



A G E N Z I A D E L D E M A N I O
Direzione Regionale Puglia e Basilicata

Trasmissione a mezzo pec

Bari, data del protocollo

Al Ministero dell'Interno
Prefettura – Ufficio Territoriale del
Governo di Barletta – Andria - Trani
Protocollo.prefbt@pec.interno.it

E p.c.
Agenzia del Demanio
Direzione Legale, Contenzioso e Rapporti
Istituzionali
legalecontenziosoRapplst@pce.agenziademanio.it

Al Comune di Andria
protocollo@cert.comune.andria.bt.it

Agenzia del Demanio
Direzione Governo e Patrimonio
governopatrimonio@pce.agenziademanio.it

Al Ministero delle Infrastrutture e dei
Trasporti
Provveditorato Interregionale per
Campania, il
Molise, la Puglia e la Basilicata
Oopp.puglia@pec.mit.gov.it

Oggetto: Protocollo d'Intesa finalizzato alla realizzazione della nuova sede della Polizia Stradale e alla permuta tra il compendio demaniale di cui alla scheda BAB0616 e l'area comunale con sovrastante fabbricato ivi realizzato. Comunicazione risultanze dell'attività estimale.

Con riferimento alle precedenti note intercorse inerenti l'oggetto, si comunica che la scrivente Agenzia ha esperito le attività estimali di competenza. Nello specifico, si rappresenta che a seguito di parere rilasciato dal Nucleo Tecnico di Congruità gli immobili oggetto di permuta sono stati stimati in € 1.250.000,00 ciascuno.

Restando a disposizione si porgono distinti saluti.

Il Direttore Regionale
Antonio Ottavio Ficchi

Responsabile U.O. S.T. BA1: Domenico Giordano;
Referenti istruttoria: Marino Fabrizio - Ilaria Colapietra



Sede della Filiale: Via Amendola, 164/D - 70126 Bari
Ufficio di Matera: Piazza Matteotti, 18 - 75100 Matera
Ufficio di Lecce: Viale Gallipoli, 37 - 73100 Lecce
pec: dre.pugliabasilicata@pce.agenziademanio.it

COMUNE DI ANDRIA
Protocollo N. 0053409/2022 del 17/06/2022
E

Prefettura Barletta, Andria, Trani - Pro



A G E N Z I A D E L D E M A N I O
Nucleo Tecnico di Congruità per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative
Ambito 6 – Lazio-Puglia e Basilicata

VERBALE DI SEDUTA DI N.T.C DEL 19.05.2022

Prot. n. 9796/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: Operazione di permuta tra il Demanio dello Stato e il Comune di Andria tra i seguenti immobili;

- ✓ Immobile demaniale BAB0616 denominato "Fabbricato sede Commissariato P.S." di Andria
- ✓ Area di proprietà del Comune di Andria destinata a sede della Questura e della Polizia di Stato

Oggetto delle valutazioni: Determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità degli immobili citati in premessa, ai fini dell'operazione immobiliare di permuta.

Proprietà Stato: BAB0616 "Fabbricato sede Commissariato P.S." di Andria, ubicato in via Rossini n.32

Proprietà Comune di Andria: area destinata a sede della Questura e della Polizia di Stato, ubicata in via Indipendenza n.4

Data rapporti di valutazione: Aprile 2022

Risultato della valutazione della DR:

Immobile di proprietà dello Stato	BAB0616 "Fabbricato sede Commissariato P.S."	€ 1.250.000,00 in c.t.
Immobili di proprietà Comune di Andria	area destinata a sede della Questura e della Polizia di Stato	€ 1.250.000,00 in c.t.

Composizione del N.T.C.

Presidente: arch. Valentina Tuè

Componenti: ing. Salvatore Aiello (relatore)

Ing. Mario Di Grazia (membro)

Convocazione della seduta: nota prot. n. 7663/CG del 20/04/2022

P
R
E
M
E
S
S
E

Documenti valutativi su cui verte la verifica:

- a) Valutazione tecnico-estimativa, redatta dalla Direzione Regionale Puglia e Basilicata, assunta al protocollo di Commissione al n. 7506/CG del 15/04/2022;
- b) Mail integrativa, inviata dal tecnico estimatore con e-mail dell'11.05.2022, assunta al protocollo della Commissione di Congruità in data 12.05.2022 con prot. n. 9176/CG, a seguito della richiesta di chiarimenti del 06.05.2022;
- c) Documenti integrativi inoltrati a mezzo mail del 13.05.2022, assunti al prot. n. 9294/CG del 13.05.2022 a seguito di richiesta formulata via mail dal relatore in data 12.05.2022;



Via Barberini, 38 -00187 Roma – tel. 06/42367.225
e-mail: dq.commissionecongruita@agenziademanio.it
PEC: AcquistiEnti@pce.agenziademanio.it



- d) Integrazioni del 18.05.2022 inviate a mezzo email dal valutatore, assunte al protocollo della Commissione di Congruità in data 19/05/2022 con prot. n. 9715/CG, a seguito della richiesta di chiarimenti da parte del relatore incaricato del 17.05.2022.

Assunzioni di verifica: il presente parere di congruità viene espresso anche sulla base delle informazioni fornite dal valutatore circa le consistenze lorde dei compendi, lo stato manutentivo, le caratteristiche dei comparabili utilizzati per il confronto, pertanto le conseguenze di eventuali difformità e/o carenze nelle informazioni restano nella responsabilità del soggetto valutatore.

Assunzioni speciali di verifica: Nessuna.

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.

Descrizione sintetica degli immobili

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

Immobile di proprietà dello Stato: porzione di maggior consistenza di un fabbricato cielo terra costituito da piano terra/rialzato (con vano soppalcato), piano primo, secondo e terzo, con relativo piano interrato. Dell'intero edificio risultano esclusi dalla proprietà dello Stato: il piano terra (ad eccezione di spazi comuni per l'accesso ai piani superiori), alcuni subalterni posti al piano interrato (locali deposito/box auto) e la rampa di accesso con i relativi spazi di manovra. La conformazione distributiva del fabbricato rappresenta quella tipica che caratterizza gli edifici condominiali in linea, dotati di vano scala centrale con distribuzione di 2 appartamenti per piano, posti un di fronte all'altro. Difatti, tale edificio è nato come condominio residenziale per poi essere successivamente adattato all'uso caserma una volta acquisito dallo Stato. Il piano interrato, separato dagli altri livelli, non è raggiungibile dal vano scala che collega i piani superiori: infatti risulta dotato di un separato accesso carrabile che consente, per il tramite di una rampa e di spazi di manovra comuni, sia il raggiungimento della porzione di proprietà dello Stato che l'accesso alle altre unità immobiliari interrate (magazzini/box). L'unità immobiliare demaniale è costituita da un'area a parcheggio interrata chiusa e separata dalla proprietà condominiale per il tramite di un ulteriore cancello carrabile. All'interno di tale porzione è anche presente un locale originariamente utilizzato ad archivio.

Immobile di proprietà del Comune di Andria: trattasi di area sulla quale, originariamente, insisteva un fabbricato a rustico da destinarsi a scuola elementare, progettato, e solo in parte realizzato negli anni 1988-1991 per dotare il Comune di una scuola elementare di n.16 aule didattiche, oltre ai relativi spazi di pertinenza. Il corpo di fabbrica si trovava nello stato a rustico, poiché ultimato solo per la parte relativa alle fondazioni, ai pilastri e ai setti. L'edificio a rustico insisteva sulla particella 720 del foglio 29, oggi soppressa, la quale aveva una consistenza di mq 9.280. Attualmente tale porzione immobiliare, indipendente dall'area della futura sede della P.S., risulta nella disponibilità del Ministero dell'Interno che l'adopera per le proprie finalità istituzionali. Al riguardo si precisa, come previsto dai successivi D.P.C.M. del 2007 e del 2013, che attraverso l'uso di fondi ministeriali si è provveduto ai lavori di completamento del fabbricato al rustico originariamente esistente. Sulla base di ciò, il compendio in oggetto è stato valutato con riferimento al 2009 nello stato *ante operam*, come area edificabile con sovrastante fabbricato a rustico.

Per ogni ulteriore dettaglio descrittivo, si rimanda all'elaborato estimale e relativi allegati.

Destinazione urbanistica:

Immobile di proprietà dello Stato: come risultante agli atti dalla precedente certificazione urbanistica rilasciata dal Comune (nel luglio 2019), le aree oggetto della presente valutazione ricadono in "zona F" – Aree ad uso Pubblico". Inoltre nella tav. 11 del PRG "Servizi Esistenti" è riportato al n. 126 come "Comando di Polizia". In stima si specifica che a marzo 2022 è stato chiesto dalla DR Puglia e Basilicata il nuovo certificato di destinazione urbanistica delle aree in esame e che alla data della valutazione non era stato fornito alcun riscontro.

Nell'elaborato estimale si precisa che, con la nota del 31/05/1988 (prot. n. 7126 del 01/06/1988

dell'allora Intendenza di Finanza) l'impresa di costruzioni Mucci (all'epoca proprietaria dell'immobile) riferiva che:

- il fabbricato è stato edificato in forza della licenza di costruzione n. 498/349 del 18/12/1971, rilasciata e intestata al sig. Spagnoletti Zeuli Onofrio;
- Successivamente è stata rilasciata licenza di variante con n. 235/349 del 13/06/1972 sempre intestata al sig. Spagnoletti Zeuli Onofrio;
- In data 15/03/1974 è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità sia per il piano scantinato che per i piani superiori.

Per ogni ulteriore dettaglio descrittivo, si rimanda all'elaborato estimale e relativi allegati.

Immobile di proprietà del Comune di Andria: come risultante agli atti da precedente certificazione urbanistica rilasciata dal Comune, del luglio 2019, le aree oggetto della valutazione ricadono in "zona F" – Aree ad uso Pubblico". Inoltre nella tav. 11 del PRG "Servizi Esistenti" è riportato al n. 48 come "questura a Polizia Stradale", giusta variante al PRG approvata con Delibera C.C n. 102 del 21/12/2009 della L.R. 13/2001 art. 16 co. 2. In stima si specifica che a marzo 2022 è stato chiesto dalla DR Puglia e Basilicata il nuovo certificato di destinazione urbanistica delle aree in esame e che alla data della valutazione non era stato fornito alcun riscontro.

Dati catastali:

Immobile di proprietà dello Stato

Catasto Fabbricati del comune di Andria Foglio 218, particella 88:

- Sub 25 – cat. A/3 – 4,5 vani – mq 89,00 – ditta "Demanio dello Stato";
- Sub 26 – cat. A/3 – 4,5 vani – mq 67,00 – ditta "Demanio dello Stato";
- Sub 27 – cat. A/3 – 5,5 vani – mq 86,00 – ditta "Demanio dello Stato";
- Sub 28 – cat. A/3 – 5,5 vani – mq 111,00 – ditta "Demanio dello Stato";
- Sub 29 – cat. A/2 – 6,5 vani – mq 131,00 – ditta "Demanio dello Stato";
- Sub 30 – cat. A/2 – 6,5 vani – mq 89,00 – ditta "Demanio dello Stato";
- Sub 31 – cat. A/3 – 4,5 vani – mq 67,00 – ditta "Demanio dello Stato";
- Sub 32 – cat. A/3 – 4,5 vani – mq 87,00 – ditta "Demanio dello Stato";
- Sub 43 – cat. C/6 – mq 228,00 – ditta "Demanio dello Stato";

Sulla base delle informazioni agli atti della D.R. non è noto l'identificativo catastale dei locali al piano terra.

Immobile di proprietà del Comune di Andria

Il complesso immobiliare risulta identificato al Catasto Terreni del comune di Andria al foglio 29, particelle:

- particella 2941 – mq 5.841,00 – ditta "Ente urbano";
- particella 2942 – mq 19,00 – ditta "Ente urbano";
- particella 2943 – mq 298,00 – ditta "Comune di Andria";
- particella 2944 – mq 189,00 – ditta "Comune di Andria";
- particella 2945 – mq 323,00 – ditta "Comune di Andria".

Il medesimo complesso risulta, allo stato attuale, anche identificato al Catasto Fabbricati del medesimo comune, con il foglio 29:

- particella 2941 sub 1 - ditta "Comune di Andria" - mc 23.738 cat. B/4;
- particella 2942 sub 1 - ditta "Comune di Andria" - cat. D/1.

In merito alla particella 2943 si segnala in stima una probabile incongruenza della consistenza oggi indicata in Catasto. Infatti la consistenza della precedente particella 720 (dalla quale sono state originate tutte le particelle sopra elencate) era pari a mq 9.280 mentre la somma delle superfici catastali delle particelle dalla 2941 alla 2945 sarebbe di complessivi mq 6.670. Nella valutazione si è pertanto fatto riferimento alla consistenza della ex p.lla 720.

Stato manutentivo:

Immobile di proprietà dello Stato: l'immobile viene valutato in uno stato manutentivo complessivamente sufficiente.

Immobile di proprietà del Comune di Andria: il compendio è stato considerato nello stato ante-

operam, ovvero con fabbricato nello stato a rustico e l'area fabbricabile priva di qualsiasi finitura.

Consistenze di stima:

Immobile di proprietà dello Stato: le superfici lorde sono state calcolate al lordo dei muri perimetrali conteggiati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre per il calcolo della superficie ragguagliata totale sono stati adottati i seguenti coefficienti di ragguaglio:

- 1,00 per le superfici destinabili ad uso residenziale, compreso il vano scala computato una volta al piano primo;
- 0,63 per il piano autorimessa: tale parametro è stato determinato dal rapporto tra il valore medio OMI della destinazione ad autorimessa (valori compresi tra 590-750 €/mq) con il valore medio della destinazione residenziale (abitazioni civili, stato normale, valori compresi tra 920-1.200 €/mq);
- 0,30 per le superfici balconate, in linea con i valori mercantili presenti nel mercato immobiliare locale;
- 0,00 per gli spazi a piano terra di proprietà comunale e per i connettivi verticali ai piani secondo e terzo.

superficie lorda coperta: 985,00 mq

superficie lorda scoperta: 88,50mq

superficie lorda ragguagliata: 889,26 mq

Immobile di proprietà dello Stato: le consistenze del fabbricato sono state riferite al bene ante lavori di ampliamento e rifunionalizzazione (consistenze del corpo di fabbrica preesistente all'attuale costruzione e allo stato rustico) mentre la superficie del lotto edificabile è stata calcolata sulla base della consistenza catastale della ex p.la 720 del foglio 29 (ved. Paragrafo Dati catastali). Il tutto, come riportato nella sottostante tabella.

Piano	Sup. coperta lorda (mq)	Sup. lotto -ex part. 720 (mq)
Seminterrato	944,63	9.280,00
Rilzato	1.991,82	
Primo piano	1.963,68	
Totali	4.900,13	

Osservazioni del Nucleo

Immobile di proprietà dello Stato: non potendo promuovere opportune verifiche con planimetrie da riscontrare in loco, il Nucleo Tecnico ritiene di confermare la bontà dei dati riportati nell'elaborato estimale e, nel prendere atto dei coefficienti utilizzati per il ragguaglio delle consistenze, ritiene condivisibile l'operato del valutatore considerata sia la sua specifica conoscenza dell'immobile in argomento sia le sintetiche descrizioni fornite a supporto delle scelte effettuate.

