



# *Regione Molise*

## GIUNTA REGIONALE

Servizio Logistica, Patrimonio, Sistemi Informativi e Servizi Generali

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

Indice:

1. Premessa
2. Obiettivo della valutazione
3. Descrizione degli immobili
4. I criteri di stima adottati
5. Osservazioni circa le metodologie di stima adottate
6. Conclusioni di stima ed individuazione dei valori

## 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. .

Tra le diverse tipologie di immobili, sono stati individuati alcuni fabbricati provenienti dalla disciolta Cassa per il Mezzogiorno, i quali, a seguito di censimento e relativa ricognizione, non risultano utilizzati dall'Ente proprietario per i propri fini istituzionali e che, pertanto, si ritengono assoggettabili alle procedure ex art. 58 Legge 133/2008.

L'art.3 della Legge Regionale n.3/2010, come modificato dall'art.62 della L.R. n.2/2012, è intervenuto per regolamentare e disporre in materia di 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, 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.

La competente struttura regionale, ha provveduto al censimento di tutti i beni immobili intestati all'ex-Cassa per il Mezzogiorno, siti nei comuni in Provincia di Campobasso e di Isernia.

Con deliberazione di Giunta regionale n.398 del 31/07/2015, è stato approvato il censimento degli immobili di provenienza ex-Cassa per il Mezzogiorno, siti nei Comuni appartenenti alla Provincia di Campobasso, confermandone la proprietà in capo alla

Regione Molise e demandando il Presidente della Regione Molise all'emanazione di apposito Decreto costituente titolo di proprietà.

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 ex-Cassa per il Mezzogiorno relativamente ai Comuni in Provincia di Campobasso.

Per i beni ex-Casmez siti nei comuni in Provincia di Isernia, si è parimenti proceduto, con deliberazione di Giunta regionale n.444 del 30/09/2016 all'approvazione del censimento degli immobili, e con Decreto del Presidente della Regione Molise n.177 del 13/10/2016 alla loro trascrizione e volturazione.

Al fine di poter adeguatamente individuare i terreni ed i fabbricati dismessi, ovvero ospitanti impianti e/o strutture non funzionanti, tenuto conto della loro moltitudine e varietà, nonché delle manifestate difficoltà da parte dell'Ente gestore del servizio idrico regionale per una globale individuazione sull'intero territorio molisano, è stato pubblicato un avviso di manifestazione di interesse per favorire il percorso di alienazione dei predetti immobili e consentirne la partecipazione alle procedure, ai frontisti, confinanti ed a chiunque ne avesse l'interesse.

Sulla base del suddetto avviso, che individua le linee guida per l'alienazione degli immobili ex-CasMez non strumentali, gli interessati potranno presentare istanza d'interesse alla Regione Molise proprietaria, corredata da:

- attestazione rilasciata dall'Ente gestore (Azienda Speciale Regionale Molise Acque o Comune territorialmente competente) da cui risulti la disponibilità del bene oggetto di interesse, in quanto non gravato dal passaggio di condotte attive e/o ospitante reliquati di opere idrauliche;
- certificato di destinazione urbanistica, in carta semplice, rilasciato dal Comune territorialmente competente.

I beni sprovvisti delle predetta documentazione, contrariamente, non potranno essere alienati in quanto assoggettati e/o gravati da condotte e/o impianti idrici e acquedottistici e, pertanto, da considerarsi beni strumentali.

## **2. Obiettivo della valutazione**

La presente stima interviene per individuare il più probabile valore di mercato dei fabbricati, di provenienza ex-Cassa per il Mezzogiorno (CasMez) di proprietà della Regione Molise, oggetto d'interesse, così distinti:

- Sant'Angelo Limosano (CB), foglio 12, particella 558 con relativa corte;
- Santa Croce di Magliano (CB), foglio 19, particella 638, sub. 10 e 12.

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:

1) Sant'Angelo Limosano (CB), foglio 12, particella 558, fabbricato rurale di mq. 137; corte: porzione da frazionare della particella 409, pari a circa mq. 380.

