



Regione Molise

GIUNTA REGIONALE

Servizio Logistica, Patrimonio, Sistemi Informativi e Servizi Generali

Oggetto: Valutazione porzione di suolo pubblico di proprietà regionale ubicato nel Comune di Riccia (CB) in viale Pietro Sedati (foglio 41, particella 885)

Novembre 2017

Il Tecnico

Geom. Angelo Pastò

1. Premessa

L'Amministrazione regionale, a mezzo delle proprie competenti strutture, ha dato avvio ai programmi per l'individuazione dei beni immobili di proprietà non strumentali alle funzioni istituzionali e finalizzati all'alienazione e/o valorizzazione degli stessi, secondo quanto previsto dalle norme su tale materia, con particolare riferimento all'art. 58 della Legge n. 133 del 06.08.2008 e ss.mm.ii.

Al fine di poter individuare, più efficacemente e celermente, gli immobili con le predette caratteristiche, è stata adottata la deliberazione di Giunta regionale n. 69 del 24/02/2014, in cui è stata autorizzata la competente struttura di questo Ente alla predisposizione del "piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari", al fine di individuare prioritariamente i beni, disponibili, che suscitano maggior interesse dal mercato immobiliare.

Tra le varie tipologie di immobili, ricadono quei terreni, o porzioni di essi, che non assolvono più le proprie funzioni istituzionali per le quali sono stati destinati in origine, come, ad esempio, i reliquati di opere pubbliche (idrauliche, stradali, ecc.).

2. Obiettivo della valutazione

La presente stima interviene per individuare il più probabile valore di mercato della porzione di suolo pubblico, di proprietà della Regione Molise, ubicato in Comune di Riccia (CB), foglio 41, particella 886, oggetto di richiesta di acquisto da parte di un privato, in qualità di confinante con la predetta porzione.

Tale valutazione è propedeutica alla predisposizione del piano delle alienazioni, necessario per poter autorizzare la vendita del bene, attraverso l'individuazione dello stato di consistenza, il dimensionamento catastale, giuridico, urbanistico, vincolistico ed amministrativo, nonché il relativo valore di mercato stimato con la presente perizia.

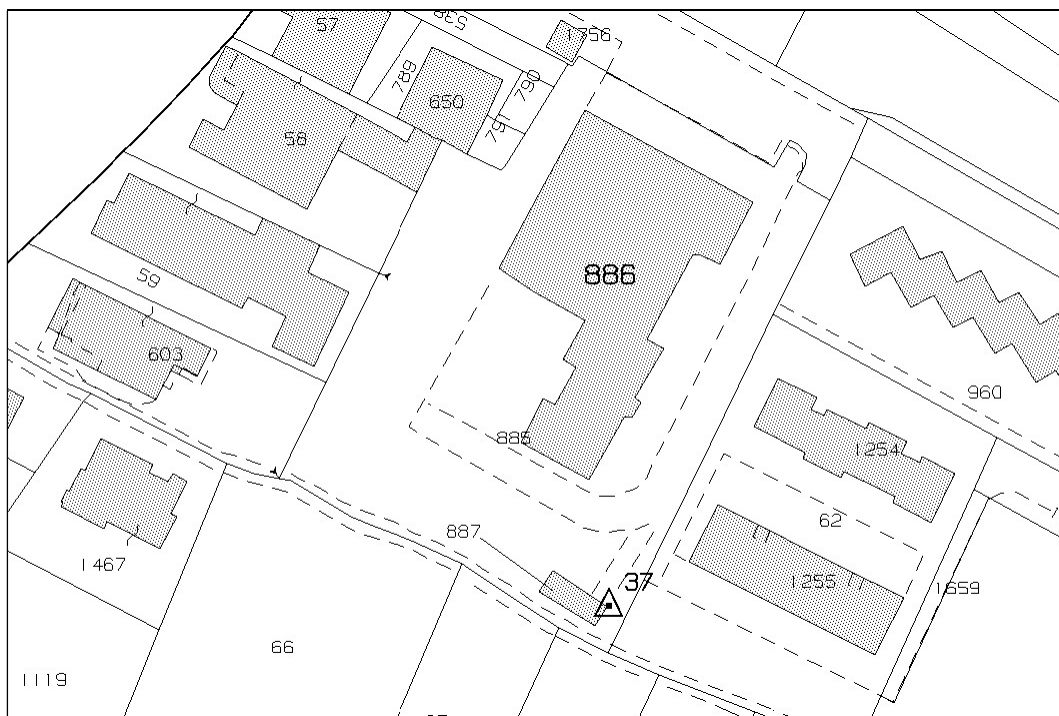
3. Descrizione degli immobili

L'immobile oggetto di stima, è censito in Comune di Riccia, in Catasto Terreni al foglio n.41, particella 886, di complessivi metri quadrati 1200, classificato come Ente Urbano, al Catasto Fabbricati con le particelle 885-886-887, in categoria B/4, consistenza 6432 metri cubi, rendita catastale € 8304,61, intestato alla Regione Molise.