Immobile di proprietà del Comune di Andria: si prende atto di quanto descritto in stima e già specificato nel paragrafo in merito alla consistenza dell'area edificabile. Il Nucleo Tecnico non può che confermare la bontà dei dati riportati nell'elaborato estimale in merito al calcolo della consistenza lorda del fabbricato allo stato di rustico, in quanto coincidente con la consistenza della precedente stima prot. n.7850/2010 Filiale Puglia e Basilicata del 12/03/2010, oggetto di verbale di congruità prot. n.2010/18043/Comm.Congr..

Procedimento di valutazione:

Immobile di proprietà dello Stato: sintetico-comparativo;

Immobile di proprietà del Comune di Andria: costo di costruzione deprezzato.

Dati della comparazione:

Immobile di proprietà dello Stato: il valutatore ha effettuato una indagine di mercato per la stima del più probabile valore di mercato del bene in parola, selezionando n. 4 comparabili riferiti ad immobili ad uso residenziale relativi ad offerte di vendita disponibili sul mercato

immobiliare di Andria. Successivamente tali comparabili sono stati elaborati con coefficienti di ponderazione (transazione, consistenza, ubicazione, stato conservativo, finiture e impianti, grado sicurezza) al fine di apprezzare le diverse caratteristiche dei beni presi a raffronto rispetto all'immobile oggetto di stima. Il valore unitario medio individuato con il processo di omogeneizzazione è stato poi applicato alla consistenza ragguagliata complessiva.

Immobile di proprietà del Comune di Andria: il valutatore ha utilizzato il metodo del costo di costruzione deprezzato, ipotizzando il lotto costituito da un'area priva di attrezzature, avente la consistenza dell'originaria particella 720 (oggi frazionata) ovvero pari a mq 9.280,00, con sovrastante fabbricato nello stato a rustico. Tale metodo prevede che il valore del bene sia determinato dalla somma del valore del fabbricato deprezzato per vetustà (Vfd) e del valore dell'area edificabile (Va). Il costo di costruzione a nuovo del fabbricato rustico, è stato calcolato con la formula: $K_{tot} = Ct + Ou + Op + Of + Poi$. Per i costi tecnici (Ct) il valutatore ha fatto riferimento alla pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie" 2019 dalla DEI per la tipologia "D6 Fabbricato uffici di tipo intelligente", da cui sono state desunte le sole voci di costo relative agli elementi costruttivi edificati costituenti lo stato a rustico. Il valore ottenuto riferito alla Lombardia, è stato poi ridotto con un coefficiente di ubicazione, in virtù delle differenze riscontrabili per costo dei materiali e delle lavorazioni edili tra Lombardia e Puglia. Tale valore, riferito al 2019, è stato infine adeguato tramite indice ISTAT al 2022, ottenendo un costo unitario di 186,85 €/mq riferito alla superficie lorda parametrica. Gli oneri di urbanizzazione (Ou), sono stati fissati al 3,0% del costo tecnico di costruzione, mentre gli oneri professionali (Op) si considerano in misura del 8,0% dello stesso costo. Gli oneri finanziari (Of), sono stati calcolati sulla sommatoria di tutti i costi precedenti, con tasso annuo di interessi passivi pari al 2,50% (fonte ABI), nel presupposto che gli interventi di realizzazione dell'edificio rustico si completino in un anno e che l'ammontare degli oneri sia riferito all'attualità anziché a fine del periodo di ammortamento. Il profitto dell'operatore immobiliare è calcolato nella percentuale ordinaria pari al 10% della somma di tutti gli oneri precedentemente elencati. Il deprezzamento è stato calcolato sulla base della formula pratica introdotta dall'Unione Europea dagli Esperti Economici Contabili (U.E.E.C), supponendo che il fabbricato abbia un'età pari a 34 anni in quanto l'inizio dei lavori, poi interrotti, è avvenuto nel 1988. La vita utile è stata considerata pari a 80 anni, come dato medio del range 60-100 desunto dal Prontuario Regionale 2021 redatto dall'Agenzia delle Entrate per la Regione Piemonte. Il coefficiente di vetustà derivante dal calcolo risulta pari al 25,04%. Per la determinazione del valore di mercato dell'area, è stato preso a riferimento il valore parametrico (pari a €/mq 32,12) determinato con la relazione estimale del 2009 (riferita alla valutazione del canone del compendio nello stato futuro) sulla base di dati puntuali relativi ad espropri condotti dal Comune di Andria per suoli appartenenti alle zone omogenee di tipo "F". Al fine di aggiornare all'attualità tale valore parametrico, (riferito all'anno 2009), sono stati presi in esame gli indici ISTAT, ottenendo un valore di 37,61 €/mq, applicato alla consistenza totale del lotto, pari a 9.280 mq.

Risultanze della valutazione:

Immobile di proprietà dello Stato

- valore unitario: €/mq 1.405,51
- superficie lorda ragguagliata: 889,26 mq
- valore stimato: 1.249.864,95, in c.t. 1.250.000,00 €

Immobile di proprietà del Comune di Andria

- valore edificato: 858.929,72 €
- valore area: 393.547,32 €
- valore del compendio: 1.252.477,04, in c.t. 1.250.000,00 €

Osservazioni del Nucleo

Immobile di proprietà dello Stato: il relatore incaricato, a seguito della disamina della valutazione trasmessa, ha provveduto a richiedere, con email del 06.05.2022 e successiva e-mail del 17/05/2022, opportuni chiarimenti in merito ad alcuni aspetti, ovvero relativamente alla scelta di considerare l'immobile con destinazione residenziale e di calcolarne la consistenza come unico compendio anziché per singola unità immobiliare, più raffrontabile con tagli dimensionali generalmente disponibili sul mercato ordinario. Si è inoltre chiesto di fornire

dettagli rispetto ai comparabili utilizzati, in apparenza disomogenei rispetto al subject e dei relativi coefficienti di differenziazione utilizzati per lo stato d'uso degli stessi, nonché di dare riscontro della validità dell'annuncio del comparabile n.4. Si osservava infine che il valore unitario stimato si discosta dai valori medi dei principali borsini di riferimento. In riscontro, con mail del 11/05/2022 e del 18/05/2022, il valutatore forniva chiarimenti in merito agli aspetti sopra evidenziati, in merito allo stato manutentivo dei comparabili, nonché al raffronto con i citati borsini immobiliari, esplicitando che, dalle verifiche condotte sul portale www.immobiliare.it "si rileva un trend crescente nei valori immobiliari per la zona in esame. dagli inizi del 2022.", confermando tuttavia in toto le scelte effettuate.

Immobile di proprietà del Comune di Andria: il NTC, a seguito della disamina della valutazione trasmessa, ha provveduto a richiedere, con email del 06.05.2022 opportuni chiarimenti in merito ad alcune criticità emerse, in particolare in merito all'"assunzione speciale", per cui il compendio viene valutato nello stato riferito al 2009 (ante operam) e riscontro della effettiva sussistenza, allo stato attuale, di un contratto di locazione in essere per l'immobile da destinare a sede della Questura (di proprietà comunale), così come previsto nell'allegata stima per la determinazione del canone redatta nel 2009, oggetto di successivo parere di congruità del 2010 e riferita all'immobile completato. Ciò, ravvisando che il valore locativo determinato, pari a 313.200,00 €/anno, veniva fissato come quota di un piano di ammortamento della durata di 41 anni, necessario all'estinzione del debito contratto dal Comune di Andria per il completamento dell'immobile a spese dell'Erario, atteso che con D.P.C.M. del 2007 era stato a tal fine stanziato dallo Stato un importo pari a 7.340.000,00 € (incrementato poi con D.P.C.M. del 2013). Si è chiesto inoltre di dare specifiche in merito alla valutazione della porzione del lotto da destinarsi alla costruzione dell'edificio sede della Polizia Stradale, inclusa come quota parte dell'intera area e non considerata separatamente. In riscontro, il valutatore ha precisato che "la necessità di riferire la consistenza del bene al 2009, non va intesa come assunzione speciale, poiché costituisce lo scopo dell'elaborato valutativo", mentre l'attuale uso della sede della Questura non è regolato da un contratto di locazione passiva. Il tecnico della DR ha ritenuto di attribuire lo stesso valore parametrico per l'intero lotto in quanto presenta la medesima destinazione urbanistica e che "in merito al futuro ampliamento [...] all'attualità c'è solo l'idea progettuale". Con successiva mail del 17/05/2022, il relatore incaricato chiedeva ulteriori specifiche in merito al periodo di riferimento dell'inizio lavori relativi al completamento dell'immobile a rustico, nonché chiarimenti sulla scelta della scheda DEI tipologia uffici D6 anziché D3, già utilizzata nella valutazione del canone del 2009, nonché riguardo al metodo di adeguamento del costo unitario per ubicazione ed alla percentuale assunta per l'incidenza degli oneri di urbanizzazione, generalmente non quantificati per opere pubbliche. E' stato chiesto infine di poter valutare eventualmente l'area fabbricabile attraverso un sintetico-comparativo, previa indagine di mercato anziché attraverso valori parametrici. A riscontro, il valutatore ha chiarito con mail del 18/05/2022, che i dati relativi all'inizio lavori non sono desumibili dai documenti agli atti della DR, in quanto il Comune era stazione appaltante, mentre è stata scelta la tipologia DEI D6, al fine di evitare una sovrastima, in quanto la consistenza lorda della tipologia D3 è superiore a quella della tipologia D6. Gli oneri di urbanizzazione sono stati considerati "al fine di porre la stima in condizioni di ordinarietà". Il valutatore conferma inoltre la scelta di utilizzare un valore parametrico per il calcolo del valore dell'area edificabile riferendosi all'intero lotto in quanto lo stesso ha la medesima destinazione urbanistica e giustificando la mancata valutazione puntuale per "l'assenza di un mercato immobiliare relativo ad aree con precisa destinazione pubblica".

Il NTC, pur non condividendo appieno alcune specifiche metodiche e assunzioni estimali adottate nei procedimenti sviluppati, anche alla luce di proprie verifiche condotte in autonomia, considera sostanzialmente accettabile e condivisibile la metodologia e i criteri estimali adottati dal tecnico valutatore, anche in ragione della sua conoscenza diretta sia dei citati beni, sia dello specifico mercato immobiliare locale.

Rilevanti incertezze da evidenziare: Nessuna

Fonte: OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

Periodo di riferimento: Anno 2021 - Semestre 1

Zona: Comune: Andria – C3 – semicentrale

Tipologia: Abitazioni Civili – Residenziale

Stato manutentivo: Normale

Valore di mercato €/mq: min. 920,00 – max. 1.200

Fonte: Scenari Immobiliari

Periodo di riferimento: II sem. 2021

Comune: Andria

Zona: territorio comunale

Tipologia: abitazioni usate

Stato manutentivo:

Valore €/mq: min. 750,00 – max. 2.150

Osservazioni del Nucleo

Non è possibile promuovere verifiche del valore unitario relativo all'area edificabile di proprietà del Comune, in quanto non riscontrabili quotazioni riferite a tale tipologia di beni.

In merito invece al valore unitario di mercato determinato per l'immobile di proprietà dello Stato, si riscontra che lo stesso risulta superiore al valore massimo OMI per la zona di riferimento e la categoria abitazioni civili in stato normale, mentre rientra nel range dei valori definiti dalla pubblicazione Scenari Immobiliari per abitazioni usate nell'intero territorio comunale. Al riguardo, il tecnico valutatore osserva nelle integrazioni di riscontro del 18.05.2022, dalla consultazione del portale immobiliare.it, un trend crescente nei valori immobiliari del segmento residenziale per la zona in esame dagli inizi del 2022. Alla luce di quanto riportato, il valore unitario determinato dal tecnico della DR Puglia e Basilicata si ritiene pertanto sostanzialmente accettabile.

Per tutto quanto sopra esposto, osservato e chiarito, riscontrata la sostanziale rispondenza metodologica alla prassi estimale e alle linee guida prot. 9127/Comm. Congr. del 01/04/2005, il NTC, all'unanimità, esprime parere di congruità sui valori di mercato determinati dalla Direzione Regionale Puglia e Basilicata, indicati nella seguente tabella.

Proprietà	Denominazione	Valore
Demanio dello Stato	BAB0616 "Fabbricato sede Commissariato P.S."	€ 1.250.000,00 in c.t.
Comune di Andria	area destinata a sede della Questura e della Polizia di Stato	€ 1.250.000,00 in c.t.

Si rappresenta che la presente congruità è strettamente connessa alle ipotesi e limiti indicati nella perizia estimale con particolare riferimento allo stato manutentivo, alle consistenze e alle destinazioni dei locali, che dovranno essere conformi alle norme urbanistico-edilizie e catastali vigenti, pertanto qualora tali elementi dovessero mutare, il valore attribuito all'immobile andrebbe rivisto.

Si precisa, altresì, che questo NTC si esprime nel presupposto che ciascun immobile sia consegnato conforme a tutte le vigenti normative urbanistico-edilizie per le effettive destinazioni riportate nella stima. Tale valore si riferisce al mercato immobiliare così come rappresentato dal tecnico valutatore e non tiene conto degli effetti sullo stesso dell'attuale pandemia.

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 Microsoft Teams per l'istruttoria del presente verbale. In particolare: il Presidente arch. Valentina Tuè (dalla sede di Roma della Commissione di Congruità), il Membro relatore ing. Salvatore Aiello (dalla sede di Bologna della DR Emilia Romagna); il Membro componente ing. Mario Di Grazia (dalla sede di Napoli della DR Campania).

Allegati:

Costituiscono parte integrante del presente verbale, l'elaborato estimale nonché i documenti integrativi citati in premessa.

