



Regione Molise

GIUNTA REGIONALE

**Servizio Risorse Strumentali e Servizi Generali,
Logistica, Patrimonio e Demanio**

**Oggetto: PERIZIA DI STIMA PER VALUTAZIONE
IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA REGIONE
MOLISE, siti in Comune di CASTELPETROSO
(IS).**

Allegati:

- A: elenco degli immobili
- B: visure catastali
- C: estratti di mappa
- D: certificato di destinazione urbanistica
- E: ispezione ipotecaria – prov. IS

Maggio-luglio 2014

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 ha approvato la deliberazione n. 69 del 24/02/2014, con la quale si è autorizzato 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.

2. Obiettivo della valutazione

La presente stima interviene per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili, costituiti da terreni agricoli e aree edificabili, di cui all'allegato A, di proprietà della Regione Molise, pervenuti dall'ex-Cassa per il Mezzogiorno (CasMez), siti nell'intero comprensorio comunale di Castelpetroso, finalizzata alla predisposizione del

piano delle alienazioni, ovvero di 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.

Dalla stima restano escluse le valutazioni dei fabbricati, delle strutture e degli impianti presenti, in quanto non si dispone di adeguata conoscenza delle loro attuali destinazioni d'uso e la conseguente sussistenza o meno delle funzioni strumentali degli stessi (vedasi anche nota Molise Acque prot. 3266 del 02/04/2014).

3. Descrizione degli immobili

Gli immobili oggetto di stima, ubicati nel territorio comunale di Castelpetroso, sono stati individuati catastalmente ed inseriti nell'allegato elenco (all. A), contenente, per ogni singola unità immobiliare, la specifica distinzione della superficie in metri quadrati, della qualità, della destinazione urbanistica e del valore di mercato, espresso sia per metro quadrato che complessivamente, determinato con la presente perizia.

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 (all. B).

Dai certificati di destinazione urbanistica (all.D), si evincono i seguenti parametri:

Dati catastali					Destinazione
Foglio	Particella	Sup. mq.	Qualità	Classe	urbanistica
3	305	1667	sem	3	zona E - agricola
3	338	1576	sem	3	zona E - agricola
10	343	85	sem	3	zona E - agricola
10	347	855	sem	4	zona E - agricola
10	367	1245	sem	3	zona E - agricola
16	665	366	sem	4	zona E - agricola
16	671	372	sem	2	zona E - agricola
16	678	200	sem	2	zona E - agricola
16	680	432	sem	1	zona E - agricola
16	687	958	sem	1	zona E - agricola
19	338	236	pascolo	1	zona E - agricola
19	339	1380	sem	2	zona E - agricola
20	348	620	bosco		zona E - agricola
20	349	1026	sem	3	zona E - agricola
21	351	1558	sem	3	zona E - agricola
22	296	2	incolt	U	zona E - agricola
22	558	987	sem	1	zona E - agricola
22	566	240	pascolo	1	zona E - agricola
22	567	310	querceto	U	zona E - agricola
22	568	606	sem	2	zona E - agricola
22	569	988	sem	3	zona E - agricola
22	570	12	sem	1	zona E - agricola

