



Regione Molise

GIUNTA REGIONALE

Servizio Logistica, Patrimonio e Demanio e Servizi Generali

**Oggetto: VALUTAZIONE IMMOBILI EX-CASSA PER IL
MEZZOGIORNO DI PROPRIETA' DELLA
REGIONE MOLISE**

Allegati:

- A: visure catastali
- B: estratti di mappa

marzo 2017

Il Tecnico
Geom. Angelo Pastò

1. Premessa

L'art.3 della Legge Regionale n.3/2010, come modificato dall'art.62 della L.R. n.2/2012, dispone e regola l'alienazione dei beni pervenuti alla Regione Molise dall'ex-Cassa per il Mezzogiorno (CasMez), ai sensi dell'art. 6, V comma, della Legge 2 maggio 1976, n. 183, distinguendo quelli destinati all'uso di edilizia scolastica per l'educazione dell'infanzia in età prescolare, che saranno trasferiti ai Comuni nei cui territori sono ubicati, da quelli non più ad uso pubblico (aree derivanti da reliquati di strade o di opere idrauliche) che potranno essere ceduti a prezzo di mercato in favore di terzi interessati che ne facciano motivata richiesta, nel rispetto del diritto di prelazione riconosciuto in capo ai frontisti ed ai confinanti.

I commi 5 e 6 del citato art.3 della L.R. 3/2010, prevedono, per l'attuazione del piano delle alienazioni dei beni ex-CasMez, la preventiva ricognizione della consistenza e dello stato dei beni, mediante la predisposizione di appositi elenchi, che dovranno essere approvati dalla Giunta regionale, con distinta individuazione:

- delle opere che possono essere oggetto di passaggio ai Comuni;
- delle opere che non sono suscettibili di alcuna utilizzazione, per fatiscenza, obsolescenza o per essere state sostituite con adeguate nuove opere;
- delle aree derivanti da reliquati di strade o di opere idrauliche non più ad uso pubblico.

Inoltre questa Amministrazione, alla luce delle recenti norme in materia di alienazione e valorizzazione del patrimonio pubblico, con particolare riferimento all'art. 58 della Legge n. 133 del 06.08.2008, è tenuta ad individuare i beni immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, redigendo un apposito piano delle alienazioni.

In tal senso la Giunta regionale, con deliberazione n. 69 del 24/02/2014, ha demandato il Servizio Risorse Strumentali e Servizi Generali, Logistica, Patrimonio e Demanio per la predisposizione del "piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari", dando priorità agli immobili immediatamente alienabili e individuando quelli che suscitano maggior interesse dal mercato immobiliare.

Con Decreto ricognitivo, a firma del Presidente della Regione Molise, n.13 del 23/02/2016, si è proceduto alla trascrizione e volturazione dei beni di provenienza ex-Cassa per il Mezzogiorno relativamente ai Comuni in Provincia di Campobasso.

Con determinazione dirigenziale n.4090 del 31/08/2016, è stato approvato lo schema di avviso pubblico di manifestazione di interesse per l'alienazione di tali beni, a cui è

seguita la pubblicazione del medesimo avviso sul sito istituzionale della Regione Molise, sul Bollettino Ufficiale regionale e negli albi pretori dei Comuni interessati.

Al predetto avviso hanno risposto, con apposita istanza, diversi soggetti privati interessati all'acquisto delle seguenti particelle regionali:

- Campomarino, foglio 40, particella 70
- S. Elia a Pianisi, foglio 54, particella 399
- Provvidenti, foglio 6, particella 344
- Toro, foglio 8, particella 771
- Castropignano, foglio 16, particella 645
- Boiano, foglio 47, particella 720
- S. Croce di Magliano, foglio 19, particelle 155-171
- S. Giacomo degli Schiavoni, foglio 10, particella 254
- S. Elia a Pianisi, foglio 56, particelle 285-288
- S. Polo Matese, foglio 8, particelle 530-531.

L'Azienda Speciale Regionale Molise Acque, gestore del Servizio Idrico, ha dato l'assenso per le sole particelle assoggettate a tratti di condotta non più funzionanti, che sono:

- S. Giacomo degli Schiavoni, foglio 10, particella 254
- Campomarino, foglio 40, particella 70
- Boiano, foglio 47, particella 720
- S. Croce di Magliano, foglio 19, particelle 155-171

Per le restanti aree, pertanto, non si potrà procedere alla loro alienazione, in quanto interessate da tratti di condotte ancora funzionanti.