Roma, 19.05.2022

Il Presidente: arch. Valentina Tuè – MRICS

(Firmato digitalmente)

TUE VALENTIN
2022.05.19.16:21:13

CN=TUE VALENTINA
C=IT
O=AGENZIA DEL DEMANI
2.5.4.97-VATTI-06340081C

RSA/2048 bits

I componenti: ing. Salvatore Aiello - MRICS

(Firmato digitalmente)

2022.05.19.15:28:27

CN=AIELLO SALVATORE
C=IT
O=AGENZIA DEL DEMANI
2.5.4.97-VATTI-06340081C

RSA/2048 bits

ing. Mario Di Grazia

(Firmato digitalmente)

CN=DI GRAZIA MARIO
C=IT
O=AGENZIA DEL DEMANI
2.5.4.97-VATTI-06340081C

RSA/2048 bits



AGENZIA DEL DEMANIO
Direzione Regionale Puglia e Basilicata

Prot. n. 2022/6795 del 14/04/2022

VALUTAZIONI TECNICO - ESTIMATIVE

COMUNE DI ANDRIA

Permuta immobiliare: stima del più probabile valore di mercato dei seguenti immobili:

- a) Scheda Patrimoniale BAB0616 denominata "Fabbricato sede Commissariato PS" di Andria;
- b) Area di proprietà del Comune di Andria destinata a sede della Questura e della Polizia Stradale



Immobile di proprietà dello Stato



Immobile di proprietà del Comune di Andria



Via Anania n. 164/D - 70135 Bari - Tel. 080 5457611 - Fax 08 50516070

Ufficio di Matera - Piazza Matteotti, 19 - 76100 Matera

Ufficio di Lecce - Viale Gallipoli, 37 - 73100 Lecce

e-mail: dre.PugliaBasilicata@agenziademanio.it

pec: dre_pugliabasilicata@pec.agenziademanio.it

1

Sommario

A. PREMESSA	4
B. Valutazione Scheda BAB0616 "Fabbricato sede Commissariato PS"	6
1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE	8
2. UBICAZIONE	8
3. DESCRIZIONE DEL BENE	8
4. PROPRIETÀ	13
5. DATI CATASTALI	14
6. INQUADRAMENTO URBANISTICO E DESTINAZIONE D'USO	15
7. CONSISTENZA	15
8. VALUTAZIONE DEL BENE	16
9. CONFRONTO CON BORSINI IMMOBILIARI	20
C. Valutazione Area di proprietà del Comune di Andria destinata a sede della Questura e della Polizia Stradale	23
1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE	25
2. UBICAZIONE	25
3. DESCRIZIONE DEL BENE	25
3.1 Stato manutentivo al 17/12/2009	25
<i>Descrizione estratta dalla stima prot. n. 32503 del 17/12/2009, dal documento integrativo prot. n. 7580 del 12/03/2010 e dal verbale di Commissione di Congruità prot. n. 18043 del 07/05/2010)</i>	
3.2 Stato manutentivo all'attualità	28
4. PROPRIETÀ	32
5. DATI CATASTALI	32
6. INQUADRAMENTO URBANISTICO E DESTINAZIONE D'USO	35
7. CONSISTENZA	35
8. VALUTAZIONE DEL COMPENDIO	36
8.1 VALORE DEL FABBRICATO	36
8.1.1 Costo di costruzione fabbricato - Ktot	36
• Oneri di urbanizzazione (Ou)	40
• Oneri professionali (Op)	40

• Oneri finanziari (Of)	40
• Profitto dell'operatore Immobiliare (Poi)	40
• Costo costruzione a nuovo del fabbricato rustico (K'tot)	41
8.1.2 Coefficiente di vetustà	41
8.1.3 Costo di costruzione deprezzato del fabbricato rustico - Ktot	42
9.1 VALORE DELL'AREA	42
10.1 VALORE DEL COMPENDIO	43
D. CONCLUSIONI	44

A. PREMESSA

Con il Decreto della Presidente del Consiglio dei Ministri del 16 novembre 2007 (in attuazione della Legge 11 giugno 2004 n. 148 recante l'istituzione della provincia di Barletta - Andria - Trani) è stata prevista, tra altre, l'istituzione della Questura di BAT nel territorio di Andria, da realizzarsi presso un immobile di proprietà dell'Ente civico sito alla via Indipendenza, per il cui ampliamento e adeguamento strutturale e funzionale era stata stanziata la somma di € 7.500.000,00. Nello specifico, l'art. 1, comma, 2, del succitato D.P.C.M. prevedeva che detto immobile fosse assunto in locazione dal Ministero dell'Interno, previa verifica di congruità dei relativi canoni, tenuto conto degli oneri di ristrutturazione e adeguamento funzionale citati nello stesso decreto.

In tale contesto, e per gli adempimenti di competenza, la Direzione Regionale Puglia e Basilicata ha redatto apposita relazione estimale prot. n. 32503 del 17/12/2009 (allegato 01), successivamente integrata con il documento prot. n. 7580 del 12/03/2010 (allegato 02), a seguito del quale era stato rilasciato il verbale prot. n. 18043 del 07/05/2010 (allegato 03) dalla competente Commissione di Congruità per le Valutazioni Estimale in merito al canone locativo da corrispondersi per l'uso oneroso dell'immobile da destinare a Questura di Andria.

In data 27.09.2011 era stato siglato tra il Ministero dell'Interno, Il Comune di Andria e l'Agenzia del Demanio un Protocollo d'Intesa, che aveva sancito l'accordo volto a dar seguito alle disposizioni indicate nel D.P.C.M. in parola. In particolare, con tale Protocollo il Comune di Andria si impegnavo a procedere in qualità di stazione appaltante per l'esecuzione dei lavori di ampliamento e adeguamento del fabbricato all'epoca esistente, per poi cederlo in locazione per gli usi governativi della Questura.

Con successivo D.P.C.M. del 03/12/2013 era stato aggiornato il relativo piano di interventi prevedendo un fabbisogno complessivo di € 7.600.000,00 per i lavori di ampliamento/adeguamento della Questura, oltre a ulteriori € 4.100.000,00 per la realizzazione di un ulteriore immobile, da costruirsi nel medesimo compendio della Questura, quale futura sede della Polizia Stradale di Andria.

Alla luce di tali disposizioni ed al fine di perseguire al meglio l'esigenza pubblica connessa all'individuazione di una più idonea soluzione logistica per la Questura e per la Polizia Stradale, anche in ottica di riduzione della spesa statale per locazioni passive, le Amministrazioni di cui sopra, nell'ambito dell'interlocazione istituzionale già avviata con il citato Protocollo del 2011, hanno individuato un percorso volto all'attuazione di un'operazione di permuta tra lo Stato e l'Ente Civico relativamente ai seguenti immobili:

A) Immobile di proprietà dello Stato:

- Immobile di proprietà del Demanio dello Stato, denominato "Fabbricato sede Commissariato PS" di Andria e identificato con il numero di scheda BAB0616, sito in Andria alla via Rossini n. 32. Attualmente l'immobile risulta consegnato in uso governativo al Ministero dell'Interno – Polizia di Stato, a seguito del verbale di consegna mod. 4. del 11/05/1990, ed è in fase di rilascio pre trasferimento degli Uffici nell'attuale sede della Questura di Andria.

B) Immobili di proprietà del Comune di Andria:

- Area edificabile con sovrastante fabbricato nello stato a rustico, sito in via Indipendenza n. 4.

In merito allo stato manutentivo del compendio la cui descrizione dettagliata è presente nel seguito del testo, preme precisare che sull'area in parola è attualmente esistente la nuova sede della Questura, costituita da un fabbricato completamente ristrutturato e già utilizzato dal Ministero per le proprie finalità istituzionali. Tuttavia, considerato che gli oneri della rifunzionalizzazione dell'opera sono stati sostenuti dallo Stato, detto compendio è stato valutato nel presente documento considerando lo stato manutentivo esistente all'epoca della precedente stima del 2009 (nonché del relativo verbale di Commissione di Congruità del 2010), le cui risultanze hanno costituito la base di quanto stabilito nel citato protocollo d'intesa del 2011 ovvero quando l'edificio era costituito da un'area non attrezzata con sovrastante fabbricato a rustico.

A seguito dei numerosi gli incontri e corposo scambio di corrispondenza che si sono susseguiti negli anni, la Direzione Regionale Puglia e Basilicata dell'Agenzia del Demanio aveva determinato i valori immobiliari dei cespiti sopra richiamati addivenendo alle seguenti conclusioni:

- con la valutazione tecnico estimativa prot. n. 14135 del 06/08/2019 (allegato 4) aveva determinato in € 1.258.500,00 il valore dell'immobile di proprietà del Comune di Andria, considerato nello stato a rustico;
- con valutazione tecnico estimativa prot. n. 14248 del 07/08/2019 (allegato 5) aveva determinato in € 1.201.350,00 il valore dell'immobile di proprietà statale, scheda BAB0616, sede del Commissariato di Polizia di Stato di Andria.

Pertanto, alla luce di quanto esposto, tenuto conto che all'attualità permane l'interesse alla sottoscrizione dell'atto di permuta per gli immobili di cui alle lettere A) e B) sopra richiamati, atteso il lasso di tempo intercorso dalle valutazioni del 2019, la Direzione Regionale Puglia e Basilicata procede con la redazione di nuove valutazioni immobiliari, ad aggiornamento delle precedenti attività estimali, tenuto conto che in generale il termine delle relazioni di stima possa essere riferito ad un anno, così come indicato nella nota prot. n. 4601 del 21/03/2016 della Commissione per la verifica di Congruità delle valutazioni tecnico-economiche-estimative.

**B. Valutazione Scheda BAB0616 "Fabbricato
sede Commissariato PS"**



SCHEDA RIASSUNTIVA

Scopo della stima:	Determinazione del più probabile valore di mercato del bene ai fini della permuta immobiliare descritta in premessa.
Indirizzo:	Via Rossini 32.
Descrizione:	La proprietà demaniale costituisce la maggior consistenza di un fabbricato cielo terra costituito da piano terra/rialzato, piano primo, secondo e terzo, con relativo piano interrato: dell'intero edificio risultano esclusi dalla proprietà dello Stato i locali a piano terra e alcuni subalterni posti al piano interrato, costituiti da magazzini/box auto (la rampa di accesso, gli spazi di accesso e quelli di manovra sono in proprietà condivisa).
Identificativi catastali:	La porzione immobiliare di proprietà dello Stato risulta identificata al Catasto Fabbricati del comune di Andria 218 particella 88 Sub da 25 e 32 e sub 43.
Proprietà:	Demanio dello Stato.
Superficie lorda:	La porzione di proprietà dello Stato sviluppa una superficie complessiva di mq 1.000,00 circa
Valore Stimato:	€ 1.250.000,00

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Oggetto della presente relazione estimale è l'immobile di proprietà demaniale sito in Andria, alla via Rossini n. 32, già scheda patrimoniale BAB0616.

Scopo della presente relazione è la determinazione del più probabile valore di mercato ai fini della permuta immobiliare descritta in premessa, ad aggiornamento della precedente attività estimale prot. n. 14248 del 07/08/2019 (Allegato 05).

2. UBICAZIONE

Il complesso edilizio è situato nel comune di Andria in zona periferica, in un ambito urbano caratterizzato dalla presenza di edifici prevalentemente residenziali, con locali commerciali e depositi/box auto posti al piano terra, ben collegato alla viabilità locale e soprattutto alle principali strade statali e provinciali.



Individuazione della posizione del bene su mappa

3. DESCRIZIONE DEL BENE

La proprietà demaniale costituisce la maggior consistenza di un fabbricato cielo terra costituito da piano terra rialzato (con vano soppalcato), piano primo, secondo e terzo, con relativo piano interrato: dell'intero edificio risultano esclusi dalla proprietà dello Stato: il piano terra (ad eccezione di spazi comuni utili a garantire l'accesso ai piani superiori), alcuni subalterni posti al piano interrato (costituiti da locali deposito/box auto) e la rampa di accesso con i relativi spazi di manovra.

La conformazione distributiva del fabbricato rappresenta quella tipica che caratterizza gli edifici condominiali in linea, dotati di vano scala centrale con distribuzione di 2 appartamenti per piano, posti un di fronte all'altro. Di fatti, come rilevato agli atti d'ufficio, tale edificio è nato come condominio residenziale per poi essere successivamente adattato all'uso caserma una volta acquisito dallo Stato.

L'edificio è costituito da due distinti ingressi, entrambi posti su via Rossini: un portone che consente di raggiungere i locali fuori terra ed un cancello carrabile che permette l'accesso al piano interrato; il piano terra e il piano interrato non sono tra loro collegati internamente.

Entrando dal portone (civico 32 di via Rossini) ci si trova in un androne/spazio distributivo che consente di raggiungere i locali del piano terra (di proprietà comunale) che al vano scala che conduce ai livelli superiori (piani di proprietà demaniale). In sede di sopralluogo, eseguito in data 28/02/2022, si è potuto constatare che al piano terra non vi è alcuna limitazione fisica tra la proprietà demaniale e la proprietà comunale: tale aspetto è riconducibile a ragioni logistiche e distributive, legate all'utilizzo della Polizia, tenuto conto che la porzione di proprietà demaniale è stata consegnata al Ministero dell'Interno con verbale di consegna mod. 4 del giorno 11/05/1990, mentre la proprietà comunale risulta detenuta dal medesimo Ministero in virtù del contratto di comodato rep. n 1 del 22/10/2014.

Sui luoghi si è osservato che i locali in uso al Commissariato (sia per quanto attiene la proprietà comunale che per quanto riguarda la proprietà demaniale) sono in fase di rilascio a seguito della riorganizzazione in itinere della Polizia Stradale dovuta al completamento della nuova Questura sita in Andria.

Originariamente, infatti, l'immobile era adibito a sede del Commissariato ed ospitava quindi gli uffici di Polizia nei piani fuori terra, unitamente agli spazi strumentali quali archivi, spogliatoi, sala operativa, ecc. La porzione al piano interrato, invece, era adibita a ricovero delle vetture di servizio. Durante il sopralluogo non è stato possibile visionare il lastrico solare per indisponibilità delle chiavi di accesso.

Il piano interrato, separato dagli altri livelli, non è raggiungibile dal vano scala che collega i piani superiori: infatti risulta dotato di un separato accesso carrabile che consente, per il tramite di una rampa e di spazi di manovra comuni, sia il raggiungimento della porzione di proprietà dello Stato che l'accesso alle altre unità immobiliari interrato (magazzini/box). L'unità immobiliare demaniale è costituita da un'area a parcheggio interrato chiusa e separata dalla proprietà condominiale per il tramite di un ulteriore cancello carrabile. All'interno di tale porzione è anche presente un locale originariamente utilizzato ad archivio.

Complessivamente l'immobile può considerarsi in sufficiente stato manutentivo tenuto conto dell'epoca costruttiva e dell'utilizzo governativo in fase di rilascio.

Le finiture si ritengono di tipo ordinario in relazione alla tipologia di fabbricato; per quanto attiene le dotazioni impiantistiche si segnala la presenza di dotazioni particolari di sicurezza e controllo quali impianto di rilevamento fumi, impianto di video sorveglianza con controllo da remoto.



Foto 1 e 2: L'immobile visto da via Rossini

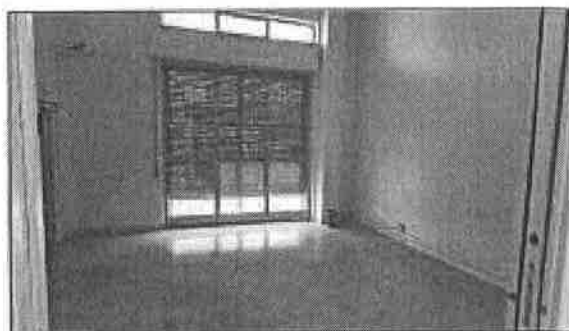


Foto 3 e 4: a sinistra l'ingresso al bene; a destra un locale del piano terra

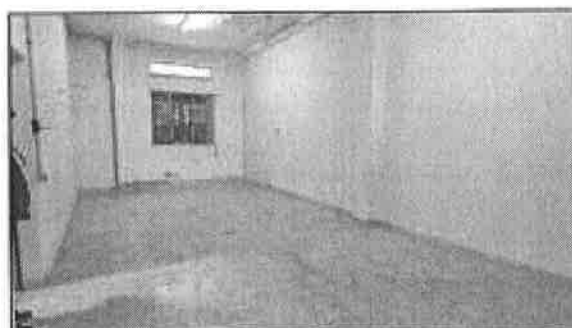


Foto 5 e 6: ambienti del piano terra

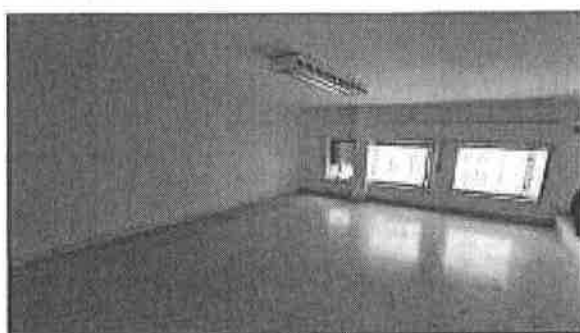


Foto 7 e 8: ambiente soppalco e rampa di accesso

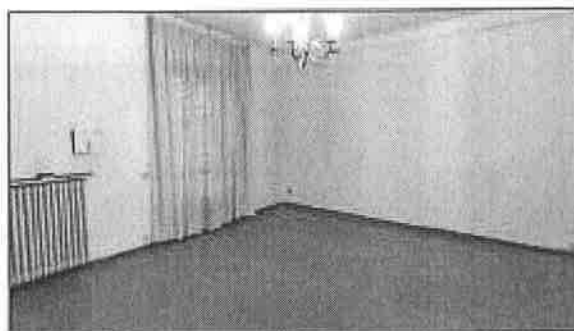


Foto 9 e 10: vani tipo dei piani superiori

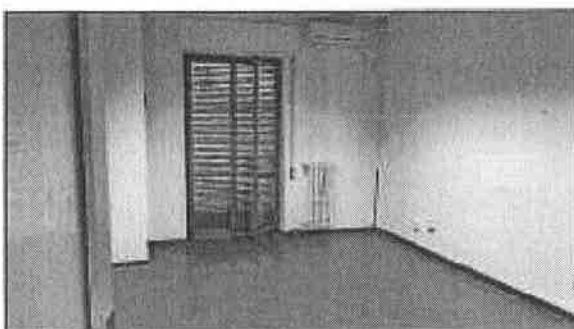


Foto 11 e 12: vani tipo dei piani superiori



Foto 13 e 14: alcuni dei servizi igienici presenti

[Handwritten signature]



