

DIPARTIMENTO per la Salute e il Welfare

SERVIZIO: Programmazione Sociale e Sistema Integrato Sociosanitario

UFFICIO: Sviluppo dell'Economia Sociale, Servizio Civile, Governance Asp



GIUNTA REGIONALE

Seduta in data **15 LUG. 2019** Deliberazione N. **410**

Negli uffici della Regione Abruzzo, si è riunita la Giunta Regionale presieduta dal
Sig. Presidente **Dott. Marco MARSILIO**

con l'intervento dei componenti:

	P	A
1. IMPRUDENTE Emanuele	☐	☒
2. CAMPITELLI Nicola	☐	☒
3. FEBBO Mauro	☐	☒
4. FIORETTI Piero	☒	☐
5. LIRIS Guido Quintino	☒	☐
6. VERI' Nicoletta	☒	☐

Svolge le funzioni di Segretario **Daniela Valenza**

OGGETTO

L.R. 24 giugno 2011, nr. 17, art. 16, comma 3 - Piano di gestione, valorizzazione, riqualificazione, trasformazione e dismissione del patrimonio disponibile, immobiliare e mobiliare dell'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona - ASP n. 2 della Provincia di L'Aquila - Approvazione stralcio del redigendo piano.

LA GIUNTA REGIONALE

VISTE:

- la L.R. 24 giugno 2011 n. 17 "Riordino delle Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficienza (IPAB) e disciplina delle Aziende Pubbliche di Servizi alla Persona (ASP)";
- la L.R. 25 novembre 2013, n. 43 "Modifiche alla legge regionale 24 giugno 2011, n. 17 recante Riordino delle Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficienza (IPAB) e disciplina delle Aziende Pubbliche di Servizi alla Persona (ASP)";

CONSIDERATO

che con deliberazione di G.R. n. 577 in data 11.08.2011, ai sensi dell'art. 21, comma 6 della L.R. 17/2011, la Giunta Regionale, su proposta dell'Assessore alle Politiche Sociali, ha proceduto a nominare, con criteri fiduciari l'Organismo Straordinario della Provincia di L'Aquila, nonché il Revisore Contabile Unico in sostituzione degli Organi di amministrazione e di revisione economico-contabile decaduti dalle IPAB operanti nella provincia di L'Aquila;

che con deliberazione di G.R. n. 216 del 31.03.2014 si è proceduto alla surroga del Presidente e di un componente l'Organismo Straordinario della Provincia di L'Aquila nonché alla surroga del Revisore Contabile Unico;

che con deliberazione di G.R. n. 250 in data 07.04.2014 si è proceduto alla costituzione dell'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona ASP n. 2 della Provincia di L'Aquila, di cui alla L.R. 17/2011, come modificata ai sensi

L'Estensore

Katiuscia Di Meo

(firma)

Il Responsabile dell'Ufficio

Katiuscia Di Meo

(firma)

Il Dirigente del Servizio

Raimondo Pascale

(firma)

Il Direttore Regionale

Angelo Muraglia

(firma)

Il Componente la Giunta

Piero Fioretti

(firma)

Approvato e sottoscritto:

Il Presidente della Giunta

(firma)

Il Segretario della Giunta

(firma)

dell'art. 1, comma 1, L.R. 43/2013, nonché alla determinazione numerica dei membri dell'Assemblea dei soggetti portatori di interesse, ai sensi dell'art. 9, L.R. 17/2011;

che con deliberazione di G.R. n. 192, in data 13.03.2015 si è proceduto alla formale costituzione dell'Assemblea dei rappresentanti degli Enti e dei Soggetti portatori di interesse dell'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona ASP n. 2 della Provincia di L'Aquila;

che con deliberazione di G.R. n. 501 del 15.09.2017 si è proceduto alla formale costituzione del Consiglio di Amministrazione dell'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona ASP n. 2 della Provincia di L'Aquila;

che con deliberazione di G.R. n. 726 del 04.12.2017 si è proceduto, ai sensi dell'art. 8, comma 4, L.R. 17/2011, alla omologazione dello Statuto dell'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona ASP n. 2 della Provincia di L'Aquila;

che con deliberazione di G.R. n. 6 del 17.01.2018 si è proceduto alla formale designazione del Revisore Contabile Unico, nella persona della dott.ssa Federica Faiella, dell'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona ASP n. 2 della Provincia di L'Aquila;

che con deliberazione di G.R. n. 80 del 12.02.2018 si è proceduto alla formale ricostituzione del Consiglio di amministrazione dell'azienda Pubblica di Servizi alla Persona ASP n. 2 della Provincia di L'Aquila;

che con deliberazione di G.R. n. 617 del 07.08.2018 si è proceduto a prendere atto delle dimissioni volontarie del Revisore Contabile Unico ed alla nuova designazione nella persona del dott. Perna Giovanni;

PRESO ATTO

che, ai sensi dell'art. 16, comma 2 della L.R. 17/2011 *“nell'ambito della propria autonomia, l'Azienda esercita la gestione del patrimonio... tenendo conto... dell'indisponibilità dei beni destinati prevalentemente allo svolgimento delle attività statutarie ed all'erogazione dei servizi”*;

che, ai sensi dell'art. 4 delle Linee guida approvate con DGR 112 del 24.02.2014, *“la gestione dei restanti beni non direttamente connessi alle finalità aziendali è dinamica e diretta dal principio del miglior utilizzo economico per il quale l'Azienda predispone annualmente un piano di gestione del patrimonio mobiliare ed immobiliare disponibile... la valorizzazione... dovrà avvenire con gli opportuni specifici criteri previsti dall'art. 2426 del c.c. o al valore di mercato risultante da perizia asseverata”*;

che, ai sensi dell'art. 16, comma 3 della L.R. 17/2011 *“l'Azienda, unitamente al bilancio annuale di previsione, al fine di incrementare la redditività e la resa economica annua, su conforme parere obbligatorio dell'Assemblea dei rappresentanti dei portatori di interessi, predispone un piano di gestione, valorizzazione, riqualificazione, trasformazione e dismissione del proprio patrimonio disponibile, immobiliare e mobiliare, ... da sottoporre ad approvazione della Giunta regionale, pena la nullità”*;