2) Santa Croce di Magliano (CB), foglio 19, particella 638, sub. 10, A/2 classe 2, di 1 vano (11 mq.) e sub. 12, C/6 classe 1, di mq. 9.

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.

Per l'immobile n.1), la trascrizione del titolo in favore della Regione Molise è avvenuta con Decreto del Presidente della Regione Molise n.13 del 23/02/2016.

L'immobile n.2 risulta, catastalmente, ancora intestato alla Cassa per il Mezzogiorno e necessita, pertanto, dell'emanazione di apposito Decreto ricognitivo del Presidente della Giunta regionale, titolo utile ai fini della trascrizione e volturazione del bene in favore della Regione Molise.

Dai certificati di destinazione urbanistica, si evincono i seguenti parametri:

Comune	Foglio	Particelle	Destinazione urbanistica
Sant'Angelo Limosano	12	558-409	Zona E – rurale
Santa Croce di Magliano	19	638	Zona residenziale

#### 3.1 – Sant'Angelo Limosano, foglio 12, particelle 558-409

L'immobile presente nella particella 558, consiste in un fabbricato, classificato come rurale, ma che, per le sue reali condizioni, è da considerarsi fabbricato diruto, da accatastarsi quindi come unità collabente.

Viene di seguito rappresentata, sulla base di quanto comunicato dall'Ente gestore del servizio idrico, opportunamente interpellato dalla Regione Molise, la proposta di divisione della particella 409 al fine dell'individuazione dell'area pertinenziale alla particella 558:

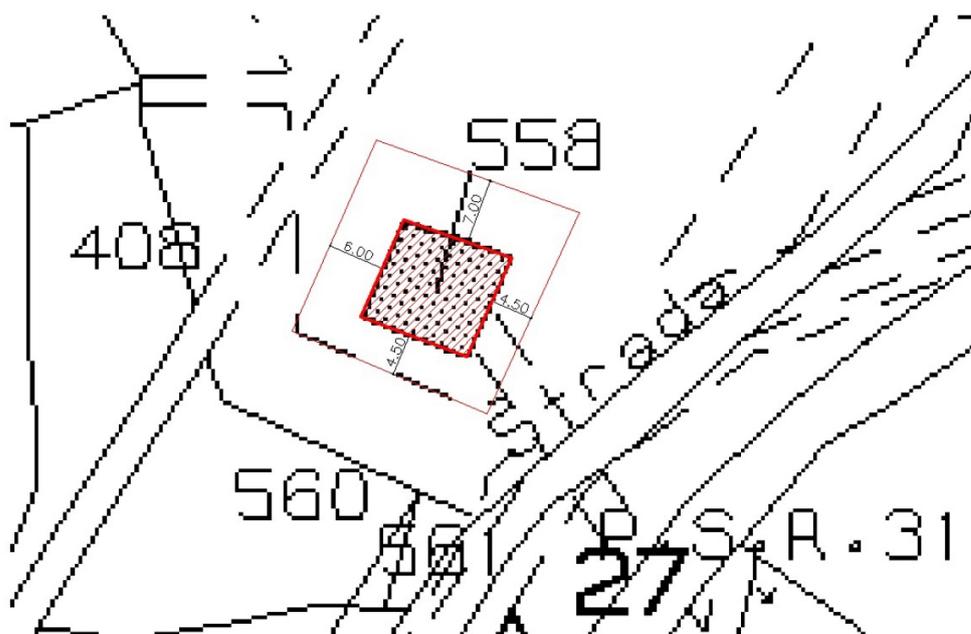


Foto fabbricato particella 558:



Il fabbricato, disposto in un unico livello, è in pietra con copertura "a falde" e misura circa mq. 137 lordi.

Esso si presenta, come detto, in condizioni di fatiscenza, con gravi deterioramenti della struttura portante e della copertura, tali da renderlo inutilizzabile anche come semplice deposito.

Per la sua rifunzionalizzazione, sono, pertanto, richiesti radicali ed imponenti interventi di recupero e ristrutturazione.