Foto 15 e 16: piano terzo: a sinistra locale archivio, a destra sala controllo videosorveglianza

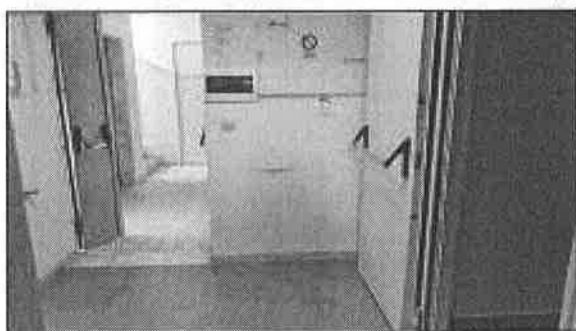


Foto 17: particolare di un planerottolo di arrivo

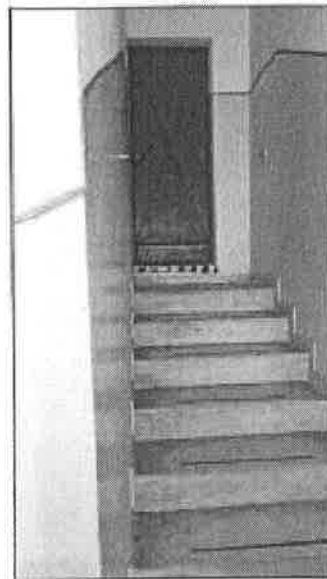


Foto 18, 19 e 20: vano scala, a destra la porta di accesso al lastrico solare



Foto 21 e 22: piano interrato: particolare della rampa di accesso e degli spazi di manovra condominiali.

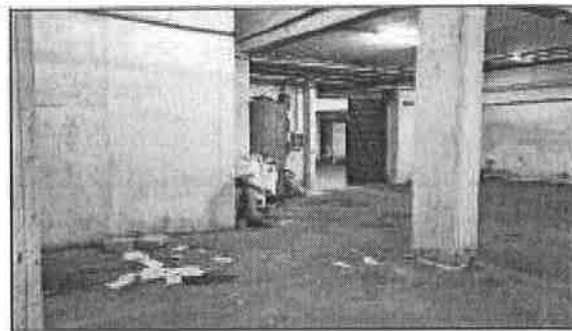


Foto 23 e 24: piano interrato: particolare del locale autorimessa di proprietà dello Stato; a sinistra particolare della porta di accesso.



Foto 25 e 26: piano interrato: particolare del locale autorimessa di proprietà dello Stato; a destra particolare del vano archivio.

4. PROPRIETÀ

L'immobile oggetto della presente relazione estimale risulta di proprietà dello Stato a seguito di atto di compravendita rep. n. 2373 del 22/04/1989, approvato con Decreto Ministeriale n. 22377 del 20/10/1989 e registrato alla Corte dei Conti il 30/01/1990 al Reg. 2 Fin. Foglio n. 336.

5. DATI CATASTALI

La porzione immobiliare di proprietà dello Stato risulta identificata al Catasto Fabbricati del comune di Andria 218 particella 88:

- Sub 25 – cat. A/3 – 4,5 vani – mq 89,00 – ditta "Demanio dello Stato";
- Sub 26 – cat. A/3 – 4,5 vani – mq 67,00 – ditta "Demanio dello Stato";
- Sub 27 – cat. A/3 – 5,5 vani – mq 86,00 – ditta "Demanio dello Stato";
- Sub 28 – cat. A/3 – 5,5 vani – mq 111,00 – ditta "Demanio dello Stato";
- Sub 29 – cat. A/2 – 6,5 vani – mq 131,00 – ditta "Demanio dello Stato";
- Sub 30 – cat. A/2 – 6,5 vani – mq 89,00 – ditta "Demanio dello Stato";
- Sub 31 – cat. A/3 – 4,5 vani – mq 67,00 – ditta "Demanio dello Stato";
- Sub 32 – cat. A/3 – 4,5 vani – mq 87,00 – ditta "Demanio dello Stato";
- Sub 43 – cat. C/6 – mq 228,00 – ditta "Demanio dello Stato";

Si precisa che i subalterni sopra riportati sono identificativi dei piani primo (subb 25, 26 e 27), secondo (subb 28, 29, e 30), terzo (subb 31 e 32) e interrato (sub 43). Sulla base delle informazioni agli atti non è noto l'identificativo catastale dei locali posti al piano terra.

Con nota prot. n. 5987 del 04/04/2022 sono state chieste all'Agenzia delle Entrate le planimetrie catastali.

Di seguito si riporta il relativo estratto di mappa: al riguardo preme precisare che il simbolo "#" presente nella mappa indica che la particella (nel caso in specie la particella 88) necessita di ulteriori verifiche in quanto è stata riportata in mappa ed è stata ripresa dalla mappa dei fabbricati per allineamento con quella dei terreni.



Tenuto conto delle finalità estimali del presente documento, tale aspetto ai fini della valutazione viene ritenuto irrilevante e pertanto non verrà considerato nella valutazione.

6. INQUADRAMENTO URBANISTICO E DESTINAZIONE D'USO

Come risultante agli atti d'ufficio (rif. precedente certificazione urbanistica rilasciata dal Comune, acquisita con prot. n. 12303 del 10/07/2019 – Allegato 6), le aree oggetto della presente valutazione ricadono in "zona F" – Aree ad uso Pubblico". Inoltre nella tav. 11 del PRG "Servizi Esistenti" è riportato al n. 126 come "Comando di Polizia".

Con la nota datata 31/05/1988 (acquisita al protocollo dell'allora Intendenza di Finanza al n. 7126 del 01/06/1988) l'impresa di costruzioni Mucci (all'epoca proprietaria dell'immobile) riferiva quanto segue:

- il fabbricato è stato edificato in forza della licenza di costruzione n. 498/349 del 18/12/1971, rilasciata e intestata al sig. Spagnoletti Zeuli Onofrio;
- Successivamente è stata rilasciata licenza di variante con n. 235/349 del 13/06/1972 sempre intestata al sig. Spagnoletti Zeuli Onofrio;
- In data 15/03/1974 è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità sia per il piano scantinato che per i piani superiori.

Con nota prot. n. 4102 del 07/03/2022 è stato chiesto il certificato di destinazione urbanistica delle aree in esame. Si resta in attesa del relativo riscontro.

7. CONSISTENZA

Si riporta la superficie del bene, così come rilevata dal file ".cad" agli atti della D.R. Ai fini del presente elaborato estimale, si considererà la seguente superficie lorda raggugiata alla destinazione residenziale per il bene in esame:

BAB0616					
Piano	Superficie per destinazione	Sup. lorda coperta	Sup. scoperta	coeff. ragg.	Sup. Ragg.
Interrato	Autorimessa	217,00	-	0,63	136,71
Primo	Appartamenti	235,00	-	1,00	235,00
	Vano scala + Ballatoio	21,00	-	1,00	21,00
	Balconi	-	29,50	0,30	8,85
Secondo	Appartamenti	235,00	-	1,00	235,00
	Vano scala + Ballatoio	21,00	-	0,60	0,00
	Balconi	-	29,50	0,30	8,85
Terzo	Appartamenti	235,00	-	1,00	235,00
	Vano scala + Ballatoio	21,00	-	0,60	0,00
	Balconi	-	29,50	0,30	8,85
Totale		985,00	88,50		889,26

Per quanto attiene le superfici lorde, si precisa che sono state calcolate al lordo dei muri perimetrali conteggiati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre per il calcolo della superficie raggugiata totale sono stati adottati i seguenti coefficienti di ragguglio:

- 1,00 per le superfici destinabili ad uso residenziale, compreso il vano scala computato una volta al piano primo;

- 0,63 per il piano autorimessa: tale parametro è stato determinato dal rapporto tra il valore medio OMI della destinazione ad autorimessa (valori compresi tra 590-750 €/mq) con il valore medio della destinazione residenziale (abitazioni civili, stato normale, valori compresi tra 920-1.200 €/mq);
- 0,30 per le superfici balconate, in linea con i valori mercantili presenti nel mercato immobiliare locale;
- 0,00 per gli spazi a piano terra di proprietà comunale e per i connettivi verticali ai piani secondo e terzo.

8. VALUTAZIONE DEL BENE

Alla luce della destinazione urbanistica attuale, tenuto conto della documentazione disponibile agli atti, si rileva che per il bene oggetto di stima oltre alla destinazione pubblica ad uso caserma può essere utilizzato a destinazione d'uso residenziale. Tale facoltà d'uso rappresenta la destinazione originaria che aveva il bene al momento del passaggio di proprietà in capo allo Stato, a seguito del quale l'immobile è stato adattato per essere utilizzato quale sede del Commissariato. Ulteriore riscontro è fornito dalle visure catastali del bene che, ancora oggi, riportano le originarie categorie catastali "A/2" e "A/3" per tutte le unità immobiliari di proprietà dello Stato (ad eccezione, ovviamente, dell'unità posta al piano interrato adibita ad autorimessa ed avente categoria "C/6").

Non da ultimo, preme ribadire che le unità immobiliari che compongono il fabbricato conservano, ancora oggi, le caratteristiche distributive e funzionali tipiche di un edificio residenziale in linea costituito da vano scala centrale con due unità abitative per piano. Questo perché, come detto, il fabbricato era stato edificato per l'uso residenziale ed è stato adattato ad uso caserma solo a seguito dell'acquisto del cespite da parte dello Stato.

Pertanto, gli aspetti sopra illustrati di carattere urbanistico e di tipo funzionale consentono di affermare che il bene in esame presenta caratteristiche tali da poter essere valutato anche tenendo conto di una destinazione d'uso residenziale in luogo di quella ad ufficio/caserma (ultimo utilizzo del bene).

Non da ultimo si osserva che la stima viene effettuata ai fini della permuta con il Comune di Andria il quale ha la gestione e il controllo della pianificazione urbanistica-edilizia.

In presenza di tali scenari alternativi, sono state effettuate delle analisi del mercato immobiliare locale dalle quali è emerso che gli immobili a destinazione residenziale presentano un mercato più dinamico con quotazioni mediamente più alte rispetto a quelli ad uso ufficio (destinazione maggiormente assimilabile all'uso caserma). Alla luce di tale contesto, tenuto conto delle finalità estimali (determinazione del valore del bene ai fini della cessione della proprietà immobiliare), si ritiene opportuno stimare il valore del bene seguendo il principio del cosiddetto "*highest and best use*" secondo il quale la valutazione del valore di mercato deve determinare il più conveniente e migliore utilizzo possibile dell'immobile. Di fatti, tale tipo di considerazione rappresenta l'approccio che un soggetto ordinario seguirebbe ai fini della vendita di un immobile.

Alla luce di tali aspetti, viste le finalità della stima, si è ritenuto opportuno procedere alla valutazione del bene ipotizzandone la destinazione residenziale, tenuto anche conto che il bene, come già riportato nel testo, presenta già le conformazioni distributive e

funzionali caratteristiche di un fabbricato condominiale in linea con vano scala centrale e due unità immobiliari per piano, essendo stato costruito proprio per tali finalità d'uso.

Al fine di determinare il valore del bene, si procede con la determinazione del più probabile valore di mercato mediante il criterio sintetico comparativo, confrontando il bene oggetto di stima con immobili simili o assimilabili.

Di seguito si riportano le indagini esperite consultando i siti internet delle agenzie immobiliari locali:

1) Immobiliare.it – Annuncio privato – rif. EK83478899

Abitazione di mq 450 ubicata in via Saverio Altamura, composta dai piani rialzato, primo, secondo tutti aventi una consistenza di mq 112,50 con bagno e destinati ad uso abitativo. L'immobile è dotato anche di piano seminterrato di mq 112,50 destinato ad autorimessa, nonché di 80 mq di area esterna pertinenziale e di superfici balconate apprezzate in 20 mq. L'attuale proposta di vendita è di € 700.000. L'immobile può considerarsi in buono stato manutentivo, con finiture/dotazioni impiantistiche analoghe rispetto al bene oggetto di stima.

È stata calcolata la superficie totale ragguagliata del campione come segue:

$$\text{Sup. Ragg.} = 112,50 \times 3 + (112,50 \times 0,55) + 20,00 \times 0,30 + 80,00 \times 0,10 = 413,38 \text{ mq.}$$

Nel merito del calcolo della superficie ragguagliata su riportata si precisa che:

- il coefficiente di ragguaglio pari a 0,55 per destinazione autorimessa (piano seminterrato) è stato assunto pari al rapporto esistente tra i valori medi OMI della microzona D1/periferica delle autorimesse (range compreso tra 580 e 730 €/mq) con quello delle residenze (range compreso tra 1.100 e 1.300 €/mq per le abitazioni civili in stato normale);
- il coefficiente di ragguaglio per l'area esterna è stato considerato pari a 0,10 come usualmente considerato nelle quotazioni del mercato immobiliare locale.

2) Immobiliare.it – Agenzia Cred'imm Immobiliare – rif. 1066

Abitazione di mq 200 ubicata in viale Roma, dotata di doppio ingresso e composta da doppio salone, cucina abitabile, doppio servizio, tre vani letto, ripostiglio e lavanderia. L'immobile è anche dotato di posto auto in garage e di mq 40 di superfici balconate. L'attuale proposta di vendita è di € 390.000. L'immobile può considerarsi in buono stato manutentivo, con finiture/dotazioni impiantistiche analoghe rispetto al bene oggetto di stima.

È stata calcolata la superficie totale ragguagliata del campione come segue:

$$\text{Sup. Ragg.} = 200,00 + (12,50 \times 0,74) + 40,00 \times 0,30 = 221,25 \text{ mq.}$$

Nel merito del calcolo della superficie ragguagliata su riportata si precisa che:

- Non avendo ricevuto precise informazioni sulla superficie del posto auto, è stata supposta la dimensione ritenuta ordinaria di mq 12,50;
- il coefficiente di ragguaglio pari a 0,74 per il posto auto è stato assunto pari al rapporto esistente tra i valori medi OMI della microzona B2/centrale dei posti

auto coperto (range compreso tra 740 e 950 €/mq) con quello delle residenze (range compreso tra 950 e 1.350 €/mq per le abitazioni civili in stato normale);

3) Immobiliare.it – Tecnocasa Immobiliare - rif. 60487172

Abitazione di mq 134 ubicata in viale Venezia Giulia composta da soggiorno a vista, cucina abitabile, doppio servizio, tre camere da letto e ripostiglio. L'immobile è anche dotato di un box auto di mq 20 e di superfici balconate di mq 15. L'attuale proposta di vendita è di € 255.000. L'immobile può considerarsi in buono stato manutentivo, con finiture/dotazioni impiantistiche analoghe rispetto al bene oggetto di stima.