23	608	180	sem	3	zona E - agricola
23	625	2098	sem	4	zona E - agricola
23	626	110	sem	3	zona E - agricola
23	628	354	sem	4	zona E - agricola
23	629	703	sem	3	zona E - agricola
23	630	150	pascolo	1	zona E - agricola
23	633	226	sem	1	zona E - agricola
23	637	1320	sem	3	zona E - agricola
23	640	716	sem	3	zona E - agricola
25	364	202	querceto	U	zona E - agricola
25	377	345	sem	3	zona E - agricola
26	153	135	bosco	U	zona E - agricola
26	160	742	bosco	U	zona E - agricola
26	168	130	querceto	U	zona E - agricola
26	170	2640	pascolo	1	zona E - agricola
26	176	40	sem	2	zona E - agricola
26	187	360	sem	2	zona E - agricola
26	191	455	sem	2	zona E - agricola
26	198	75	pascolo	2	zona E - agricola
26	199	135	sem	4	zona E - agricola
27	252	250	sem	2	zona E - agricola
27	257	485	pascolo	2	zona E - agricola
30	253	440	sem	1	zona E - agricola
30	255	420	sem	1	zona E - agricola
30	258	1544	sem	1	zona C3 - residenziale (per mq.500); zona F - verde di rispetto (per mq.974); zona Strada Comunale (per mq.70)
31	762	315	sem	1	zona E - agricola
31	764	1344	sem	1	zona E - agricola
31	773	270	sem	2	zona E - agricola
31	774	4	sem	1	zona E - agricola
32	489	672	sem	2	zona E - agricola
32	490	214	sem	2	zona E - agricola
32	499	124	sem	2	zona E - agricola
33	123	2217	sem	2	zona E - agricola
33	184	10	sem	3	zona F - verde di rispetto
33	185	1418	sem	2	zona E - agricola
34	503	130	sem	2	zona F - verde di rispetto
34	504	32	sem	2	zona A - storico e artistico
34	510	84	incolto	U	zona A1 - centro storico
34	512	52	sem	1	zona A1 - centro storico
34	516	530	sem	2	zona E - agricola
34	518	408	sem	2	zona E - agricola
35	47	2480	sem	2	zona E - agricola
35	289	695	sem	3	zona E - agricola
35	290	2715	sem	3	zona E - agricola
35	291	40	sem	2	zona P - parcheggi pubblici
35	294	300	sem	2	zona P - parcheggi pubblici
36	450	395	sem	2	zona E - agricola
36	453	35	querceto	U	zona E - agricola
36	455	380	sem	2	zona E - agricola
36	459	640	incolto	U	zona E - agricola
37	404	310	sem	1	zona F2 - verde attrezzato (per mq.120); zona F - verde di rispetto (per mq.140); zona Strada Santuario (per mq. 50)

37	405	1250	sem	3	zona F - verde di rispetto (per mq.40); zona H - area di rispetto (per mq.500); zona E - agricola (per mq.710)
38	270	1434	sem	2	zona F2 - verde attrezzato (per mq.800); zona E - agricola (per mq.634)
40	225	1307	sem	2	zona E - agricola
40	226	1014	sem	2	zona E - agricola
41	244	4	sem	3	zona F - verde di rispetto
43	400	1205	sem	2	zona E - agricola
43	442	65	sem	2	zona P - parcheggi pubblici
43	443	1270	sem	2	zona E - agricola
48	544	130	sem irrig	U	zona I - attrezzature e servizi pubblici
48	729	1533	sem	1	zona E - agricola
48	737	30	sem irrig	U	zona E - agricola
48	739	10	sem irrig	U	zona I - attrezzature e servizi pubblici
48	740	5	sem irrig	U	zona C2 - residenziale
48	754	160	sem	2	zona E - agricola
48	756	1280	sem	3	zona E - agricola
48	758	402	sem	2	zona E - agricola
48	788	230	sem irrig	U	zona E - agricola
49	571	226	sem	2	zona F - verde di rispetto
49	574	150	pascolo	2	zona E - agricola
51	619	592	sem	2	zona E - agricola
51	620	248	sem	1	zona E - agricola
38	622	62	sem	1	zona Strada Comunale
38	623	360	sem	1	zona E - agricola
38	624	321	sem	1	zona F - verde di rispetto
38	625	25	sem	1	zona F - verde di rispetto
25	484	740	sem	3	zona E - agricola
25	485	175	sem	3	zona E - agricola
16	622	2618	sem	3	zona E - agricola

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 immodificabile, 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, non si può parlare di un vero e proprio mercato di riferimento, se non quello individuabile attraverso la Tabella dei Valori Agricoli Medi messa a disposizione dall'Agenzia delle Entrate per quanto attiene i terreni agricoli, mentre, per le aree ricadenti in zone edificabili, si può fare riferimento ai valori delle aree, distinti per zona urbanistica, appositamente individuati dal Comune di appartenenza con proprio provvedimento.

