



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 TUFARA (CB).**

Allegati:

- A: elenco degli immobili
- B: visure catastali
- C: estratti di mappa
- D: certificato di destinazione urbanistica
- E: ispezioni ipotecarie

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 Tufara, finalizzata alla predisposizione del piano

Allegato A

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 Tufara, 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).

Dal certificato di destinazione urbanistica (all.D), si evincono i seguenti parametri:

Foglio	Particella	Destinazione urbanistica
12	251	Zona "E" agricola
12	252	Zona "E" agricola
13	367	Zona "E" agricola
1	112	Zona "E" agricola
3	332	Zona "E" agricola
11	141	Zona "E" agricola
11	147	Zona "E" agricola
13	226	Zona "E" agricola
13	227	Zona "E" agricola
13	228	Zona "E" agricola
13	236	Zona "C" nuova espansione
20	292	Zona "E" agricola
20	299	Zona "E" agricola
21	416	Zona "F" attrezzature di interesse pubblico
21	665	Zona "F" attrezzature di interesse pubblico
22	429	Zona "E" agricola
22	441	Zona "E" agricola
22	443	Zona "E" agricola
22	451	Zona "E" agricola
34	156	Zona "E" agricola
34	160	Zona "E" agricola
21	1021	Zona "B" completamento
21	1068	Zona "C" nuova espansione
21	1072	Zona "C" nuova espansione
12	152	Zona "E" agricola
12	329	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° 6 – redatta dalla Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriazione di Campobasso, pubblicata sul B.U.R. n.6 del 01/03/2013.

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 Tufara con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10/2000.

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

Foglio	Particella	Sup. m ²	Dest. urbanistica / qualità	Valore €/m ²	Valore totale €
12	251	580,00	Zona "E" agricola sem. 2 [^]	0,91	527,80
12	252	10	Zona "E" agricola sem. 2 [^]	0,91	9,10
13	367	490	Zona "E" agricola sem. 2 [^]	0,91	445,90
1	112	350	Zona "E" agricola sem. 3 [^]	0,91	318,50
3	332	810	Zona "E" agricola bosco c. 1 [^]	0,43	348,30
11	141	3290	Zona "E" agricola sem. 3 [^]	0,91	2.993,90
11	147	2660	Zona "E" agricola sem. 3 [^]	0,91	2.420,60
13	226	1240	Zona "E" agricola sem. 3 [^]	0,91	1.128,40
13	227	10	Zona "E" agricola sem. 2 [^]	0,91	9,10
13	228	1130	Zona "E" agricola sem. 2 [^]	0,91	1.028,30
13	236	540	Zona "C" nuova espansione	10,33	5.578,20
20	292	1300	Zona "E" agricola sem. 4 [^]	0,91	1.183,00
20	299	2295	Zona "E" agricola sem. 4 [^]	0,91	2.088,45
21	416	25	Zona "F" attrezzature di interesse pubblico fabbr. Rurale		0,00
21	665	1480	Zona "F" attrezzature di interesse pubblico pascolo 3 [^]	6,00	8.880,00
22	429	3360	Zona "E" agricola incolt.prod. 2 [^]	0,29	974,40
22	441	25	Zona "E" agricola sem. 3 [^]	0,91	22,75
22	443	925	Zona "E" agricola incolt.prod. 2 [^]	0,29	268,25
22	451	570	Zona "E" agricola incolt.prod. 2 [^]	0,29	165,30
34	156	105	Zona "E" agricola sem. 3 [^]	0,91	95,55
34	160	2245	Zona "E" agricola sem. 3 [^]	0,91	2.042,95
21	1021	11	Zona "B" completamento	12,91	142,01
21	1068	144	Zona "C" nuova espansione	10,33	1.487,52

21	1072	65	Zona "C" nuova espansione	10,33	671,45
12	152	3900	Zona "E" agricola sem. 2^	0,91	3.549,00
12	329	40	Zona "E" agricola fabbr. rurale		0,00

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 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:

Foglio	Particella	Sup. m²	Valore €/m²	Valore totale €
12	251	580,00	0,91	527,80
12	252	10	0,91	9,10
13	367	490	0,91	445,90
1	112	350	0,91	318,50
3	332	810	0,43	348,30
11	141	3290	0,91	2.993,90
11	147	2660	0,91	2.420,60
13	226	1240	0,91	1.128,40
13	227	10	0,91	9,10
13	228	1130	0,91	1.028,30
13	236	540	10,33	5.578,20
20	292	1300	0,91	1.183,00
20	299	2295	0,91	2.088,45
21	416	25	fabbricato	fabbricato
21	665	1480	6,00	8.880,00
22	429	3360	0,29	974,40
22	441	25	0,91	22,75
22	443	925	0,29	268,25
22	451	570	0,29	165,30
34	156	105	0,91	95,55
34	160	2245	0,91	2.042,95
21	1021	11	12,91	142,01
21	1068	144	10,33	1.487,52
21	1072	65	10,33	671,45
12	152	3900	0,91	3.549,00
12	329	40	fabbricato	fabbricato

Campobasso, maggio-luglio 2014

Il Tecnico
Geom. Angelo Pastò