È stata calcolata la superficie totale ragguagliata del campione come segue:

$$\text{Sup. Ragg.} = 134,00 + (20,00 \times 0,75) + 15,00 \times 0,30 = 153,50 \text{ mq.}$$

Nel merito del calcolo della superficie ragguagliata su riportata si precisa che:

- il coefficiente di ragguaglio pari a 0,75 per la destinazione box auto è stato assunto pari al rapporto esistente tra i valori medi OMI della microzona C3/semicentrale dei box auto (range compreso tra 700 e 900 €/mq) con quello delle residenze (range compreso tra 920 e 1.200 €/mq per le abitazioni civili in stato normale).

4) Idealista.it – Qui Affitti Immobiliare – rif. casa piazza balilla

Abitazione di mq 420 sita in piazza Balilla, costituita da un ingresso al piano terra di mq 30 che consente di raggiungere i piani primo e secondo (di mq 130 ciascuno) destinati ad uso abitativo. L'immobile è dotato anche di un garage annesso al piano cantinato di mq 130. L'attuale proposta di vendita è di € 699.000. L'immobile può considerarsi in buono stato manutentivo, con finiture/dotazioni impiantistiche analoghe rispetto al bene oggetto di stima.

È stata calcolata la superficie totale ragguagliata del campione come segue:

$$\text{Sup. Ragg.} = 30,00 + 130,00 \times 2 + (130,00 \times 0,86) = 401,80 \text{ mq.}$$

Nel merito del calcolo della superficie ragguagliata su riportata si precisa che:

- il coefficiente di ragguaglio pari a 0,86 per la destinazione autorimessa (piano cantinato) è stato assunto pari al rapporto esistente tra i valori medi OMI della microzona B2/centrale delle autorimesse (range compreso tra 870 e 1.100 €/mq) con quello delle residenze (range compreso tra 950 e 1.350 €/mq per le abitazioni civili in stato normale). Nel merito di tali dati, preme rilevare che per il campione in esame è stata adottata la microzona B2/centrale, posta a ridosso del campione, perché per la microzona B1/Centro storico (nella quale ricadrebbe il campione) non riporta dati per le abitazioni normali, ma solo per le abitazioni di tipo economico che non rappresentano la tipologia del campione.

Gli immobili individuati non sono identici al compendio in stima che, nel caso in specie, è supposto già trasformato e dotato delle caratteristiche tecnico/edilizie meglio descritte nel paragrafo relativo al costo della trasformazione; pertanto, è stato necessario adeguare le risultanze ottenute con opportuni coefficienti di ragguaglio e/o comparazione, al fine di considerare le diverse specificità dei beni presi a raffronto.

Si sottolinea che tali "punti di merito" risultano superiori all'unità nel caso in cui lo stabile oggetto di stima risulti di miglior merito rispetto a quelli presi a comparazione, inferiori all'unità nel caso opposto. I coefficienti di omogeneizzazione sono riferiti, dunque, ai seguenti aspetti:

- **Transazione:** per ciascun annuncio immobiliare è stato considerato un coefficiente di transazione (inteso come divario tra la proposta di acquisto e il prezzo della transazione) pari, mediamente, al 10%.
- **Consistenza:** valuta l'incidenza della superficie rispetto alla migliore collocabilità sul mercato, tenendo anche conto del principio secondo il quale, generalmente, all'aumentare della superficie il valore parametrico cresce, ma con un rapporto inferiore. Tale coefficiente quindi scaturisce da un giudizio estimale posto in essere dal tecnico attraverso il confronto tra i diversi immobili presi a riferimento con quello oggetto della stima ed utilizzando la seguente tabella di raffronto:

- superfici tra 600 mq e 900 mq: 1,00;
- superfici tra 300 mq e 600 mq: 0,97;
- superfici tra 150 mq e 300 mq: 0,95;

- **Ubicazione:** il coefficiente relativo alla diversa collocazione del bene (ubicazione in zone centrali, in contesti urbani dotati di infrastrutture e servizi). Detto coefficiente è stato determinato e approssimato, per ciascun bene preso a riferimento, sulla base del rapporto tra il valore medio OMI della microzona del generico campione con il valore medio della Microzona D1 nella quale ricade il cespite oggetto di valutazione.

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva dei coefficienti adottati:

Rif.	Comune	Microzona (oggetto stima)	Valori OMI					
			Min	Max	Medio			
	Andria	C3 - Semic. - via Barietta - Abitaz	920,00	1200,00	1060,00			

			Valori OMI			Coff. Ubicazione		
			Min	Max	Medio	Min	Max	Medio
1	Andria	D1 - Periferica - via Barietta	1100,00	1300,00	1200,00	0,77	1,00	0,88
2	Andria	B2 - Centrale - Vigili, Ospedale	950,00	1350,00	1150,00	0,80	1,04	0,92
3	Andria	C3 - Semic. - via Barietta - Abitaz	920,00	1200,00	1060,00	0,87	1,13	1,00
4	Andria	B2 - Centrale - Vigili, Ospedale	950,00	1350,00	1150,00	0,80	1,04	0,92

- **Stato conservativo:** tiene conto dello stato generale di manutenzione degli elementi strutturali e tecnico/funzionali. Tale coefficiente scaturisce da un giudizio estimale posto in essere dal tecnico attraverso il confronto tra i diversi immobili presi a riferimento con quello oggetto della stima.
- **Finiture e impianti:** tiene conto dello stato generale degli elementi di finitura e degli impianti, considerando il livello e la qualità dei materiali. Tale coefficiente scaturisce da un giudizio estimale posto in essere dal tecnico attraverso il confronto tra i diversi immobili presi a riferimento con quello oggetto della stima.
- **Grado sicurezza:** tiene conto delle particolari dotazioni in termini di sicurezza e controllo dell'edificio. La pubblicazione del Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore stima tale parametro in un range compreso tra 1,05 e 1,10. Pertanto per il caso in esame si è considerato un valore medio del range pari a 1,075.

Di seguito si riporta la relativa tabella comparativa:

N°.	Consistenza (mq)	Ubicazione	Prezzo vendita (€)	Coefficienti di ragguaglio							Valore unitario ragguagliato (€/mq)
				Prezzo vendita (€/mq)	Coef. Transazione	Coef. Consistenza	Ubicazione	Stato conservativo	Pluri e impianti	grado sicurezza	
1	433,38	via Saverio Altamura	709.000,00	1.693,38	0,90	0,97	0,88	0,95	1,00	1,075	1.328,57
2	221,25	viale Roma	390.000,00	1.762,71	0,90	0,95	0,92	0,95	1,00	1,075	1.416,01
3	153,50	viale Venezia Giulia, 141	255.000,00	1.661,24	0,90	0,95	1,00	0,95	1,00	1,075	1.450,54
4	401,80	piazza Balilla	699.000,00	1.739,67	0,90	0,97	0,92	0,95	1,00	1,075	1.426,55

Ne consegue che il valore parametrico medio è pari ad €/mq 1.405.51.

Applicando il valore stimato all'intera consistenza ragguagliata, si ottiene il valore del bene:

Valore di mercato del bene = sup. ragguagliata x valore parametrico

Ovvero:

Valore di mercato del bene = 889,26 x 1.405,51 = 1.249.864,95

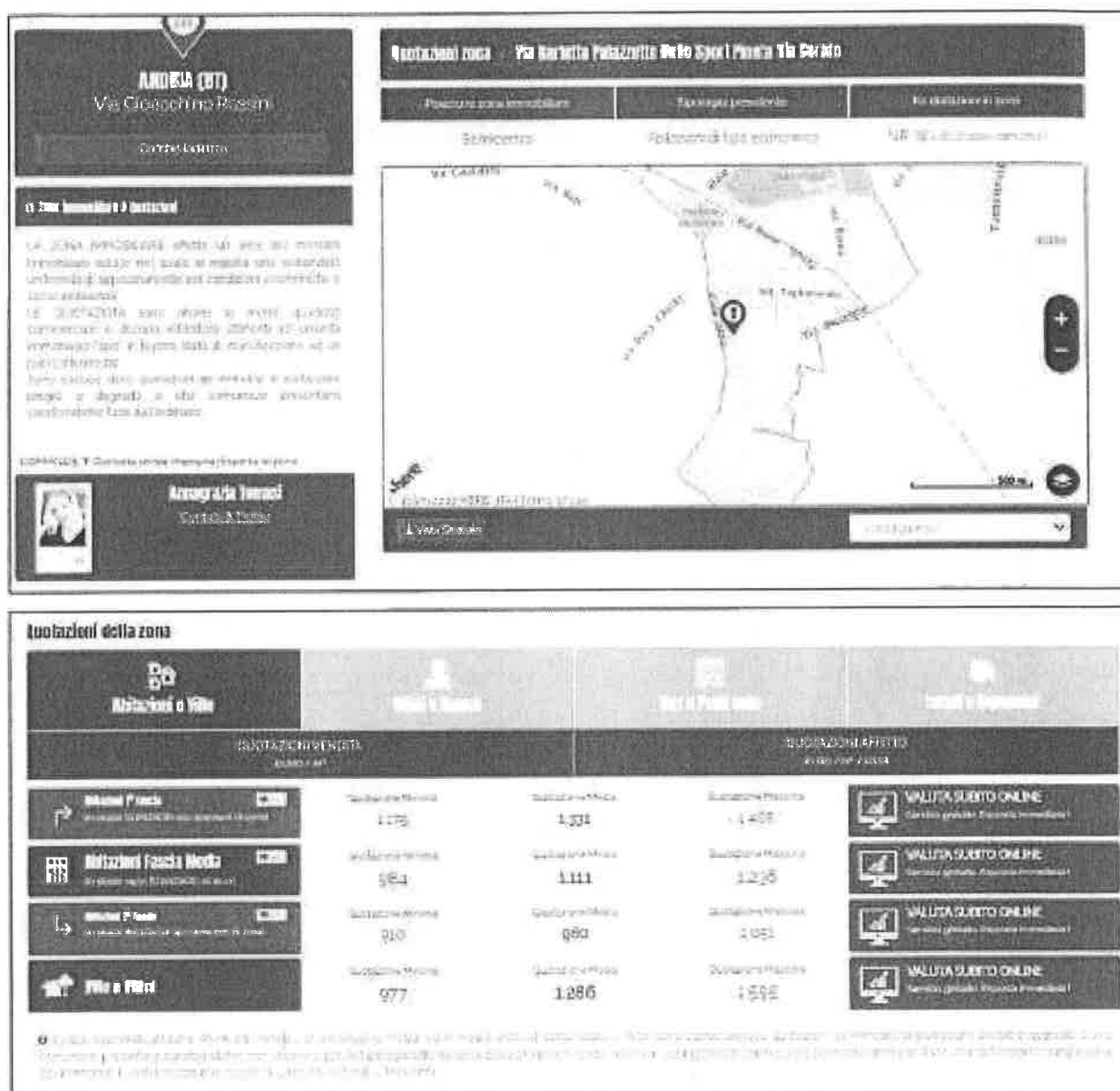
9. CONFRONTO CON BORSINI IMMOBILIARI

A conferma del valore di mercato stimato (pari ad €/mq 1.400,00 circa), si riportano i dati rilevati dalle seguenti pubblicazioni/riferimenti di mercato

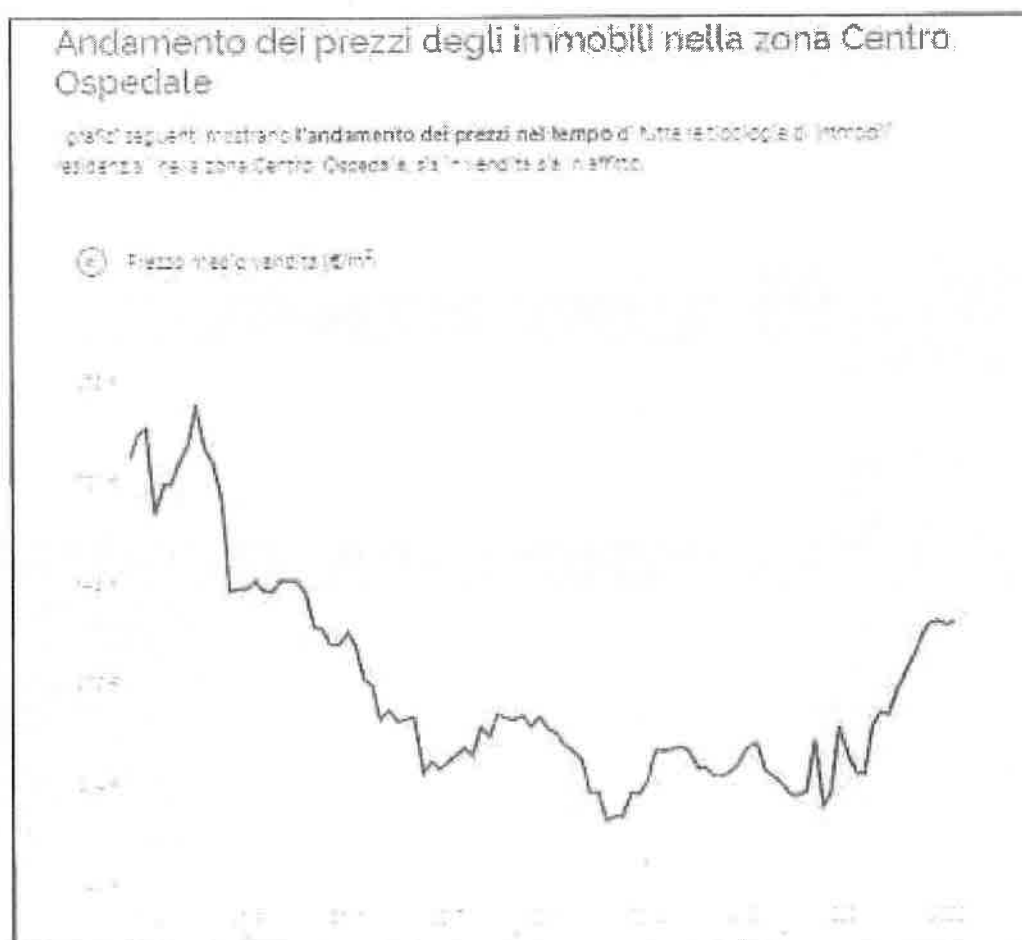
- 1) **O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate:** per il primo semestre 2021 (ultima rilevazione disponibile), per la Microzona C3 nella quale ricade il bene, riporta il seguente range di valori:

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2							
Provincia: BAR							
Comune: ANDRIA							
Favola (zona): Semicentro VIA DANIELLO PALAZZETTO DELLO SPORT PABERNA CORAT							
Codice zona: C3							
Microzona: 2							
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (Lmq)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (Lmq)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	920	1200	L	3,1	4	L
Abitazioni civili	Ottimo	1400	1850	L	3,0	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1200	1450	L	3,3	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	850	1100	L	2,9	3,7	L
Autotrasporti	Normale	550	750	L	2,5	3,2	L
Box	Normale	700	900	L	2,9	3,7	L

- 2) **Sito MondoRe.info:** porta quotazioni all'attualità per la zona di Via Barletta Palazzetto dello Sport, nella quale ricade il bene, riporta i seguenti range di valori, considerati su 3 fasce così caratterizzate: 1 fascia – appartamenti in stabili che sono superiori allo standard di zona; 2 fascia – appartamenti in stabili che sono nello standard di zona; 3 fascia – appartamenti in stabili che sono inferiori allo standard di zona.