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 è 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

Per quanto concerne i terreni rientranti in zona agricola, per la determinazione del valore al m², si è fatto riferimento alla Tabella dei Valori Agricoli Medi per l'anno 2013 –

Regione Agraria n° 3 – redatta dalla Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriazione di Isernia, pubblicata sul B.U.R. n.7 del 31/01/2013.

In tal senso, 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.

Il valore così determinato, che è quello che l'Ente sarebbe tenuto a versare al proprietario del fondo ai fini espropriativi, si ritiene costituisca utile riferimento al fine della presente stima.

Per i beni ricadenti in zone edificabili, si è fatto riferimento, per la determinazione del valore al m², ai valori delle aree appositamente attribuiti dal Comune di Castelpetroso come da allegato documento "Zonizzazione - valore venale", acquisito dal medesimo Ente.

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

Dati catastali			Destinazione	Valore	
Foglio	Particella	Sup. mq.	urbanistica	al mq.	Totale
3	305	1667	zona E - agricola	0,68	1.130,06
3	338	1576	zona E - agricola	0,68	1.068,37
10	343	85	zona E - agricola	0,68	57,62
10	347	855	zona E - agricola	0,68	579,60
10	367	1245	zona E - agricola	0,68	843,99
16	665	366	zona E - agricola	0,68	248,11
16	671	372	zona E - agricola	0,68	252,18
16	678	200	zona E - agricola	0,68	135,58
16	680	432	zona E - agricola	0,68	292,85
16	687	958	zona E - agricola	0,68	649,43
19	338	236	zona E - agricola	0,34	80,71
19	339	1380	zona E - agricola	0,68	935,50
20	348	620	zona E - agricola	0,72	444,60
20	349	1026	zona E - agricola	0,68	695,53
21	351	1558	zona E - agricola	0,68	1.056,17
22	296	2	zona E - agricola	0,68	1,36
22	558	987	zona E - agricola	0,68	669,09
22	566	240	zona E - agricola	0,34	82,08
22	567	310	zona E - agricola	0,63	194,93
22	568	606	zona E - agricola	0,68	410,81
22	569	988	zona E - agricola	0,68	669,77
22	570	12	zona E - agricola	0,68	8,13
23	608	180	zona E - agricola	0,68	122,02
23	625	2098	zona E - agricola	0,68	1.422,23
23	626	110	zona E - agricola	0,68	74,57
23	628	354	zona E - agricola	0,68	239,98