L'epoca di realizzazione dello stabile risale, presumibilmente, a prima del 1967 e il fabbricato, come innanzi detto, risulta da regolarizzare al Catasto Fabbricati, tramite apposito tipo mappale con contestuale frazionamento della particella 409 per lo stralcio dell'area pertinenziale, di circa mq. 380, e successiva denuncia al Catasto fabbricati (con procedura Docfa).

Il lotto definitivo risultante, costituito dal fabbricato (particella 558) e dalla corte (stralcio particella 409), è di circa mq. 510.

### **3.2 – Santa Croce di Magliano, foglio 19, particella 638 sub. 10 e 12**

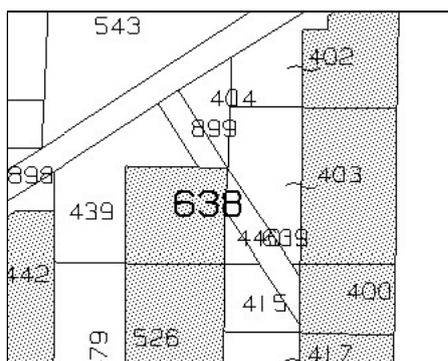
Le due stimande unità immobiliari urbane, sono costituite da due porzioni di unità immobiliare:

- 1) sub.10, abitazione di 1 vano di mq. 11, censita in categoria A/2 di classe 2;
- 2) sub.12, autorimessa, di mq. 9 lordi e 6 netti, censita in categoria C/6, di classe 1.

Le predette unità risultano inglobate in un complesso immobiliare, sito in Comune di S. Croce di Magliano, in via Brescia n.10/12, costituito dai subalterni 7-9-10-11-12, così classificati:

- foglio 19 p.lla 638 sub. 7, piano terra, C/6 classe 1 di mq. 72;
- foglio 19, p.lla 638, sub. 9, piano 1, A/2 classe 2 di 7 vani;
- foglio 19, p.lla 638, sub.10, piano 1, A/2 classe 2 di 1 vano;
- foglio 19, p.lla 638, sub.11, piano terra, C/6 classe 1 di mq. 61;
- foglio 19, p.lla 638, sub.12, piano terra, C/6 classe 1 di mq. 9.

Il fabbricato di cui alla particella 638, è ubicato in contiguità rispetto ad altro immobile, in zona centrale del paese e la sua epoca di realizzazione risale al 1993.

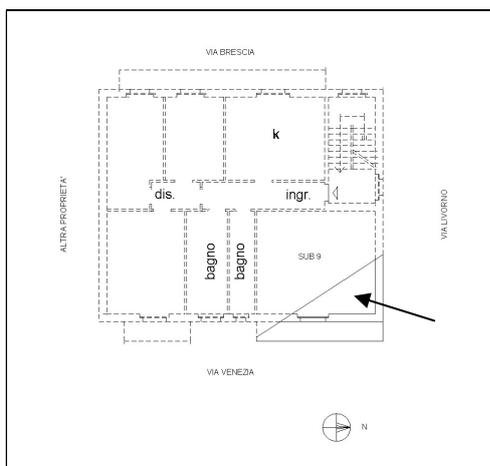


Estratto di mappa catastale – foglio 19, particella 638

L'immobile è in buone condizioni di manutenzione, si sviluppa in n.2 livelli fuori terra, si affaccia su due strade, di cui una principale, e presenta un unico accesso dall'esterno. La struttura portante è in cemento armato, con tamponatura in mattoni forati e la copertura, "a tetto", è in tegole.

Sono presenti tutti gli impianti principali, idrico, elettrico, gas, telefonico e fognario, nonché le finiture delle pareti interne ed esterne, in intonaco, con sovrapposta rasatura e tinteggiatura con idropittura lavabile.

L'unità n.1) (sub.10), di proprietà della Regione Molise, consiste in una porzione di abitazione, di mq. 11, interclusa in un appartamento, situato al piano 1 (sub.9), di proprietà, quest'ultimo, del sig. Astore Gennaro.