- 3) **Sito immobiliare.it:** porta quotazioni all'attualità per la zona Ospedale (indicata in arancione nella figura che segue), nella quale ricade il bene, riporta range di valori compresi tra 1.400 €/mq e 1.450 €/mq, con valori medi di vendita di 1.436 €/mq, come da prospetti che seguono.



Pertanto, sulla base dei dati sopra riportati, il valore di mercato stimato si può considerare attendibile e in linea con le quotazioni del mercato immobiliare locale.

**C. Valutazione Area di proprietà del Comune di
Andria destinata a sede della Questura e
della Polizia Stradale**



SCHEDA RIASSUNTIVA

Scopo della stima: Determinazione del più probabile valore di mercato del bene ai fini della permuta immobiliare descritta in premessa..

Indirizzo: Via Indipendenza n. 4.

Descrizione: Area con sovrastante fabbricato adibito a sede della Questura di Andria. Ai fini valutativi l'edificio verrà valutato nello stato a rustico con relativa area non attrezzata..

Identificativi catastali: Catasto Terreni del comune di Andria, foglio 29 particelle 2941, 2942, 2943, 2944 e 2945.
Catasto Fabbricati del comune di Andria, foglio 29 particella 2941 sub 1 e particella 2942 sub.

Proprietà: Comune di Andria.

Superficie lorda: ai fini estimali è stata considerata una superficie lorda di mq 4.900 circa nello stato a rustico, realizzati su un'area di mq 9.280.

Valore Stimato: € 1.250.000,00

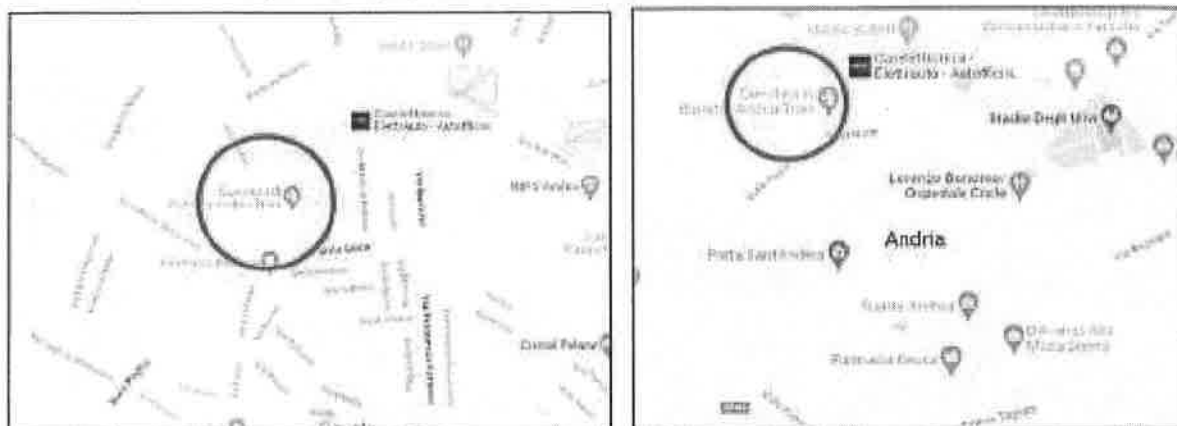
1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Oggetto della presente relazione estimale è il compendio immobiliare sito in Andria, alla via Indipendenza valutato nello stato a rustico per le motivazioni indicate in premessa.

Scopo della presente relazione è la determinazione del più probabile valore di mercato ai fini della permuta immobiliare sopra descritta, ad aggiornamento della precedente attività estimale prot. n. 14135 del 06/08/2019 (Allegato 04).

2. UBICAZIONE

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione edilizio è situato nel comune di Andria in zona semicentrale, in un ambito urbano caratterizzato da edifici costituiti da un esiguo numero di piani dove, generalmente, il piano terra è adibito ad attività commerciali mentre i piani superiori hanno destinazione residenziale.



Individuazione della posizione del bene su mappa

3. DESCRIZIONE DEL BENE

Tenuto conto delle finalità estimali, per quanto attiene la descrizione del bene si riporta innanzitutto lo stato manutentivo e le relative caratteristiche che lo stesso aveva all'epoca della redazione del citato documento estimale prot. n. 32503 del 17/12/2009. Pertanto le relative informazioni verranno estratte da quest'ultimo documento, nonché dal documento integrativo prot. n. 7580 del 12/03/2010 e dal verbale di Commissione di Congruità prot. n. 18043 del 07/05/2010.

3.1 Stato manutentivo al 17/12/2009

Descrizione estratta dalla stima prot. n. 32503 del 17/12/2009, dal documento integrativo prot. n. 7580 del 12/03/2010 e dal verbale di Commissione di Congruità prot. n. 18043 del 07/05/2010)

L'immobile fu progettato, e solo in parte realizzato negli anni 1988-1991 per dotare il Comune di una scuola elementare di n. 16 aule didattiche, oltre ai relativi spazi di pertinenza.

Il corpo di fabbrica si trovava nello stato a rustico, poiché ultimato solo per la parte relativa alle fondazioni, ai pilastri e ai setti, doveva essere oggetto di ampliamento,

completamento e adeguamento alla nuova destinazione d'uso. Presentava una forma quadrangolare ad anello con rientranze simmetriche ad intervalli regolari e si sviluppava su tre livelli costituiti da piano interrato, terra e primo oltre lastrico solare per un'altezza massima di m 7,35 che, solo nell'ala sud dell'edificio raggiungevano 10,00 metri di altezza.

All'epoca lo strumento urbanistico comunale prevedeva (come oggi, data l'avvenuta costruzione della Questura) che la zona fosse destinata ad attrezzature pubbliche, in particolare "Zone Pubbliche per attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per pubblici servizi – zone F2".

L'edificio a rustico insisteva sulla particella 720 del foglio 29, oggi soppressa, la quale aveva una consistenza di mq 9.280.

Di seguito si riportano le fotografie reperite sul portale "bing.com" che illustrano lo stato di completamento del fabbricato (stato manutentivo considerato ai fini della presente valutazione), ovvero prima che avvenissero i lavori di ampliamento e rifunzionalizzazione della sede della Questura oggi esistente





3.2 Stato manutentivo all'attualità

In sede di sopralluogo, eseguito in data 28/02/2022, si è riscontrato che il compendio, originariamente costituito da un'area con sovrastante fabbricato a rustico, risulta fisicamente suddiviso in due porzioni:

- **Area esterna recintata libera**, con accesso consentito per il tramite di un cancello carrabile posto su via Indipendenza, senza numero civico. Per tale porzione di area, attualmente incolta e priva di fabbricati, è prevista l'edificazione della futura sede della Polizia Stradale.

Di seguito si riportano le foto eseguite in occasione del sopralluogo del 28/02/2022 che illustrano l'attuale stato dei luoghi della porzione in parola:

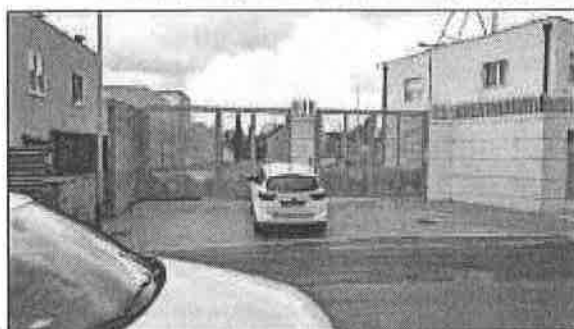


Foto 1 e 2: nella foto a sinistra sono visibili i due cancelli carrabili posti su via Indipendenza: conducono alla porzione da destinare all'area futura sede della Polizia Stradale (cancello sinistro) e alla porzione dove si trova la Questura (cancello di destra). Nella foto a destra si ha una vista panoramica dell'area da destinare a futura sede della Polizia Strada

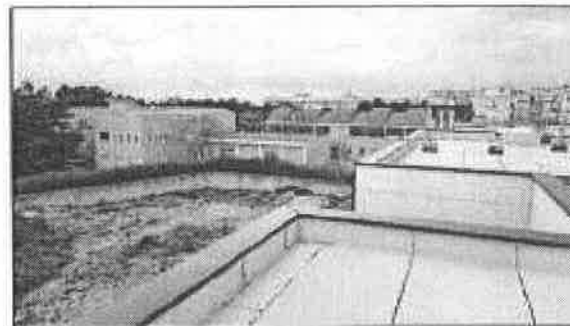


Foto 3 e 4: vista panoramica dell'area da destinare a futura sede della Polizia Strada

- **Area con annesso fabbricato adibito a Questura di Andria:** trattasi della porzione immobiliare sulla quale, originariamente, insisteva il citato fabbricato a rustico che, a seguito dei lavori di ampliamento e rifunzionalizzazione, è stato completato ed adibito a sede della Questura. Attualmente tale porzione immobiliare, indipendente dall'area futura sede della PS, risulta nella disponibilità del Ministero dell'Interno che l'adopera per le proprie finalità istituzionali. Al riguardo si precisa, come previsto dal D.P.C.M. citati in premessa, che attraverso l'uso di fondi ministeriali si è provveduto ai lavori di completamento del fabbricato al rustico originariamente esistente.

Di seguito si riportano le foto eseguite in occasione del sopralluogo del 28/02/2022 che illustrano l'attuale stato dei luoghi:

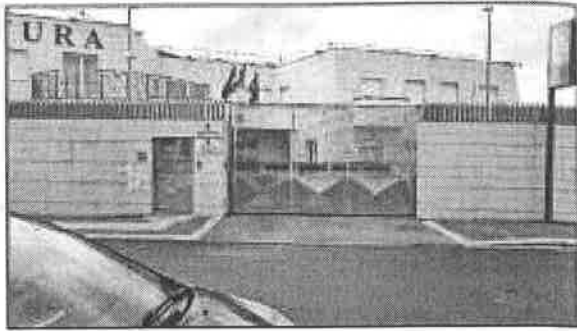


Foto 5 e 6: L'immobile visto da via Indipendenza



Foto 7 e 8: L'immobile visto da via Indipendenza



Foto 9 e 10: nella foto a sinistra sono visibili i due cancelli carrabili posti su via Indipendenza: conducono alla porzione da destinare all'area futura sede della Polizia Stradale (cancello sinistro) e alla porzione dove si trova la Questura (cancello di destra). Nella foto a destra si ha una vista della sede della Questura da via Indipendenza

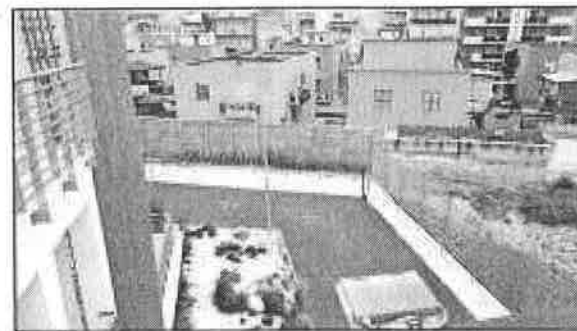
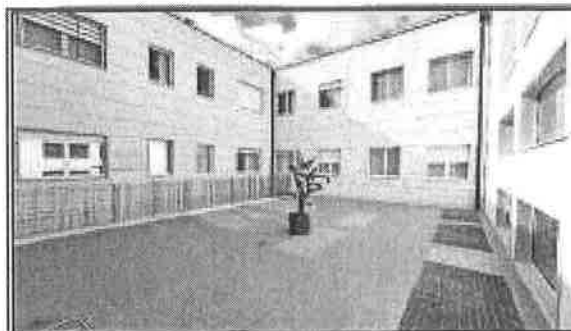


Foto 11 e 12: Spazi esterni della Questura: l'atrio interno (a sinistra) e l'area di pertinenza a confine con la futura sede della Polizia Stradale (a destra)



Foto 13 e 14: Connettivi esterni



Foto 15 e 16: Spazi e locali della Questura



Foto 17 e 18: Spazi e locali della Questura



Foto 19 e 20: Spazi e locali della Questura

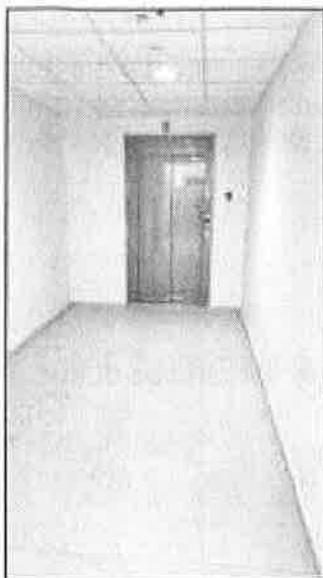


Foto 21 e 22: particolare dei connettivi interni



Foto 23: autorimessa



Foto 24 e 25: lastrico solare

Alla luce di quanto esposto, considerato che lo stato di completamento oggi rilevabile sui luoghi è dovuto ai lavori eseguiti con fondi del Ministero su area di proprietà comunale, **ai fini della presente valutazione il fabbricato verrà considerato nello stato a rustico e l'area verrà considerata priva di qualsiasi finitura.**

4. PROPRIETÀ

L'immobile oggetto della presente relazione estimale risulta di proprietà del Comune di Andria, fermo restando che le migliorie oggi esistenti (ovvero ampliamento e completa rifunionalizzazione della sede della Questura con relativa sistemazione dell'area esterna) sono state eseguite con fondi del Ministero dell'Interno.

5. DATI CATASTALI

Il complesso immobiliare risulta identificato al Catasto Terreni del comune di Andria con il foglio 29 particelle:

- particella 2941 – mq 5.841,00 – ditta "Ente urbano";
- particella 2942 – mq 19,00 – ditta "Ente urbano";
- particella 2943 – mq 298,00 – ditta "Comune di Andria";
- particella 2944 – mq 189,00 – ditta "Comune di Andria";
- particella 2945 – mq 323,00 – ditta "Comune di Andria".

Il medesimo complesso risulta anche così identificato al Catasto Fabbricati del medesimo comune, con il foglio 29:

- particella 2941 sub 1 - ditta "Comune di Andria"- mc 23.738 cat. B/4;
- particella 2942 sub 1 - ditta "Comune di Andria"- cat. D/1;

In merito alla particella 2943 si ritiene opportuno segnalare una probabile incongruenza della consistenza oggi indicata in Catasto. Infatti la consistenza della precedente particella 720 (dalla quale sono state originate tutte le particelle sopra elencate) era pari a mq 9.280 mentre, sulla base delle superfici riportate oggi nelle visure, si avrebbe che le particelle dalla 2941 alla 2945 svilupperebbero una superficie complessiva di mq 6.670.

Tuttavia, osservando l'attuale estratto di mappa appare evidente che l'estensione grafica della particella 2943 (avente una superficie catastale pari 298 mq) non è congruente con quella della limitrofa particella 2945 (avente una superficie catastale pari 323 mq), risultando la prima decisamente più grande della seconda. Tra l'altro utilizzando il portale "formaps.it", si rileva una consistenza della particella 2943 pari a circa 10 volte a quella oggi indicata in visura. Tali elementi fanno supporre che la superficie della particella 2943 dovrebbe essere pari a mq 2.908: infatti utilizzando tale valore della consistenza si avrebbe effettivamente una superficie complessiva delle particelle dalla 2941 alla 2945 pari a mq 9.280 ovvero coincidente con la superficie dell'originaria particella 720.