2. Obiettivo della valutazione

La presente stima interviene per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili (terreni agricoli e aree edificabili) costituiti da reliquati di opere idrauliche dell'ex-Cassa per il Mezzogiorno (CasMez) di proprietà della Regione Molise, così distinti:

- Comune di S. Giacomo degli Schiavoni, foglio 10, particella 254
- Comune di Campomarino, foglio 40, particella 70
- Comune di Boiano, foglio 47, particella 720
- Comune di S. Croce di Magliano, foglio 19, particelle 155-171

Tale valutazione è propedeutica alla predisposizione del piano delle alienazioni, ovvero un elenco in cui specificare, per ogni singolo cespite, lo stato di consistenza, il

dimensionamento catastale, giuridico, urbanistico, vincolistico ed amministrativo, nonché il relativo valore di mercato individuato con la presente perizia.

3. Descrizione degli immobili

La consistenza degli immobili oggetto di stima, censiti nei rispettivi Comuni, risulta di seguito riportata:

Comune	Foglio	Particelle	Qualità	Classe	Consistenza mq.
S. Giacomo degli Schiavoni	10	254	Uliveto	1	130
Campomarino	40	70	Seminativo	2	630
Boiano	47	720	Querceto	1	275
S. Croce di Magliano	19	155	Seminativo	1	1660
S. Croce di Magliano	19	171	Seminativo	1	715

Essi risultano di proprietà della Regione Molise, in quanto pervenuti dalla disciolta Cassa per il Mezzogiorno, ai sensi dell'articolo 6, quinto comma, della legge 2 maggio 1976, n. 183, come risulta dalle allegate visure catastali.

Tuttavia, il cespite relativo alla particella 70 del foglio 40 di Campomarino, risulta intestato catastalmente a "Acquedotto Basso Larinese", per cui risulta necessario apposito Decreto ricognitivo per la titolarità del bene in capo alla Regione Molise, ai sensi dell'art. 21, comma 2 della L.R. n.37/1999, come modificato dalla L.R. 21/2002, *"Il patrimonio già conferito all'ERIM dall'art.15 della L.R. n.31/80 è da intendersi patrimonio regionale dato in gestione all'Azienda (Molise Acque) per le finalità istituzionali"*.

Dal certificato di destinazione urbanistica, si evincono i seguenti parametri:

Comune	Foglio	Particelle	Destinazione urbanistica
S. Giacomo degli Schiavoni	10	254	Zona F attrezzature collettive
Campomarino	40	70	Zona V1 e aree standards mq.225 Zona B4 di completamento estensiva mq.175 Zona A2 insediamenti storici mq.230
Boiano	47	720	Zona ER frazioni e nuclei rurali
S. Croce di Magliano	19	155	Zona agricola
S. Croce di Magliano	19	171	Zona B3 completamento edilizio

4. I criteri di stima adottati

4.1 - Considerazioni

La stima di un immobile si concretizza in una serie di analisi incentrate sulla ricerca del più probabile valore di mercato da attribuire al bene in esame.

La stima non corrisponde, pertanto, all'individuazione di un prezzo, ma più semplicemente offre una valutazione del più probabile valore di trattativa. Il prezzo si

individuerà solo ed esclusivamente al momento della sottoscrizione del contratto di compravendita.

Ciò posto, la stima non può quindi offrire un valore unico e immutabile, ma più propriamente ogni singola valutazione risulta caratterizzata da un'alea di incertezza che risulta essere influenzata dal momento storico, dalle influenze ascendenti e discendenti che caratterizzano il bene ed in ultimo dalla tipologia di valutazione stessa. Possiamo quindi affermare che ogni stima non esprime un valore determinato, fisso e invariabile, ma un intervallo di valutazione entro il quale si attesterà sicuramente il prezzo definitivo di contratto.

Al fine di attribuire credibilità ad una valutazione immobiliare, occorre determinare con esattezza, il momento storico e temporale in cui si effettua la valutazione.

