesso, di una percentuale superiore al 10% rispetto al valore medio. Nel caso specifico il comparabile n. 1 differisce in difetto di oltre il 13% ed il comparabile n. 3 in eccesso di oltre l'11%.

In ultimo la Commissione rilevava che il valore unitario attribuito al fabbricato pari ad €/mq 2.174,63 arrotondato ad €/mq 2.170,00. L'approssimazione, seppur minimale, appare inopportuna in quanto la prassi estimale prevede che l'arrotondamento deve essere uno solo, da applicare al valore finale; ciò anche in considerazione del fatto che ulteriori arrotondamenti vengono effettuati sia prima in fase di determinazione delle consistenze



## AGENZIA DEL DEMANIO

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

che successivamente nella formulazione del valore finale (unitamente alla porzione valutata come "uffici").

Nel documento integrativo il Tecnico valutatore dichiarava che, per mero errore materiale, erano stati invertiti i coefficienti attribuiti allo "stato manutentivo" dei comparabili n. 3 e 4 e che per quanto concerne il comparabile n. 4 (dichiarato "da ristrutturare" ma al quale alla voce "Coeff. qualità delle finiture" viene attribuito lo stato "normale") conferma che la qualità delle finiture interne, intesa come qualità dei materiali, è da ritenere paragonabile all'immobile oggetto di stima e quindi con coefficiente di ragguaglio pari ad 1,00. Di conseguenza, anche nell'ottica delle osservazioni della Commissione, il Tecnico valutatore provvedeva all'inversione dei coefficienti (accettando anche le osservazioni della Commissione) inserendo il coefficiente 1,10 (da ristrutturare) al comparabile n. 3 e quello di 0,95 (buono) al comparabile n. 4. A seguito di tale correzione veniva rimodulata la tabella di ragguaglio che portava all'eliminazione del comparabile n. 3, in quanto non rientrante nell'alea estimale del 10%. Inoltre il Tecnico valutatore concordava sull'inopportunità di eseguire l'arrotondamento del valore unitario. Pertanto applicando alla superficie di mq. 140,02 (ricalcolata come sopra spiegato alla voce "consistenze") il prezzo non arrotondato di €/mq 1.985,22 rimodulava il valore del bene in € 277.970,78.

### **Criterio Sintetico-Comparativo – "Uffici"**

La procedura comparativa è stata così articolata:

Selezione dei dati di comparazione:

- sono state complessivamente selezionate n. 4 offerte di mercato relative a "uffici" assimilabili al bene in esame

Procedura di comparazione:

- sconto trattativa: 10% (basato sull'esperienza del mercato locale del valutatore)
- Coefficienti di comparazione:
  - ✓ Consistenza;
  - ✓ Stato manutentivo;
  - ✓ Dotazione impiantistica;
  - ✓ Qualità delle finiture;
  - ✓ Ubicazione;

Determinazione del valore parametrico medio di mercato:

- Valore unitario: €/mq 1.876,17 arrotondata ad €/mq 1.900,00
- Superficie lorda ragguagliata: 206,00 mq
- Valore di mercato: € 391.400,00

**RAFFRONTO CON I BORSINI IMMOBILIARI**

Dal confronto con i valori unitari di mercato riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (*I semestre 2017*) per la zona in esame – B1 – (*min 1.650 €/mq, max 2.600 €/mq*) emerge che il valore di mercato unitario stimato, pari a €/mq 1.876,17, si attesta nella parte medio-bassa della forbice dei prezzi indicata dall'OMI.

Pertanto, sulla scorta di quanto sopra esposto, il valutatore procede al calcolo del più probabile valore di mercato dell'intero bene in oggetto.

**Valore dell'immobile di proprietà comunale sito in Via della Scuola, 12 - Via del Cuore** = (Valore parte "commerciale" € 308.140,00 + Valore parte ad "uffici" € 391.400,00) = € 699.540,00 arrotondato ad € 700.000,00.