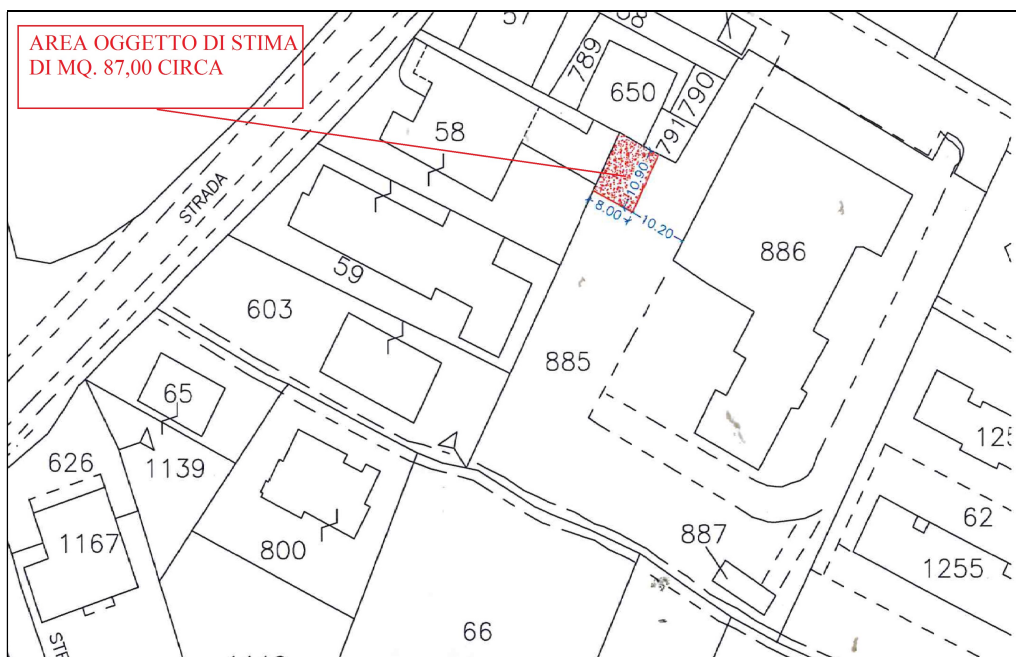
La provenienza del bene risulta ascrivibile al Decreto del Presidente della Giunta regionale in data 21/05/1990, rep. n.1747, di esproprio.

Il suolo ricade in zona urbanistica "I" (aree destinate alla realizzazione di attrezzature a servizio pubblico, di interesse comune ed istruzione) del vigente PRG comunale.

Estratto di mappa – Riccia, foglio 41, particella 886:



Particolare lotto oggetto di stima:



Il lotto rientra nell'area di sedime dell'edificio gestito dall'Azienda Sanitaria della Regione Molise (ASREM) sede del Poliambulatorio di Riccia.

A seguito di richiesta prot. n.119982 del 17/10/2017 formulata dal sig. Spallone Giuseppe, in qualità di confinante del terreno, l'ASREM con propria nota prot. n.128324 del 07/11/2017, ha rilasciato nulla osta per l'alienazione della predetta porzione.

Ad oggi, l'area non risulta utilizzata e priva della necessaria manutenzione, che ha agevolato lo sviluppo indiscriminato della vegetazione spontanea (erbacce infestanti, arbusti), che ha ricoperto l'intera superficie e che potrebbe costituire, peraltro, un potenziale pericolo di abbandono rifiuti.

Il lotto confina a Nord con le particelle 791 e 650, a Ovest con la particella 58 ed a Sud e Est con proprietà regionale.

4. I criteri di stima adottati

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 imm modificabile, 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 i casi in esame, trattandosi di un piccolo lotto di terreno, per di più ubicato in Comune di modeste dimensioni, ancorché in zona centrale, non può parlarsi di un vero e proprio mercato di riferimento.

In base ai parametri ed alle caratteristiche del bene stimando desunti dal mercato, è stata effettuata la relativa valutazione, che individua un valore medio al metro quadrato pari a euro 30.

Applicando tale valore unitario alla superficie del terreno, pari a circa 87 mq., si ottiene un valore complessivo indicativo pari a euro 2.610,00.

Il valore finale del lotto da alienare, troverà legittimazione a seguito di frazionamento catastale, necessario per l'individuazione della particella definitiva oggetto di futura vendita, moltiplicando il valore unitario per la consistenza del mappale costituitosi.

In materia di aree edificabili, è consolidato orientamento giurisprudenziale la non essenzialità, per la qualificazione e la valutazione dell'area, dell'emanazione un piano di lottizzazione, essendo sufficiente solo l'inserimento nel piano regolatore comunale.

L'importo al metro quadrato sopra riportato per la valutazione dell'area edificabile oggetto della presente perizia, è stato determinato, tenendo conto del valore medio di mercato al metro quadrato applicato alle zone di riferimento.

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 del lotto, le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è possibile indicare il più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, computato al metro quadrato, in

Euro 30,00 (trenta virgola zero)

Per quanto sopra, si ritiene di aver compiutamente assolto all'incarico conferitomi.

f.to Geom. Angelo Pastò