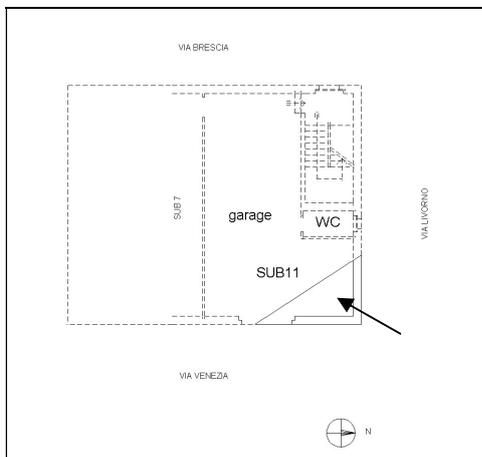


Planimetria catastale – foglio 19, particella 638, sub.10

L'appartamento, nel suo complesso, è costituito da 4 stanze, oltre la cucina, da 2 bagni e disimpegno, per un totale di mq. 160 circa.

L'altezza interna dell'appartamento è pari a 2,90 metri; i pavimenti ed i rivestimenti di bagno e cucina sono in ceramica, gli infissi interni ed esterni sono in legno.

L'unità n.2) (sub.12), di proprietà della Regione Molise, consiste in una porzione di autorimessa, di mq. 9, interclusa nel garage (sub.11) di proprietà della stessa ditta sig. Astore Gennaro.



Planimetria catastale – foglio 19, particella 638, sub.12

L'unità, situata al piano terra dell'edificio, è dotata di porta d'ingresso, in metallo, di finiture interne in intonaco, con sovrapposta rasatura ed idropittura e di pavimentazione in ceramica.

Il livello garage (sub.11 e 12), è anche dotato di un servizio igienico con relativa finestra.

L'altezza del locale garage principale è pari a 4,00 metri, mentre la zona interessata dalla stimanda porzione, presenta un'altezza di 2,25 metri.

Foto esterne fabbricato:



interno garage

#### **4. I criteri di stima adottati**

Ai fini dell'individuazione del valore degli immobili, occorre, innanzitutto, premettere e dar conto delle condizioni in cui versa attualmente il mercato immobiliare di riferimento. Negli ultimi due anni, il mercato immobiliare residenziale della regione Molise ha evidenziato un incremento delle transazioni rispetto agli anni precedenti.

La provincia di Campobasso, che assorbe ben i 4/5 del mercato immobiliare regionale, ha registrato un deciso incremento, in controtendenza rispetto ai dati registrati per la provincia di Isernia, in leggera flessione.

Queste differenze, tuttavia sono da registrarsi per la sola città capoluogo di Campobasso, mentre per 130 comuni su 136 dell'intera regione, il numero di transazioni normalizzate è inferiore a 50.

Solo 3 comuni (Campobasso, Termoli e Campomarino) fanno registrare un numero di transazioni compreso fra 200 e 500.

L'intensità del mercato immobiliare (IMI), che rappresenta la quota percentuale di stock compravenduto nel periodo, ha fatto registrare un valore pari a 0,96% con un incremento di 0,07 punti.

Circa il 90% dei comuni della regione fanno registrare una intensità del mercato immobiliare inferiore all'1%; solo 2 comuni su 136 (Termoli e Sant'Angelo del Pesco) segnano valori superiori al 2%.

La quotazione media nei comuni capoluogo si è attestata intorno ai 1.100-1.200 €/mq, registrando una lieve flessione, rispetto ai valori precedenti; nel comune di Campobasso si è registrata una quotazione media pari a 1.194 €/mq (-1,47% rispetto al 2015), mentre nel comune di Isernia si è registrata una quotazione media pari a 1.156 €/mq (-0,98% rispetto al 2015).

Nei comuni non capoluogo si è registrata, a livello regionale, una sostanziale stabilità delle quotazioni.

Nelle due aree di riferimento (Trignina per l'immobile ubicato in S. Angelo Limosano e Fortore per quello in S. Croce di Magliano), è confermata la sostanziale stabilità delle quotazioni.