23	629	703	zona E - agricola	0,68	476,56
23	630	150	zona E - agricola	0,34	51,30
23	633	226	zona E - agricola	0,68	153,21
23	637	1320	zona E - agricola	0,68	894,83
23	640	716	zona E - agricola	0,68	485,38
25	364	202	zona E - agricola	0,63	127,02
25	377	345	zona E - agricola	0,68	233,88
26	153	135	zona E - agricola	0,72	96,81
26	160	742	zona E - agricola	0,72	532,09
26	168	130	zona E - agricola	0,63	81,74
26	170	2640	zona E - agricola	0,34	902,88
26	176	40	zona E - agricola	0,68	27,12
26	187	360	zona E - agricola	0,68	244,04
26	191	455	zona E - agricola	0,68	308,44
26	198	75	zona E - agricola	0,34	25,65
26	199	135	zona E - agricola	0,68	91,52
27	252	250	zona E - agricola	0,68	169,48
27	257	485	zona E - agricola	0,34	165,87
30	253	440	zona E - agricola	0,68	298,28
30	255	420	zona E - agricola	0,68	284,72
30	258	1544	zona C3 - residenziale (per mq.500); zona F - verde di rispetto (per mq.974); zona Strada Comunale (per mq.70)	16,00	24.704,00
31	762	315	zona E - agricola	0,68	213,54
31	764	1344	zona E - agricola	0,68	911,10
31	773	270	zona E - agricola	0,68	183,03
31	774	4	zona E - agricola	0,68	2,71
32	489	672	zona E - agricola	0,68	455,55
32	490	214	zona E - agricola	0,68	145,07
32	499	124	zona E - agricola	0,68	84,06
33	123	2217	zona E - agricola	0,68	1.502,90
33	184	10	zona F - verde di rispetto	10,00	100,00
33	185	1418	zona E - agricola	0,68	961,26
34	503	130	zona F - verde di rispetto	10,00	1.300,00
34	504	32	zona A - storico e artistico	16,00	512,00
34	510	84	zona A1 - centro storico	16,00	1.344,00
34	512	52	zona A1 - centro storico	16,00	832,00
34	516	530	zona E - agricola	0,68	359,29
34	518	408	zona E - agricola	0,68	276,58
35	47	2480	zona E - agricola	0,68	1.681,19
35	289	695	zona E - agricola	0,68	471,14
35	290	2715	zona E - agricola	0,68	1.840,50
35	291	40	zona P - parcheggi pubblici	10,00	400,00
35	294	300	zona P - parcheggi pubblici	10,00	3.000,00
36	450	395	zona E - agricola	0,68	267,77
36	453	35	zona E - agricola	0,63	22,01
36	455	380	zona E - agricola	0,68	257,60
36	459	640	zona E - agricola	0,68	433,86
37	404	310	zona F2 - verde attrezzato (per mq.120); zona F - verde di rispetto (per mq.140); zona Strada Santuario (per mq. 50)	10,00	3.100,00
37	405	1250	zona F - verde di rispetto (per mq.40); zona H - area di rispetto (per mq.500); zona E - agricola (per mq.710)	10,00	12.500,00
38	270	1434	zona F2 - verde attrezzato (per mq.800); zona E - agricola (per mq.634)	10,00	14.340,00
40	225	1307	zona E - agricola	0,68	886,02

40	226	1014	zona E - agricola	0,68	687,39
41	244	4	zona F - verde di rispetto	10,00	40,00
43	400	1205	zona E - agricola	0,68	816,87
43	442	65	zona P - parcheggi pubblici	10,00	650,00
43	443	1270	zona E - agricola	0,68	860,93
48	544	130	zona I - attrezzature e servizi pubblici	10,00	1.300,00
48	729	1533	zona E - agricola	0,68	1.039,22
48	737	30	zona E - agricola	2,60	77,91
48	739	10	zona I - attrezzature e servizi pubblici	10,00	100,00
48	740	5	zona C2 - residenziale	15,00	75,00
48	754	160	zona E - agricola	0,68	108,46
48	756	1280	zona E - agricola	0,68	867,71
48	758	402	zona E - agricola	0,68	272,52
48	788	230	zona E - agricola	2,60	597,29
49	571	226	zona F - verde di rispetto	10,00	2.260,00
49	574	150	zona E - agricola	0,34	51,30
51	619	592	zona E - agricola	0,68	401,32
51	620	248	zona E - agricola	0,68	168,12
38	622	62	zona Strada Comunale	10,00	620,00
38	623	360	zona E - agricola	0,68	244,04
38	624	321	zona F - verde di rispetto	10,00	3.210,00
38	625	25	zona F - verde di rispetto	10,00	250,00
25	484	740	zona E - agricola	0,68	501,65
25	485	175	zona E - agricola	0,68	118,63
16	622	2618	zona E - agricola	0,68	1.774,74

5. OSSERVAZIONI CIRCA LE METODOLOGIE DI STIMA DA ADOTTATE

Scopo dell'estimatore è formulare un "giudizio di stima", ovvero di esprimere in cifre il riassunto di una proposizione 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 l'intera particella catastale, come di seguito specificato:

Dati catastali			Valore	
Foglio	Particella	Sup. mq.	al mq.	Totale
3	305	1667	0,68	1.130,06
3	338	1576	0,68	1.068,37
10	343	85	0,68	57,62
10	347	855	0,68	579,60
10	367	1245	0,68	843,99
16	665	366	0,68	248,11
16	671	372	0,68	252,18
16	678	200	0,68	135,58
16	680	432	0,68	292,85
16	687	958	0,68	649,43
19	338	236	0,34	80,71
19	339	1380	0,68	935,50
20	348	620	0,72	444,60
20	349	1026	0,68	695,53
21	351	1558	0,68	1.056,17
22	296	2	0,68	1,36
22	558	987	0,68	669,09
22	566	240	0,34	82,08
22	567	310	0,63	194,93
22	568	606	0,68	410,81
22	569	988	0,68	669,77
22	570	12	0,68	8,13
23	608	180	0,68	122,02
23	625	2098	0,68	1.422,23
23	626	110	0,68	74,57
23	628	354	0,68	239,98
23	629	703	0,68	476,56
23	630	150	0,34	51,30
23	633	226	0,68	153,21

23	637	1320	0,68	894,83
23	640	716	0,68	485,38
25	364	202	0,63	127,02
25	377	345	0,68	233,88
26	153	135	0,72	96,81
26	160	742	0,72	532,09
26	168	130	0,63	81,74
26	170	2640	0,34	902,88
26	176	40	0,68	27,12
26	187	360	0,68	244,04
26	191	455	0,68	308,44
26	198	75	0,34	25,65
26	199	135	0,68	91,52
27	252	250	0,68	169,48
27	257	485	0,34	165,87
30	253	440	0,68	298,28
30	255	420	0,68	284,72
30	258	1544	16,00	24.704,00
31	762	315	0,68	213,54
31	764	1344	0,68	911,10
31	773	270	0,68	183,03
31	774	4	0,68	2,71
32	489	672	0,68	455,55
32	490	214	0,68	145,07
32	499	124	0,68	84,06
33	123	2217	0,68	1.502,90
33	184	10	10,00	100,00
33	185	1418	0,68	961,26
34	503	130	10,00	1.300,00
34	504	32	16,00	512,00
34	510	84	16,00	1.344,00
34	512	52	16,00	832,00
34	516	530	0,68	359,29
34	518	408	0,68	276,58
35	47	2480	0,68	1.681,19
35	289	695	0,68	471,14
35	290	2715	0,68	1.840,50
35	291	40	10,00	400,00
35	294	300	10,00	3.000,00
36	450	395	0,68	267,77
36	453	35	0,63	22,01
36	455	380	0,68	257,60
36	459	640	0,68	433,86
37	404	310	10,00	3.100,00
37	405	1250	10,00	12.500,00
38	270	1434	10,00	14.340,00
40	225	1307	0,68	886,02
40	226	1014	0,68	687,39
41	244	4	10,00	40,00
43	400	1205	0,68	816,87
43	442	65	10,00	650,00
43	443	1270	0,68	860,93
48	544	130	10,00	1.300,00
48	729	1533	0,68	1.039,22

48	737	30	2,60	77,91
48	739	10	10,00	100,00
48	740	5	15,00	75,00
48	754	160	0,68	108,46
48	756	1280	0,68	867,71
48	758	402	0,68	272,52
48	788	230	2,60	597,29
49	571	226	10,00	2.260,00
49	574	150	0,34	51,30
51	619	592	0,68	401,32
51	620	248	0,68	168,12
38	622	62	10,00	620,00
38	623	360	0,68	244,04
38	624	321	10,00	3.210,00
38	625	25	10,00	250,00
25	484	740	0,68	501,65
25	485	175	0,68	118,63
16	622	2618	0,68	1.774,74

Campobasso, maggio-luglio 2014

Il Tecnico
Geom. Angelo Pastò