



Regione Molise

GIUNTA REGIONALE

Servizio Logistica, Patrimonio, Sistemi Informativi e Servizi Generali

**Oggetto: VALUTAZIONE IMMOBILI, RELIQUATI DI
OPERE IDRAULICHE, DI PROPRIETA' DELLA
REGIONE MOLISE**

Allegati:

- A: visure catastali
- B: estratti di mappa
- C: ispezioni ipotecarie

Febbraio - 2018

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.

Tra le diverse tipologie di immobili, sono presenti, sull'intero territorio regionale, i terreni provenienti dalla cessata Cassa per il Mezzogiorno, in cui all'epoca (anni '60-'70) sono stati oggetto di esproprio per la realizzazione di opere e/o impianti acquedottistici, costituiti da condotte interrate su dette aree (c.d. fasce di esproprio), poi trasferiti, con Legge 2 maggio 1976, n. 183, art. 6, V comma, alle regioni territorialmente competenti. Nel corso degli anni molte di queste opere sono state sostituite con nuovi impianti e sistemi acquedottistici, che hanno visto, in alcuni casi, la dismissione delle vecchie condotte interrate.

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 (aree derivanti, come innanzi detto, da reliquati 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.

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.

In seguito, 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, 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.

In tal modo, l'interessato potrà manifestare l'interesse all'acquisto alla Regione Molise proprietaria, tramite apposita istanza corredata da:

- attestazione rilasciata dall'Azienda Speciale Regionale Molise Acque in 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;
- la medesima attestazione di cui al punto precedente, solo in caso di competenza della gestione da parte del Comune territorialmente competente;
- certificato di destinazione urbanistica, in carta semplice, rilasciato dal Comune territorialmente competente.

I beni sprovvisti della 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 beni immobili, di provenienza ex-Cassa per il Mezzogiorno (CasMez) di proprietà della Regione Molise, oggetto di apposita istanza d'interesse, così distinti:

- Roccasicura, foglio 18, particelle 345-350 (porzioni)
- Morrone del Sannio (CB), foglio 26, particella 1142 (porzione)

Verrà, altresì, stimato il terreno di provenienza ex-Consortio "Acquedotto Basso Larinese", censito al Comune di Campomarino, foglio 43, particella 15 (porzione), appartenente alla fascia di esproprio, realizzata all'epoca dal predetto Consortio tramite procedure espropriative, per l'allocazione delle condotte idriche interrato, oggi non più funzionanti.

L'Acquedotto Basso Larinese è stato costituito in virtù del Decreto del Prefetto di Campobasso n.2449 del 20/09/1956, come Consortio tra vari Comuni del Basso Molise, per la costruzione e manutenzione dell'acquedotto del Basso Larinese per l'asservimento idrico.

Con Decreto Prefettizio n.1525 del 07/03/1986, è stato disposto lo scioglimento del Consortio con trasferimento di tutti i beni in favore dell'E.R.I.M., per effetto della Legge Regionale n.31 del 02/09/1980, Ente regionale che, a sua volta, è stato trasformato, con L.R. n.37 del 01/12/1999, in Azienda Speciale denominata Molise Acque.

L'art.21 della citata L.R. 37/99, conferisce la proprietà del patrimonio ex-ERIM alla Regione Molise, con gestione in capo alla Molise Acque.

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.
Roccasicura	18	345	Seminativo	1	55
	18	350	Seminativo	1	220
Campomarino	43	15/AA	Vigneto	2	1400
		15/AB	Seminativo	1	4280
Morrone del Sannio	26	1142	Pascolo	1	3500

Dai certificati di destinazione urbanistica, acquisiti dai rispettivi comuni, si evincono i seguenti parametri:

Comune	Foglio	Particelle	Destinazione urbanistica
Roccasicura	18	345	Zona B1 di completamento
	18	350	Zona B1 di completamento
Campomarino	43	15	Zona E verde agricolo
Morrone del Sannio	26	1142	Zona agricola

4. I criteri di stima adottati

4.1 – Terreni agricoli ed aree edificabili

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 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
Roccasicura	18	345	Zona B1 di completamento	30,00
Roccasicura	18	350	Zona B1 di completamento	30,00
Campomarino	43	15	Zona E verde agricolo	5,00
Morrone del Sannio	26	1142	Zona agricola	2,00

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.

4.2 – Riepilogo stima degli immobili

Gli importi al metro quadrato riportati nei precedenti paragrafi 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 €
Roccasicura	18	345	55	30,00	1.650,00
Roccasicura	18	350	220	30,00	6.600,00
Campomarino	43	15	5680	5,00	28.400,00
Morrone del Sannio	26	1142	3500	2,00	7.000,00

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

marginale 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, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, 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 €
Roccasicura	18	345	55	30,00	1.650,00
Roccasicura	18	350	220	30,00	6.600,00
Campomarino	43	15	5680	5,00	28.400,00
Morrone del Sannio	26	1142	3500	2,00	7.000,00

f.to Geom. Angelo Pastò