**Note e osservazioni:**

Con mail del 20.02.2018 la Commissione chiedeva quali erano le motivazioni che hanno portato il tecnico a non utilizzare nella valutazione i comparabili già impiegati nella stima della "Caserma dei Carabinieri", visto che le due proprietà distano fra loro poche decine di metri. A mero esempio nella valutazione della "Avvocatura Civica" vengono adottati comparabili della superficie di mq. 75 e 80 mentre nella valutazione della "Caserma dei Carabinieri" sono presenti altri immobili comparati, non utilizzati nella stima, con superfici da mq 108 a mq 138. Inoltre si chiedevano chiarimenti in merito alla non congruenza dei coefficienti attribuiti ai comparabili degli uffici con le loro descrizioni. Nello specifico al comparabile n. 3 descritto come "in buonissime condizioni" viene attribuito lo stato manutentivo "normale". Chiarimenti si chiedevano anche in merito all'attribuzione dei coefficienti delle dotazioni impiantistiche e qualità delle finiture che appaiono non congruenti con le descrizioni dei comparabili. Come per i casi precedenti veniva rilevato che nella tabella di ragguaglio i valori finali differiscono dal valore medio in misura superiore a quanto prevede la prassi estimale. Nel caso specifico il comparabile n. 1 differisce di oltre il 10%. Un ultimo rilievo, visto che il tecnico attribuiva al bene un valore unitario pari ad €/mq. 1.876,17 arrotondato ad €/mq ) 1.900,00, veniva mosso in merito all'approssimazione, essendo questa volta anche di natura sostanziale (quasi 1,3%), ciò considerando anche che ulteriori arrotondamenti vengono effettuati sia prima in fase di determinazione delle consistenze che successivamente nella formulazione del valore finale (unitamente alla porzione valutata come "negozio").

Nel documento integrativo il Tecnico valutatore giustificava la scelta di non adottare gli stessi comparabili degli "uffici" utilizzati negli altri due elaborati estimali (sempre oggetto del presente verbale) con il fatto che ha ritenuto corretto ammettere nel raffronto dei beni maggiormente assimilabili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello oggetto di stima. Infatti gli spazi occupati dall'Avvocatura Civica sono più assimilabili ad uffici professionali che a caserme tant'è che il bene è catastalmente censito in categoria A/10 "uffici privati" in loco di B/5 "caserme". La Commissione prende atto delle considerazioni che hanno portato il Tecnico a tale scelte, ritenendole accettabili, anche in considerazione del fatto che lo stesso valutatore ha una conoscenza approfondita sia del bene che dei comparabili nonché del mercato locale. Lo stesso valutatore confermava le scelte dei coefficienti attribuiti al comparabile n. 3 in quanto lo stesso versa in un normale stato

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*



manutentivo generale e con infissi in buono stato. Successivamente il Tecnico valutatore rimodulava la tabella di ragguaglio effettuando un palese errore di immissione dato consistente nell'inserimento del coefficiente 1,10 (valido per lo stato "da ristrutturare") in loco di 1,00 (valido per lo stato "normale") sempre relativo allo "stato manutentivo" del comparabile n. 3. Pertanto il valore stimato, una volta corretto il dato erroneamente immesso, deve intendersi confermato in €/mq. 1.876,17. Si precisa che anche la Commissione aveva effettuato un errore di calcolo in quanto lo scostamento dal prezzo medio del comparabile n. 1 era in effetti, sia pur di poco, inferiore al 10%. Pertanto la Commissione applicando alla superficie di mq. 221,00 (ricalcolata come sopra spiegato alla voce "consistenze") il prezzo non arrotondato di €/mq 1.876,17 rimodulava il valore del bene in € 386.490,52.

Il valore dell'intero immobile (parte "commerciale" + parte "uffici") posto in Pisa, Via della Scuola, 12 - Via del Cuore, 7 ammonta a complessivi € 664.461,30.

### IMMOBILE di PROPRIETA' dello STATO

**3. Immobile di proprietà statale denominato "Palazzo Mosca" (Scheda PID0057) sito in Lungarno Gambacorti n. 2/3 - via Toselli snc attuale sede di uffici comunali e di "Poste Italiane SpA".**

- **Oggetto della valutazione:** Immobile attuale sede di uffici comunali e di "Poste Italiane SpA".
- **Ubicazione:** L'immobile è ubicato in Lungarno Gambacorti n. 2/3, nella zona centrale e storica dell'agglomerato urbano, in una zona molto appetibile sia a fini commerciali che terziari.
- **Descrizione:** Dai documenti storici del 1300 si evince che il fabbricato denominato "Palazzo Mosca", nome derivante dal ricco mercante Mosca da San Gimignano, venne realizzato accorpendo e ristrutturando alcuni caseggiati più antichi. Ancora oggi si distinguono sui prospetti i profili dei pilastri e degli archi in pietra che costituiscono l'ossatura dell'edificio ovvero un grande arco a tutto senso in mattoni, su pilastri in pietra verrucana, ed un arco a sesto acuto in pietra, il tutto poggiante sugli archi ribassati del solaio al piano primo di cui uno in cotto con ghiera decorata in rilievo. Le finestre, con cornici decorate da volute, sono relative ad una più recente ristrutturazione, mentre su via Toselli si possono ancora osservare le sagome delle antiche aperture tipologia "quadrifora" ormai tamponate. L'immobile si sviluppa su n. 5 piani fuori terra. L'intero fabbricato è occupato dagli uffici del comune di Pisa fatta eccezione per parte del piano terra occupato da una filiale delle Poste Italiane S.p.a.. Le strutture portanti verticali sono realizzate con muratura portante in pietra e mattoni mentre i solai interpiano e di copertura sono in parte realizzati con volte a botte o