Pertanto ai fini estimali la superficie del lotto verrà considerata pari a quella catastale della particella 720, ovvero pari a complessivi mq 9.280,00.

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 31/01/2022

Data: 11/03/2022 Ora: 15:16:48 Segue
Visura: T259184 Pag: 1

Dati della richiesta	Catone di ANDRIA (Codice:4285)
Catone Terenzi	Provincia di BARI Foglio: 29 Particella: 2942

Area di cui urbana e promiscua dal 27/05/2021

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSIFICAZIONE				DATI DESCRIZIONE
	Foglio	Particella	Sub	Pos	Quota Classe	Superficie (mq)	Dato	Tipologia	
1	29	2942		-	ENTE VERANO	38,42		Prontuario	Area
Tipo Mappale del 27/05/2021 Prov. di BARI (31812) in uso dal 27/05/2021 per data di 26/05/2021 ex 15/01/2021									

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 31/01/2022

Data: 31/03/2022 Ora: 15:14:47 Segue
Visura: T259183 Pag: 1

Dati della richiesta	Catone di ANDRIA (Codice:4285)
Catone Terenzi	Provincia di BARI Foglio: 29 Particella: 2942

Area di cui urbana e promiscua dal 27/05/2021

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSIFICAZIONE				DATI DESCRIZIONE
	Foglio	Particella	Sub	Pos	Quota Classe	Superficie (mq)	Dato	Tipologia	
1	29	2942		-	ENTE VERANO	38,42		Prontuario	Area
Tipo Mappale del 27/05/2021 Prov. di BARI (31812) in uso dal 27/05/2021 per data di 26/05/2021 ex 15/01/2021									

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 31/01/2022

Data: 31/03/2022 Ora: 15:09:26 Segue
Visura: T259182 Pag: 1

Dati della richiesta	Catone di ANDRIA (Codice:4285)
Catone Terenzi	Provincia di BARI Foglio: 29 Particella: 2942

INTESTATO

1	ROBERTO ANTONIOLI e GIUSEPPE	4285/18184	11/01/2021
---	------------------------------	------------	------------

Tutta l'immobile dal 27/05/2021

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSIFICAZIONE				DATI DESCRIZIONE
	Foglio	Particella	Sub	Pos	Quota Classe	Superficie (mq)	Dato	Tipologia	
1	29	2942		-	ENTE VERANO	38,42		Prontuario	Area
Tipo Mappale del 27/05/2021 Prov. di BARI (31812) in uso dal 27/05/2021 per data di 26/05/2021 ex 15/01/2021									

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 31/01/2022

Data: 11/05/2022 Ora: 15:18:33 Segue
Visura n.: 7257283 Pag. 1

Dati della richiesta		Comune di ANDRIA (Codice A285)	
Catasto Terreni		Prestanza di BARI	
		Foglio: 29 Particella: 2844	

INTESTATO

1 COMUNE DI ANDRIA (Codice A285)		1004157283		10 Foglio: 10	
----------------------------------	--	------------	--	---------------	--

Visura immobiliare dal 27/05/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Part	Quota Cens.	Valore Catast.	Categoria	Classe	Superficie	Rendita	
1	29	2844			0,000	1	B		Esso 1,07	Esso 2,44	IRAZIONEAMENTO del 27/05/2021 Foglio n. 2844/1001 in via del 27/05/2021 per la parte di 2844/1001 in via del 27/05/2021

Somma: Totale: 1,07

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 31/01/2022

Data: 11/01/2022 Ora: 15:18:05 Segue
Visura n.: 7257283 Pag. 1

Dati della richiesta		Comune di ANDRIA (Codice A285)	
Catasto Terreni		Prestanza di BARI	
		Foglio: 29 Particella: 2844	

INTESTATO

1 COMUNE DI ANDRIA (Codice A285)		1004157283		10 Foglio: 10	
----------------------------------	--	------------	--	---------------	--

Visura immobiliare dal 27/05/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Part	Quota Cens.	Valore Catast.	Categoria	Classe	Superficie	Rendita	
1	29	2844			0,000	1	B		Esso 1,07	Esso 2,44	IRAZIONEAMENTO del 27/05/2021 Foglio n. 2844/1001 in via del 27/05/2021 per la parte di 2844/1001 in via del 27/05/2021

Somma: Totale: 1,07

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 04/03/2022

Data: 04/03/2022 Ora: 17:15:22 Fine
Visura n.: 7318823 Pag. 1

Dati della richiesta		Comune di ANDRIA (Codice A285)	
Catasto Fabbricati		Prestanza di BARI	
		Foglio: 29 Particella: 2844 Sub: 1	

INTESTATO

1 COMUNE DI ANDRIA (Codice A285)		8000118752		10 Foglio: 10	
----------------------------------	--	------------	--	---------------	--

Visura immobiliare dal 14/06/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Part	Quota Cens.	Valore Catast.	Categoria	Classe	Superficie	Rendita	Superficie	Rendita
1	29	2844					B4	U	21,738 m²	Tetto 13,7 m²	Tetto 42,908 m²	OGGETTO DI VISUAZIONE del 14/06/2021 Foglio n. 2844/1001 in via del 14/06/2021 per la parte di 2844/1001 in via del 14/06/2021

Somma: Totale: 21,738 m²



6. INQUADRAMENTO URBANISTICO E DESTINAZIONE D'USO

Come risultante agli atti d'ufficio (rif. precedente stima 2019 e precedente certificazione urbanistica rilasciata dal Comune, acquisita con prot. n. 12303 del 10/07/2019 – allegato 6), le aree oggetto della presente valutazione ricadono in "zona F" – Aree ad uso Pubblico". Inoltre nella tav. 11 del PRG "Servizi Esistenti" è riportato al n. 48 come "questura a Polizia Stradale", giusta variante al PRG approvata con Delibera C.C n. 102 del 21/12/2009 della L.R. 13/2001 art. 16 co. 2.

Con nota prot. n. 4102 del 07/03/2022 è stato chiesto il certificato di destinazione urbanistica delle aree in esame. Si resta in attesa del relativo riscontro.

7. CONSISTENZA

Come riportato in precedenza, oggetto del presente documento è il fabbricato a rustico originariamente esistente sull'area.

Pertanto le consistenze sotto riportate sono riferite al bene ante lavori di ampliamento e rifunzionalizzazione.

Piano	Sup. coperta lorda (mq)	Sup. lotto -ex part. 720 (mq)
Seminterrato	944,63	9.280,00
Rialzato	1.991,82	
Primo piano	1.963,68	
Totali	4.900,13	

Le consistenze sopra riportate sono quelle riportate nel richiamato elaborato estimale integrativo del 2010, confermate dalla Commissione di Congruità nel relativo verbale del 2010.

8. VALUTAZIONE DEL COMPENDIO

Come indicato in premessa, per la valutazione del bene non sono state considerate le attuali condizioni del compendio poiché lo stato dei luoghi è dovuto ai lavori di ristrutturazione e rifunzionalizzazione eseguiti con fondi del Ministero dell'Interno.

Pertanto, la presente valutazione è stata effettuata considerando il bene nello stato manutentivo all'epoca della stima del 2009 ovvero ipotizzando il lotto costituito da un'area priva di attrezzature, avente la consistenza dell'originaria particella 720 (oggi frazionata) ovvero pari a mq 9.280,00, con sovrastante fabbricato nello stato a rustico.

Considerata la particolarità dello stato manutentivo a rustico, non esistendo un mercato di beni simili o assimilabili, per la determinazione del valore di mercato del compendio in parola si procede con il metodo del costo di costruzione deprezzato.

Tale metodo prevede che il valore del bene sia determinato dalla seguente somma:

$$\text{Valore del compendio} = Vfd + Va$$

dove:

- Vfd è il valore deprezzato del bene edificato (considerato nello stato a rustico);
- Va è il valore dell'area di sedime del cespite (ovvero l'intero lotto considerato privo di opere e attrezzature).

8.1 VALORE DEL FABBRICATO

Al fine di determinare il valore del cespite nello stato a rustico, si determinerà il costo di costruzione del fabbricato considerato nello "stato di completamento" a rustico, che successivamente sarà deprezzato per tener conto del relativo stato di vetustà. Nello specifico il valore del fabbricato sarà dato dalla seguente relazione:

$$Vfd = Ktot \times \text{Coeff. Vetustà}$$

dove:

- $Ktot$ è la sommatoria di tutti i costi necessari per poter riprodurre il bene nello stato di completamento a rustico;
- Coeff. Vetustà è un coefficiente che tiene conto della vetustà dell'edificato.

8.1.1 Costo di costruzione fabbricato - $Ktot$

Il costo $Ktot$ rappresenta la somma di tutti gli oneri da sostenere per l'intervento, secondo quanto riportato nella seguente relazione:

$$Ktot = Ct + Ou + Op + Of + Poi$$

dove:

- Ct rappresenta la somma di tutte le voci che compongono il costo tecnico di costruzione;
- Ou indica gli oneri urbanistici, ovvero la somma degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e del contributo del costo di costruzione;
- Op indica gli oneri professionali (ingegneri, architetti, geometri, geologi, ecc.);
- Of indica gli oneri finanziari rappresentati dagli interessi sulle somme anticipate per l'intervento;
- Poi rappresenta il profitto dell'operatore immobiliare.

Al fine di determinare il costo tecnico di costruzione Ct, si è fatto riferimento alla pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie" anno 2019 (ultima pubblicazione disponibile), edita dalla DEI, individuando la tipologia "D6 Fabbricato uffici di tipo intelligente", in linea con la scelta effettuata con la precedente stima del 2019. Nello specifico tale intervento è relativo alla realizzazione di un ufficio a più piani fuori terra, il cui costo tecnico di costruzione parametrico è pari a complessivi €/mq 1.443,00 come dettagliato nella tabella che segue.

D6 Fabbricato uffici di tipo "intelligente"		
TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA		
Comprensiva di sistemi di gestione e controllo e di impianti di sicurezza		
Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1 Scavi e riporti	118.963,00	0,78%
2 Opere in c.a.	1.815.805,00	11,93%
3 Vespi, massetti e sottofondi	238.168,00	1,58%
4 Isolamenti e impermeabilizzazione	459.770,00	3,00%
5 Murature e tavolati	168.635,00	1,11%
6 Intonaci	153.591,00	1,04%
7 Muri calcestruzzo alleggerito	69.368,00	0,46%
8 Tineggiature e rivestimenti	267.820,00	1,76%
9 Pavimenti e zoccolini	1.269.113,00	8,21%
10 Opere in ferro	347.156,00	2,28%
11 Canne e fognature	19.775,00	0,13%
12 Controsoffitti e setti acustici	277.664,00	1,83%
13 Pareti mobili e serramenti interni	1.269.078,00	8,28%
14 Serramenti e rivestimento facciata	2.669.128,00	17,47%
15 Mobili e copri tan coils	466.183,00	3,05%
Impianto idrotermosanitario e condizionamento	1.865.475,00	12,26%
17 Impianti elettrici e speciali	2.063.697,00	13,56%
18 Impianti elevatori	327.302,00	2,16%
19 Gestione e controllo degli impianti	793.661,00	5,21%
20 Impianti di sicurezza	595.354,00	3,91%
Costo Totale	15.219.898,00	100,00%
TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI		
15.219.898	1.443,80 Euro	Costo dell'opera al m ²
10.551		

Al fine di considerare i soli elementi costruttivi edificati e costituenti lo stato a rustico dell'immobile, sono state eliminate ed evidenziate in grigio le voci di costo che si

riferiscono a fasi costruttive e/o lavorazioni non computate ai fini estimali, analogamente a quanto effettuato nella precedente valutazione del 2019.

D6 Fabbricato uffici di tipo "intelligente"		
TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA		
Comprensiva di sistemi di gestione e controllo e di impianti di sicurezza		
Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1 Scavi e riporti	118.903,00	5,47%
2 Opere in c.a.	1.615.805,00	83,58%
3 Vespa, massetti e sottofondi	236.163,00	10,96%
4 Isolamenti e impermeabilizzazione	0,00	0,00%
5 Murature e tavolati	0,00	0,00%
6 Intonaci	0,00	0,00%
7 Muri calcestruzzo alleggerito	0,00	0,00%
8 Tinteggiature e rivestimenti	0,00	0,00%
9 Pavimenti e zoccolini	0,00	0,00%
10 Opere in ferro	0,00	0,00%
11 Canne e fognature	0,00	0,00%
12 Controsoffitti e reti acustici	0,00	0,00%
13 Parati mobili e serramenti interni	0,00	0,00%
14 Serramenti e rivestimento facciata	0,00	0,00%
15 Mobiliotti copri fan coils	0,00	0,00%
16 Impianto idrotermosanitario e condizionamento	0,00	0,00%
17 Impianti elettrici e speciali	0,00	0,00%
18 Impianti elevatori	0,00	0,00%
19 Gestione e controllo degli impianti	0,00	0,00%
20 Impianti di sicurezza	0,00	0,00%
Costo Totale	2.172.826,00	100,00%
TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI		
2.172.826	206,00 Euro	Costo dell'opera al m²
10,551		

Come indicato nella tabella sopra riportata, per le opere esistenti si può considerare un costo parametrico di costruzione pari a €/mq 206,00.

Modifica al costo parametrico per ubicazione

Il costo parametrico su riportato, comprensivo di spese generali e di utile d'impresa, si riferisce a lavori edili eseguiti nella regione Lombardia: pertanto, è necessario tener conto della variazione dei prezzi dei materiali e di quelli della mano d'opera, così come riscontrato nell'ambito delle lavorazioni edili tra la Lombardia e la Puglia (rilevabile dai prezziari ufficiali). Nello specifico si è rilevato che l'incremento medio del prezzo dei materiali praticati in Lombardia è valutabile intorno al 10%, mentre quello della mano d'opera si aggira intorno al 25%. Complessivamente, considerando che ordinariamente l'incidenza della mano d'opera sui costi dell'opera finita si valuta intorno al 40% (come desunto dalla tabella n. 8 del D.M. 11/12/1978), quella relativa al costo dei materiali al 40% e quella relativa alle spese generali e utile dell'impresa al 20%, si ottiene un coefficiente di riduzione pari al 15% circa.

Pertanto il costo di cui al paragrafo precedente deve essere incrementato di una percentuale pari al 6,71% e, conseguentemente sarà pari a:

- Nuovo costo tipologia D6 = $175,10 \times 1,0671 = 186,85 \text{ €/mq}$

- Oneri di urbanizzazione (Ou)

Gli oneri di urbanizzazione sono dati dalla somma degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e del contributo del costo di costruzione. Tali parametri si considerano pari complessivamente al 3,0% del costo tecnico di costruzione.

- Oneri professionali (Op)

Gli oneri professionali si considerano in misura del 8,0% del costo tecnico di costruzione.

- Oneri finanziari (Of)

Gli oneri finanziari rappresentano i costi sostenuti per il prestito del capitale necessario alla realizzazione dell'intervento, denaro che viene anticipato da un ordinario istituto di credito. Sulla base delle attuali condizioni di mercato, tenuto conto che dato l'esiguo stato di completamento dell'opera (considerata nello stato a rustico priva di murature) si suppone che la durata della stessa possa essere circoscritta a un anno.