A quanto sopra occorre inoltre aggiungere il fattore "collocazione sul territorio". Molte stime pubbliche rappresentano la necessità di individuare il più probabile valore di mercato di immobili collocati all'esterno della cintura urbana, spesso sottratti al più comune transito o interesse immobiliare; in altre parole si tratta di periziare immobili collocati "al di fuori" del mercato del mattone.

Per il caso in esame, trattandosi di piccoli appezzamenti di terreno, per di più ubicati in Comuni di modeste dimensioni, non si può parlare di un vero e proprio mercato di riferimento.

In base ai parametri ed alle caratteristiche dei stimandi beni desunti dal mercato, è stata effettuata la valutazione dei terreni, che individua i seguenti valori al metro quadrato:

Comune	Foglio	Particelle	Destinazione urbanistica	Valore al m2
S. Giacomo degli Schiavoni Campomarino	10	254	Zona F – attrezzature collettive	30,00
	40	70	Zona V1 e aree standards mq.225	10,00
			Zona B4 di compl. estens. mq.175	30,00
Boiano	47	720	Zona A2 insediam. Storici mq.230	20,00
			Zona ER – frazioni e nuclei rurali	24,00
S. Croce di Magliano	19	155	Zona agricola	5,00
S. Croce di Magliano	19	171	Zona B3 completamento edilizio	30,00

In materia di aree edificabili è, infatti, intervenuto l'art. 36, comma 2, del DL n. 223/2006 ("decreto Bersani"), disponendo una nuova e definitiva definizione di "area edificabile", oggetto in passato di numerosi dubbi interpretativi.

Il Decreto Bersani è quindi subentrato precisando che ai fini delle imposte sui redditi, dell'Iva e dell'imposta di registro e dell'ICI un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal

Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

In questa direzione, nel corso del 2005, si era già espressa anche la Commissione tributaria provinciale di Parma che, pur auspicando un intervento legislativo chiarificatore sull'argomento, con propria sentenza 25/2005 interveniva stabilendo che " Se un terreno è classificato come edificabile dal Prg, l'avviso di accertamento ICI è legittimo, anche se non esiste uno strumento attuativo."

In passato alcune sentenze della Cassazione avevano legittimato l'imposizione dell'ICI ai terreni dal momento dell'approvazione del Prg, pur ritenendo l'assenza di piani attuativi causa di riduzione della potenzialità edificatoria.

La sentenza n. 238 del 3 ottobre 2006 della Ctr Lazio suscita, a tal riguardo, un notevole interesse, in quanto costituisce la prima applicazione nel processo tributario del Decreto Bersani sopra richiamato.

Secondo quanto stabilito dalla Commissione Tributaria del Lazio il dl. n. 223/06 (Decreto Bersani) ha inteso chiarire il punto, stante l'oscillazione della giurisprudenza, con una norma interpretativa che ha specificato che il terreno è edificabile anche se il piano regolatore non è stato ancora approvato. Si tratta di una norma interpretativa che consente di comprendere la ratio del legislatore in relazione alla casistica riconducibile alla fattispecie.

Per quanto sopra premesso non e' quindi essenziale, per la qualificazione dell'area, che sia stato emanato un piano di lottizzazione.

D'altra parte il collegato alla legge finanziaria 2006 (art. 11-quaterdecies, comma 16 della legge 248/2005), aveva già introdotto questa precisazione limitatamente alla sola ICI.

Con il Decreto Bersani e il successivo intervento della Commissione Tributaria il principio viene esteso anche a Iva, imposta di registro e Irpef.

Viene dunque recepito l'orientamento della Corte di Cassazione, secondo cui "ai fini tributari, un terreno è un'entità valutabile sulla base della destinazione edificatoria, quando è inserito nel piano regolatore ed è soggetta all'imposta comunale sugli immobili indipendentemente dalla successiva lottizzazione, anche se "la utilizzabilità a scopo edificatorio non sia ancora effettiva al momento dell'imposizione fiscale".

Secondo il descritto impianto normativo è ormai assodato che il concetto di edificabilità risulta ancorato ad una possibilità edificatoria anche solo potenziale e remota, purché questa sia evidenziata dalla destinazione riconosciuta al terreno in questione da parte dello strumento urbanistico generale.

La possibilità effettiva per il contribuente di erigere un nuovo edificio - ovvero, in alternativa, di ampliarne uno esistente - non è l'elemento richiesto dalla norma per annoverare il lotto nell'ambito della fattispecie delle aree edificabili.