## AGENZIA DEL DEMANIO

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

crociera ed in parte con struttura portante in legno. Gli intonaci, sia interni che esterni, sono di tipo civile e risultano tinteggiati. I pavimenti sono realizzati in parte con elementi in cotto ed in parte in marmo; i servizi igienici sono pavimentati e rivestiti con piastrelle in piastrelle di gres. Gli infissi tutti sono in legno. L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico, videosorveglianza, fognario, antincendio (costituito da estintori e impianto di rilevamento fumi piani con segnaletica), condizionamento tutti regolarmente funzionanti. I vari piani dell'edificio sono connessi da una rampa di scale e da un ascensore.

- **Inquadramento urbanistico:** Secondo il piano urbanistico vigente adottato dal comune di Pisa il cespite ricade in zona omogenea "A" – con destinazione d'uso tra i "Servizi pubblici di interesse generale" - "AL" – Amministrazioni Locali..
- **Stato manutentivo:** L'immobile complessivamente versa in uno stato di manutenzione "normale".

### CONSISTENZE DI STIMA

Le consistenze sono state rilevate da elaborati grafici agli atti della Direzione Regionale e verificati in sede di sopralluogo. Le stesse sono state distinte per destinazione d'uso, arrotondate al metro quadrato ed ottenute computando fino alla larghezza di 50 cm i muri interni e quelli perimetrali esterni, quelli in comunione nella misura del 50 per cento, fino ad uno spessore di 25 cm. Sia le misurazioni che i ragguagli delle superfici sono stati effettuati nel rispetto dei criteri generali e alle modalità di calcolo riportate nelle "norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T) di cui al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138. Vista la destinazione d'uso ad "uffici", il valutatore ha ritenuto opportuno utilizzare i coefficienti di ragguaglio per "unità immobiliari a destinazione terziaria". Le consistenze ragguagliate sono le seguenti:

Piano	Destinazione d'uso	Sup. netta mq	Sup. lorda mq	Coeff. Ragg.	Sup. ragg. mq
T	Uffici	165,30	190,10	100%	190,10
T	Archivio	74,30	85,45	50%	42,72
T	Servizi e ripostigli	13,70	15,76	100%	15,76
T	Vano scala	45,80	52,67	0%	0,00
T	Uffici Poste	126,90	145,94	100%	145,94
Ammezz.	Uffici	317,47	365,09	100%	365,09
Ammezz.	Vano scala	83,22	95,70	100%	95,70





## AGENZIA DEL DEMANIO

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

Ammezz.	Vano ascensore	9,88	11,36	0%	0,00
Ammezz.	Servizi e ripostigli	5,70	6,56	100%	6,56
Ammezz.	Chiostro	4,50	4,50	0%	0,00
1°	Uffici	407,70	468,86	100%	468,86
1°	Chiostro	4,50	4,50	0%	0,00
1°	Vano ascensore	7,91	9,10	100%	9,10
1°	Vano scala	89,69	103,14	0%	0,00
2°	Uffici	337,57	388,21	100%	388,21
2°	Chiostro	4,50	4,50	0%	0,00
2°	Vano ascensore	5,80	6,67	0%	0,00
2°	Vano scala	83,30	95,80	0%	0,00
3°	Uffici (Sottotetto)	23,00	26,45	100%	26,45
<b>Superficie ragguagliata totale (mq) - arrotondata al mq</b>					<b>1.754,00</b>

### VALUTAZIONE

Con riferimento alla metodologia estimativa adottata, il tecnico ha ricercato il valore di mercato per comparazione diretta ovvero secondo il criterio di stima sintetico-comparativo.

#### Criterio Sintetico-Comparativo

La procedura comparativa è stata così articolata:

Selezione dei dati di comparazione:

- sono state complessivamente selezionate n. 4 offerte di mercato e n. 1 dato puntuale relative ad uffici assimilabili al bene in esame

Procedura di comparazione:

- sconto trattativa: 10% (basato sull'esperienza del mercato locale del valutatore)
- Coefficienti di comparazione:
  - ✓ Consistenza;
  - ✓ Stato manutentivo;
  - ✓ Dotazione impiantistica;
  - ✓ Qualità delle finiture;
  - ✓ Ubicazione;

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



## AGENZIA DEL DEMANIO

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

Determinazione del valore parametrico medio di mercato:

- Valore unitario: €/mq 2.001,78 arrotondata ad **€/mq 2.000,00**
- Superficie lorda ragguagliata: 1.754,00 mq
- Valore di mercato: € 3.508.000,00 arrotondato ad **€ 3.500.000,00**

### RAFFRONTO CON I BORSINI IMMOBILIARI

Dal confronto con i valori unitari di mercato riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (*I semestre 2017*) per la zona in esame – B2 – (*min 1.950 €/mq, max 3.100 €/mq*) emerge che il valore di mercato unitario stimato, pari a €/mq 2.001,78, si attesta in prossimità del valore minimo indicato dall'OMI, atteso che i valori riportati nel citato Borsino immobiliare, si riferiscono ad uffici aventi consistenze standard notevolmente inferiori a quella in esame.

### Note e osservazioni:

Con mail del 20.02.2018 la Commissione chiedeva chiarimenti in merito al mancato inserimento nella scala dei valori del "coefficiente qualità delle finiture" della voce "scadente", da attribuire al comparabile n. 1, in considerazione che lo stesso viene dichiarato "da ristrutturare". Inoltre la Commissione rilevava che nella tabella di ragguaglio i valori finali differiscono dal valore medio in misura superiore a quanto prevede la prassi estimale; ciò in considerazione del fatto che l'omogeneizzazione dei comparabili deve determinare un valore finale che non differisca, in difetto o in eccesso, di una percentuale superiore al 10% rispetto al valore medio. Nel caso specifico il comparabile n. 1 differisce in difetto di quasi il 13% ed il comparabile n. 5 in eccesso di oltre l'11%. In ultimo la Commissione rilevava che il valore unitario attribuito al fabbricato pari ad €/mq 2.001,78 veniva arrotondato ad €/mq 2.000,00. L'approssimazione, seppur minimale, appare inopportuna in quanto la prassi estimale prevede che l'arrotondamento deve essere uno solo, da applicare al valore finale; ciò anche in considerazione del fatto che ulteriori arrotondamenti vengono effettuati sia prima in fase di determinazione delle consistenze che successivamente nella formulazione del valore finale.

Nel documento integrativo il Tecnico valutatore accettava le osservazioni della Commissione e provvedeva ad attribuire al comparabile n. 1 il coefficiente 1,10. A seguito di tale correzione veniva rimodulata la tabella di ragguaglio che determinava un valore unitario del bene pari ad €/mq 2.037,19. Inoltre il Tecnico valutatore concordava sull'inopportunità di eseguire l'arrotondamento del valore unitario. Pertanto applicando alla superficie di mq. 1.754,00 il prezzo non arrotondato di €/mq € 2.037,19 rimodulava il valore del bene in € 3.573.232,88.

### NOTE E CONCLUSIONI

La Commissione di Congruità, nel prendere atto dei procedimenti adottati e riscontrando la sostanziale rispondenza metodologica alla prassi estimale e alle linee guida prot. N. 9127/Comm.Congr. del 01/04/2005, ritenendo inoltre attendibili tutte le motivazioni addotte dal Tecnico valutatore riferite agli elementi



**AGENZIA DEL DEMANIO**

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

caratterizzanti i singoli beni in argomento, esprime all'unanimità parere di congruità in merito ai valori indicati nella seguente tabella:

Immobili di proprietà della Comune di Pisa	Valore DR	Valori congruiti Commissione
Immobile sito in Via Guido da Pisa n. 1 sede della Caserma dei Carabinieri – Nucleo Tribunali e Scorte	€ 2.881.330,55	€ 2.881.330,55
Immobile sito in Via della Scuola, 12 - Via del Cuore, 7 sede della Avvocatura Civica del Comune di Pisa	€ 673.451,27	€ 664.461,30

Immobile di proprietà dello Stato	Valore DR in c.t.	Valore congruito Commissione in c.t.
1. Immobile di Demanio Storico denominato "Palazzo Mosca" (Scheda PID0057) sito in Lungarno Gambacorti n. 2/3 - via Toselli snc attuale sede di uffici comunali e di "Poste Italiane SpA".	€ 3.573.232,88	€ 3.573.232,88

Come si evince lo scostamento fra i cespiti da permutare risulta minimale pari ad € 27.441,03 in termini assoluti ed in termini percentuali pari allo 0,77%, ampiamente rientrante nell'alea estimale e pertanto, dal punto di vista tecnico, la permuta può considerarsi tra cespiti di pari valore.

Roma, 01/03/2018

Il Presidente: ing. Paolo Maranca

I Componenti: ing. Gaetano Iannazzo

geom. Fabrizio Duranti

geom. Ivan Franceschetti

Il Segretario: sig.ra Patrizia Baroni