Inoltre, si considera un tasso annuo di interessi passivi pari al 2,50%, ovvero coincidente con il tasso medio ponderato registrato per prestiti a famiglie e società non finanziarie in Italia nel mese di dicembre 2021 (ultima rilevazione disponibile) – fonte "Rapporto Mensile ABI – gennaio 2022").

Ne consegue pertanto che gli oneri finanziari andranno calcolati sulla sommatoria di tutti i costi riportati ai paragrafi precedenti, nel presupposto che tutti gli interventi di realizzazione dell'edificio rustico si completino in un anno. Si precisa che in via semplificativa, data l'esiguità del periodo temporale preso a riferimento e tenuto anche conto del limitato stato di completamento dell'opera, che l'ammontare degli oneri finanziari così determinati è supposto riferito all'attualità anziché a fine del periodo di ammortamento degli oneri stessi.

- Profitto dell'operatore immobiliare (Pol)

Il profitto dell'operatore immobiliare è calcolato nella percentuale ordinaria pari al 10% della somma di tutti gli oneri precedentemente elencati.

• **Costo costruzione a nuovo del fabbricato rustico (K'tot)**

Si riporta il prospetto di calcolo del costo totale della trasformazione, determinato usando i criteri già esposti sulla base delle superfici, dei valori parametrici e delle considerazioni di cui ai paragrafi precedenti:

Consistenze	Uffici	4.800,13 mq
-------------	--------	-------------

Costo tecn. costr. (prezzario DEI modificato)		
Costo tecn. costr. (agg.)	Caserna/Uffici - costo DEI modificato	208,00 €/mq
	Coeff. aggiornam. costo tecnico. costruz.	
	Coeff. Regione	0,8500
	Coeff. ISTAT	1,0671
	Costo tecn. costr. aggiornato	
	Caserna/Uffici - aggiornato	188,85 €/mq

Costo della costruzione	A Costo costruzione		915.585,42 €
	B Oneri urbanizzazione - Ou	3,00% di B	27.467,56 €
	C Oneri professionali - Op	8,00% di B	73.246,83 €
	D Oneri finanziari - Of	2,50% di A+B+C	25.407,50 €
	E Profitto operatore imm. - Pot	10,00% di A+B+C+D	104.170,73 €
	F Costo totale opera a nuovo	(A+B+C+D+E)	1.145.878,04 €

8.1.2 Coefficiente di vetustà

Al fine di considerare la vetustà dell'edificio nello stato a rustico, si individua un coefficiente di vetustà che tenga conto dell'età intercorsa dal momento dell'edificazione. Tale parametro è stato calcolato sulla base della formula pratica introdotta dall'Unione Europea dagli Esperti Economici Contabili (U.E.E.C) che prevede l'utilizzo della seguente formula:

$$D = \frac{[A + 20]^2}{140} - 2,86 = \frac{\left[\left(\frac{n}{Eu}\right) \times 100 + 20\right]^2}{140} - 2,86$$

dove:

- D rappresenta il deprezzamento in termini percentuali dell'edificio;
 A è la percentuale data dal rapporto tra l'età dell'edificio (espressa in *n* anni) rispetto alla sua vita probabile (indicata con *Eu*);

Considerando che come indicato nella precedente stima del 2019 l'inizio dei lavori, poi interrotti, è avvenuto nel 1988 si prende a riferimento tale anno ai fini del calcolo del coefficiente di vetustà, atteso sia l'esiguo stato di avanzamento degli stessi che il limitato lasso di tempo occorso ipotizzato per la relativa esecuzione d'opera. Ne consegue che ai fini del presente elaborato l'edificio verrà considerato avente un'età pari a 34 anni.

Per quanto riguarda la vita utile della stessa opera, si fa riferimento al Prontuario Regionale 2021 redatto dall'Agenzia delle Entrate per la Regione Piemonte, nel quale

viene indicato che le componenti strutturali la vita utile dell'opera può essere compresa tra 60 e 100 anni a seconda della tipologia costruttiva. Per il caso in esame si prende a riferimento una vita utile pari al valore medio del range, ovvero di 80 anni.

Sulla base di quanto esposto, ne consegue che il coefficiente di vetustà derivante dal calcolo sarà pari al 25,04%.

8.1.3 Costo di costruzione deprezzato del fabbricato rustico - Ktot

Alla luce di quanto illustrato nei paragrafi precedenti si avrà che il seguente costo di costruzione deprezzato del fabbricato a rustico:

Costo Costruzione Deprezzato	Età compendio (n)	34,00	anni
	Vita utile (Eu)	80,00	anni
	Deprezzamento	25,04	%
	Coefficiente vetustà	74,96	%
	Costo costruzione deprezzato	858.929,72	€

9.1 VALORE DELL'AREA

In merito dalla determinazione del valore di mercato dell'area si segnala che il mercato Immobiliare all'attualità risulta privo di riferimenti relativi ad aree simili o assimilabili a quella in esame. Pertanto, tenuto conto della destinazione urbanistica della medesima, si è preso a riferimento il valore parametrico (pari a €/mq 32,12) congruito dalla Commissione di Congruità, con il citato verbale del 2010: trattasi del valore parametrico determinato con la relazione estimale del 2009 sulla base di dati puntuali relativi ad espropri condotti dal comune di Andria per suoli appartenenti alle zone omogenee di tipo "F".

Modifica al costo parametrico per anno di riferimento

Al fine di aggiornare all'attualità il valore parametrico sopra riportato (riferito all'anno 2009), sono stati presi in esame gli indici ISTAT utilizzando il sito "rivaluta.it"

Calcola le rivalutazioni monetarie

Indagine:

Aggr. se:

Territorio:

Da mese: Da anno:

A mese: A anno:

Somma: Euro ☒ Lire ☐

Calcola

Media Annuale 2009 - Gennaio 2022

Coefficiente: Euro ☐ Lire ☐

Pertanto, sulla base del prospetto sopra riportato, il valore parametrico dell'area aggiornato all'attualità (gennaio 2022 - ultimo dato disponibile) sarà:

- Valore parametrico area = $32,12 \times 1,171 = 37,61 \text{ €/mq}$

Tale valore parametrico, applicato all'intera consistenza catastale della particella, unitamente agli oneri finanziarie e professionali che si assumono pari a quelli già considerati per l'edificio, consentono di determinare il valore dell'area come da prospetto che segue:

Valore dell'area	Valore Parametrico (tabelle Comune -zona F anni 2008/09)	32,12	€/mq
	Aggiornato ISTAT (fonte Rivaluta.it)	1,171	
	G Valore Parametrico aggiornato 2022	37,61	€/mq
	Superficie lotto	9.280,00	mq
	H Valore area	349.044,19	€
	I Oneri finanziari	2,50% di H	8.726,10 €
	L Oneri professionali	10,00% di H+I	35.777,03 €
	M Valore totale area	393.547,32	€

10.1 VALORE DEL COMPENDIO

Noti il valore del fabbricato nello stato a rustico ed il relativo valore dell'area, si ottiene il valore complessivo del bene:

Valore del compendio	I Valore edificato	858.929,72	€
	L Valore area	393.547,32	€
	M Valore del compendio stato attuale	1.252.477,04	€

D. CONCLUSIONI

Di seguito si riepilogano i valori determinati per i beni oggetto del presente documento estimale:

Valori stimati	
Immobile Demaniale BAB0616 - Sede del Commissariato	1.249.864,45 €
Immobile Comunale - Area Questura	1.252.477,04 €

Dalla tabella sopra riportata si rileva che i valori di entrambi i beni convergono verso un valore di permuta immobiliare pari, in cifra tonda, ad € 1.250.000,00, tenuto conto che la loro differenza è pari al 2 per mille ovvero ampiamente compresa nell'alea estimale.

Pertanto, alla luce di quanto esposto e considerato, tenuto anche conto delle finalità estimali del documento (stima ai fini della permuta immobiliare) si ritiene che il più probabile valore di mercato di ciascuno dei beni in trattazione possa ritenersi pari, in c.t., ad € 1.250.000,00 (unmilione duecentocinquantamila/00).

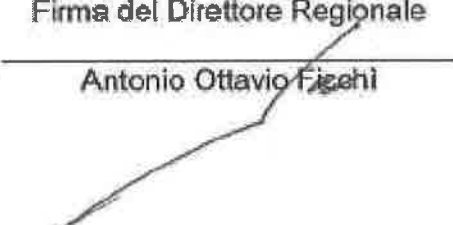
Bari, 14/04/2022

Firma del Tecnico Valutatore

Fabrizio Marino

Firma del Responsabile S.T. BA1

Domenico Giordano

Firma del Direttore Regionale

Antonio Ottavio Figli



Prefettura di Barletta - Andria - Trani

Ufficio territoriale del Governo

Barletta, data del protocollo

Alla Sig.ra SINDACO del COMUNE di **ANDRIA**
sindaco@cert.comune.andria.bt.it

Al Sig. DIRETTORE dell'AGENZIA DEL DEMANIO
Filiale Puglia e Basilicata
Direzione Regionale **BARI**
dre_PugliaBasilicata@pce.agenziademanio.it

Al Sig. Direttore del PROVVEDITORATO
PER LE OPERE PUBBLICHE
Direzione Coordinata Regionale **BARI**
oopp.campaniamolise@pec.mit.gov.it

OGGETTO: Sede della Questura ed istituenda sede della Polizia Stradale, in Via Indipendenza ad Andria. Condivisione del verbale della riunione tenutasi presso questa Sede il 9 giugno u.s..

In relazione alla riunione in oggetto, finalizzata alla definizione delle intese raggiunte in ordine all'operazione di permuta dei cespiti rispettivamente di proprietà demaniale e comunale, si allega il verbale delle risultanze dell'incontro, con invito alla relativa sottoscrizione con firma digitale.

IL PREFETTO
VALIANTE



Prefettura della Provincia di Barletta - Andria - Trani
Ufficio territoriale del Governo

VERBALE DELLA RIUNIONE

**SEDE DELLA QUESTURA ED ISTITUENDA SEDE DELLA POLIZIA STRADALE, IN VIA
INDIPENDENZA AD ANDRIA.**

9 giugno 2022,
Ore 16.30

In data 9 giugno 2022, ore 16.30, presso la sede della Prefettura – U.T.G. di Barletta Andria Trani, sono presenti:

Per la Prefettura-UTG di Barletta Andria Trani:

PREFETTO Dott. Maurizio VALIANTE

Dirigente U.C.G.F.A.C.S.G. Dott.ssa Mariella Immacolata PORRO

Capo di Gabinetto Dott.ssa Corinna Costanza PANELLA

Per il Comune di ANDRIA:

SINDACO Avv. Giovanna BRUNO

SEGR. GENERALE Dott.ssa ARRIVABENE

AVVOCATO dell'Ente Avv. DE CANDIA

Per l'AGENZIA DEL DEMANIO:

Direttore Dott. Antonio FICCHI

Ing. GIORDANO

Per il Provveditorato OO.PP. di Bari:

Arch. Vito DATTOMA

L'odierna riunione è finalizzata alla definizione, nel dettaglio tecnico, delle intese raggiunte in ordine all'operazione di permuta di cui al Protocollo d'intesa - già validato dal Ministero dell'Interno e dal Consiglio comunale di Andria - propedeutico alla definizione dell'atto di permuta immobiliare dei seguenti cespiti:

1) area di proprietà comunale già individuata dal D.P.C.M. del 16/11/2007 ed oggetto del Protocollo d'Intesa del 27/9/2011 (di mq. 7.785 circa, con sovrastante manufatto al rustico di mq. 2.239 circa), implementata fino alla consistenza complessiva di mq. catastali 9.280 con sovrastante manufatto al rustico, ubicata in Andria, alla Via Indipendenza, corrispondente all'intera particella 720 del fg. del CT del Comune di Andria, oggetto peraltro di consegna anticipata con verbale in data 22 marzo 2021 da parte del Comune di Andria nei confronti dell'Agenzia del Demanio, con contestuale consegna dello stesso alla Questura di Barletta Andria Trani, quale sede del medesimo Ufficio;



Prefettura della Provincia di Barletta - Andria - Trani
Ufficio territoriale del Governo

2) immobile appartenente al patrimonio dello Stato, allibrato alla scheda BAB0616, già sede del Commissariato della Polizia di Stato di Andria, sito in Via Rossini n. 52 ad Andria.

In relazione a tanto, secondo quanto precisato dall'Agenzia del Demanio, è stata effettuata una nuova stima dei suddetti beni immobili, secondo il quadro regolatorio di riferimento, con l'attualizzazione del valore dei cespiti.

Ciò premesso, in considerazione dei nuovi valori estimativi comunicati dalla suddetta Agenzia a tutti gli interessati con nota in data 24 maggio 2022 (all. 1) - e come da documentazione tecnica allegata al presente verbale, depositata dalla stessa Agenzia nel corso dell'odierna riunione (all. ti 2 e 3) - si conviene, nella direzione già pienamente condivisa di giungere alla definizione della permuta, di dover procedere a rifinire gli elementi di dettaglio della predetta operazione.

Dopo ampia e approfondita discussione, si conviene in ordine alla necessità di apportare al suddetto Protocollo d'intesa le seguenti rettifiche:

a) aggiornamento del valore dei cespiti immobiliari oggetto di permuta, secondo le nuove determinazioni di stima comunicate dall'Agenzia del Demanio - nella propria qualità di soggetto preposto alla valutazione dei beni immobili dello Stato e, ove richiesto, dei beni di proprietà di altri enti pubblici - come da relazione estimativa che si acclude al presente verbale (all. 2), che ha determinato l'esatta equivalenza dei due sunnotati cespiti (€ 1.250.000);

b) l'attività di rogito verrà curata dal Segretario Generale del predetto Comune, in qualità di ufficiale rogante, cui l'Agenzia del Demanio assicura ogni utile supporto conoscitivo e contributo tecnico nella redazione dell'atto, al fine di garantirne, nell'interesse dell'amministrazione pubblica, la piena correttezza e legittimità, attesa la complessità e la rilevanza dell'operazione contrattuale;

c) l'attività manutentiva dell'immobile di proprietà demaniale, già sede di Commissariato di Pubblica Sicurezza, è stata regolarmente espletata fino al 27 luglio 2021, data in cui è cessata l'operatività del predetto Ufficio; da quella data, lo stesso immobile, essendo venuta meno la specifica attività di interesse governativo, non è più rientrato nella programmazione di interventi manutentivi dell'Agenzia del Demanio.

I contenuti del richiamato schema protocollare d'intesa, unitamente alle suddette rettifiche apportate, saranno riportati dall'Agenzia del Demanio nell'atto di permuta.

Infine, le parti convengono - nelle more del perfezionamento della permuta - in ordine alla possibilità di dar corso alla consegna anticipata del predetto immobile di proprietà demaniale, sito in Via Rossini ad Andria, previa dismissione formale dell'uso governativo, per le finalità di interesse pubblico delineate dall'amministrazione comunale.

Letto e sottoscritto dalle parti.



Prefettura della Provincia di Barletta - Andria - Trani
Ufficio territoriale del Governo

Il Prefetto della Provincia di Barletta Andria Trani

Dott. Maurizio VALIANTE _____

Il Sindaco del Comune di Andria

Avv.to Giovanna BRUNO _____

Il Direttore della Direzione Regionale Puglia e Basilicata dell'Agenzia del Demanio

Dott. Ing. Antonio FICCHI' _____

Il Rappresentante della Direzione Regionale del Provveditorato alle OO.PP. di Bari

Arch. Vito DATTOMA _____