La costante regressione del mercato immobiliare che ha caratterizzato questi ultimi anni, a partire dal 2007-2008, che ha imposto la conseguente diminuzione delle imprese edili e commerciali, l'inasprirsi delle procedure fallimentari connesse con il mercato delle costruzioni, comportano, in linea generale, un rafforzamento dell'incidenza negativa in termini valutativi.

Tale processo risulta particolarmente incidente sulle valutazioni in corso. L'incremento fallimentare nel settore delle costruzioni può essere infatti valutato solo ed esclusivamente come processo negativo nella richiesta di beni immobiliari con conseguente diminuzione del valore dei prodotti già realizzati.

La diminuzione delle imprese commerciali porta ad un rafforzamento del presupposto sopra individuato.

Nel dettaglio, le non positive riflessioni a livello nazionale, trovano pieno riscontro nell'analisi dei dati relativi alla regione Molise, affrontando crescenti difficoltà in termini di risultati reddituali e produttivi.

Lo stallo del mercato commerciale ed immobiliare riscontrato nel territorio regionale, risulta ancora più evidente nei piccoli centri abitati, in cui la domanda di immobili in acquisto, soprattutto se si tratta dei segmenti non residenziali, è depressa.

Per le due aree di riferimento, si registrano le seguenti quotazioni:

### - Comune di Sant'Angelo Limosano

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: CAMPOBASSO

Comune: SANT'ANGELO LIMOSANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	340	510	L	1,6	2,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	260	390	L	1,3	1,9	L
Box	NORMALE	180	270	L			

### - Comune di Santa Croce di Magliano

Provincia: CAMPOBASSO

Comune: SANTA CROCE DI MAGLIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	470	700	L	1,8	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600	L	1,6	2,4	L
Box	NORMALE	210	310	L	1	1,5	L
Ville e Villini	NORMALE	470	700	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Le suddette quotazioni si riferiscono ad uno stato conservativo normale dell'immobile.

Per quanto riguarda la ricerca dei valori unitari, si farà riferimento a contrattazioni effettuate nella zona in esame negli ultimi anni, in relazione alle caratteristiche intrinseche dei beni oggetto di stima.

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

Si terrà anche conto, nell'individuazione del valore del fabbricato rurale sito in Sant'Angelo Limosano, anche dei costi per la regolarizzazione catastale del fabbricato con corte annessa, stimati complessivamente in euro 2.000,00, posti a carico del futuro acquirente.

In base alle informazioni ed ai parametri reperiti, alla luce delle considerazioni sopra riportate, si possono ragionevolmente ritenere congrui, per gli immobili in esame, i seguenti prezzi:

1) Sant'Angelo Limosano (CB), foglio 12, particella 558, fabbricato rurale di mq. 137 + corte (porzione da frazionare della particella 409, pari a circa mq. 380):

- mq. 137 x €/mq. 200 = euro 27.400,00

- costi per la regolarizzazione catastale = euro 2.000,00

**- Valore totale a corpo: euro 29.400,00 (ventinovemilaquattrocento/00)**

2) Santa Croce di Magliano (CB), foglio 19, particella 638, sub. 10, A/2 classe 2, di 1 vano (11 mq.) e sub. 12, C/6 classe 1, di mq. 9.

- mq. 11 x €/mq. 470 = euro 5.170,00

- mq. 9 x €/mq. 200 = euro 1.800,00

**- Valore totale a corpo: euro 6.970,00 (seimilanovecentosettanta/00)**

## **5. Osservazioni circa le metodologie di stima adottate**

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 dei fabbricati, le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, 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:

1) Sant'Angelo Limosano (CB), foglio 12, particella 558, fabbricato rurale di mq. 137 + corte (porzione da frazionare della particella 409, pari a circa mq. 380):

**- Valore totale a corpo: euro 29.400,00 (ventinovemilaquattrocento/00)**

2) Santa Croce di Magliano (CB), foglio 19, particella 638, sub. 10, A/2 classe 2, di 1 vano (11 mq.) e sub. 12, C/6 classe 1, di mq. 9.

**- Valore totale a corpo: euro 6.970,00 (seimilanovecentosettanta/00)**

f.to Geom. Angelo Pastò