Con la sentenza in data 20 giugno 2008 n. 16858, la Cassazione andando oltre il presupposto sopra riportato, ha affermato altresì che un'area destinata a servizi pubblici deve essere considerata edificabile anche nel caso in cui il vincolo ad uso pubblico fosse scaduto. Tale decadenza, secondo quanto sentenziato «... non influisce sulla permanente qualificazione dell'area come fabbricabile, per il solo fatto di essere inserita nel Piano regolatore, riguardando tale decadenza la sola perdita della facoltà di intervento da parte dell'Ente pubblico.».

4.2 – Stima degli immobili

Gli importi al metro quadrato riportati nel precedente paragrafo per la valutazione delle aree edificabili oggetto della presente perizia, sono stati determinati, tenendo conto del valore medio di mercato al metro quadrato applicato alle zone di riferimento.

Per i terreni a destinazione agricola, va evidenziata l'impossibilità di prendere come parametro di riferimento le colture effettivamente praticate, ai sensi dell'art. 40 del D.P.R. 327/2001 e ss.mm.ii., sia perché la Regione Molise, proprietaria dei fondi oggetto di stima, non coltiva direttamente detti terreni, né ha mai stipulato, per i medesimi immobili, contratti di concessione e/o locazione con soggetti terzi, e sia per le caratteristiche intrinseche dei terreni stessi, adibiti, all'epoca, per asservimenti idrici.

In considerazione di quanto sopra, si individuano, per gli immobili oggetto di stima, i seguenti valori di mercato da porre a base d'asta:

Comune	Foglio	Particelle	Consistenza mq.	Valore al mq. €	Valore complessivo €
S. Giacomo degli Schiavoni Campomarino	10	254	130	30,00	3.900,00
	40	70	225	10,00	2.250,00
			175	30,00	5.250,00
			230	20,00	4.600,00
Boiano	47	720	275	24,00	6.600,00
S. Croce di Magliano	19	155	1660	5,00	8.300,00
S. Croce di Magliano	19	171	715	30,00	21.450,00

5. OSSERVAZIONI CIRCA LE METODOLOGIE DI STIMA DA ADOTTARE

Scopo dell'estimatore è formulare un "giudizio di stima", ovvero di esprimere in cifre il riassunto di una preposizione teorica, che si avvicini al "valore più probabile" che il bene avrebbe in una libera contrattazione di compravendita, dopo aver assunto una

pluralità di dati elementari, sia tecnici che economici, caratterizzati, tuttavia, da un certo margine di incertezza, funzione sia del tipo di dato che dello strumento disponibile per la rilevazione.

Va inoltre evidenziato che l'attribuzione del valore ad un immobile si incentra in un fatto di previsione; invero il "valore di stima" non è, come avviene per il "prezzo", un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica quindi l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità in funzione dell'aspetto economico del "valore di mercato".

Stabilito, dunque, che il risultato della elaborazione estimale deve essere il più probabile prezzo di mercato, cioè quello che, tra tutti i valori possibili, ha maggiore probabilità di verificarsi e che coincide normalmente (ma non sempre) con il dato medio attribuibile da diversi periti allo stesso bene, si può affermare che saranno comunque da considerare accettabili anche valori diversi, purché compresi nell'ambito della tolleranza estimale (10%).

6. Conclusioni di stima ed individuazione dei valori

I valori come sopra determinati costituiscono un valido punto di arrivo per poter porre in essere i piani di alienazione relativi a beni di tale tipologia.

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto, considerata la tipologia e la conformazione dei terreni, è possibile indicare il più probabile valore di mercato degli immobili in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, computato sia al metro quadrato che per particella catastale, come di seguito specificato:

Comune	Foglio	Particelle	Consistenza mq.	Valore al mq. €	Valore complessivo €
S. Giacomo degli Schiavoni Campomarino	10	254	130	30,00	3.900,00
	40	70	225	10,00	2.250,00
			175	30,00	5.250,00
			230	20,00	4.600,00
Boiano	47	720	275	24,00	6.600,00
S. Croce di Magliano	19	155	1660	5,00	8.300,00
S. Croce di Magliano	19	171	715	30,00	21.450,00

f.to Geom. Angelo Pastò