CONSIDERATO che sulla base delle disposizioni sopra richiamate, l'ASP n. 2 della Provincia di L'Aquila, con nota del 17.06.2019, ricevuta all'indirizzo PEC del Servizio per la Programmazione Sociale e il Sistema Integrato Socio Sanitario con acquisizione al Prot. n. RA/179594/19/DPF014 del 18.06.2019, trasmetteva la seguente documentazione, allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale:

- Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 37 del 22.03.2019 relativa ad approvazione dello stralcio del piano delle alienazioni e delle valorizzazioni del patrimonio dell'ASP n. 2 della Provincia di L'Aquila (**Allegato 1**);
- Piano di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare 2019 con unite perizie di stima asseverate (**Allegato 2**);
- Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 38 del 22.03.2019 relativa ad approvazione del conto economico previsionale 2019 e approvazione conto economico previsionale 2019-2020-2021 (**Allegato 3**);
- Delibera dell'Assemblea dei Rappresentanti degli Enti e dei Soggetti Portatori di interessi n. 3 del 30.05.2019 ad oggetto *“Approvazione stralcio del piano di utilizzo e valorizzazione del patrimonio dell'ASP n. 2 della Provincia di L'Aquila”* relativa al rilascio di parere favorevole in merito allo stralcio del piano di utilizzo e valorizzazione dell'ASP n. 2 della Provincia di L'Aquila, ai sensi dell'art. 16 della L.R. 17/2011 (**Allegato 4**);

ACCERTATO che, in base alla documentazione acquisita ed allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale:

- l'immobile e i terreni oggetto di alienazione *non rientrano tra i beni indisponibili dell'Azienda poiché non destinati allo svolgimento di attività statutarie ed alla erogazione dei servizi*, come riportato nelle premesse del verbale dell'Assemblea dei Rappresentanti degli Enti e dei Soggetti Portatori di interessi n. 3 del 30.05.2019 (**Allegato 4**);
- l'ASP n. 2 della Provincia di L'Aquila ha la necessità di procedere, nell'attesa del redigendo e più complessivo piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare, ad approvazione di uno stralcio, *al fine di realizzare un aumento della redditività per quel patrimonio individuabile come disponibile*, come riportato

nella delibera del CdA n. 37 del 22.03.2019 (**Allegato 1**) e nel verbale dell'Assemblea dei Rappresentanti degli Enti e dei Soggetti Portatori di interessi n. 3 del 30.05.2019 (**Allegato 4**);

- il più ampio e complessivo piano di utilizzo e valorizzazione del patrimonio dell'ASP è in corso di redazione e lo stralcio viene approvato come documento allegato al bilancio di previsione, come riportato nel disposto della delibera del CdA dell'ASP n. 2 della Provincia di L'Aquila n. 37 del 22.03.2019 (**Allegato 1**);

RITENUTO ai sensi dell'art. 16, comma 3, L.R. 17/2011, dopo istruttoria favorevole da parte della struttura proponente, di dover procedere ad **approvazione dello stralcio** del più ampio e complessivo piano di utilizzo e valorizzazione del patrimonio dell'ASP n. 2 della Provincia di L'Aquila in corso di redazione, predisposto e trasmesso unitamente al bilancio annuale di previsione e su conforme parere obbligatorio dell'Assemblea dei rappresentanti dei portatori di interessi, costituito dai seguenti documenti che formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:

- Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 37 del 22.03.2019 ad oggetto *“Approvazione stralcio piano delle alienazioni e delle valorizzazioni del patrimonio ASP n. 2 della Provincia dell'Aquila”* (**Allegato 1**);
- Piano di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare 2019 con unite perizie di stima asseverate (**Allegato 2**);
- Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 38 del 22.03.2019 ad oggetto *“Approvazione conto economico previsionale 2019 e approvazione conto economico previsionale 2019-2020-2021”* (**Allegato 3**);
- Delibera dell'Assemblea dei Rappresentanti degli Enti e dei Soggetti Portatori di interessi n. 3 del 30.05.2019 ad oggetto *“Approvazione stralcio del piano di utilizzo e valorizzazione del patrimonio dell'ASP n. 2 della Provincia di L'Aquila”* (**Allegato 4**);

DATO ATTO

che il Dirigente del “Servizio Programmazione Sociale e Sistema Integrato Socio-Sanitario”, competente nella materia trattata nella presente proposta, ha espresso il proprio parere favorevole di regolarità tecnico amministrativa sulla base dell'istruttoria effettuata;

che il Dirigente del “Servizio Programmazione Sociale e Sistema Integrato Socio-Sanitario” attesta l'insussistenza di oneri a carico del bilancio regionale;

che il Direttore del Dipartimento per la Salute e il Welfare sulla base dell'istruttoria e del parere favorevole di cui al precedente punto, ha espresso parere favorevole ritenendo la proposta conforme agli indirizzi, competenze e funzioni assegnate al Dipartimento medesimo;

VISTA la L.R. 14.9.1999, n. 77 recante “Norme in materia di organizzazione e rapporti di lavoro della Regione Abruzzo” e successive modificazione ed integrazioni;

DELIBERA

per le motivazioni rappresentate in narrativa, che si richiamano integralmente, di:

1. **Approvare** ai sensi dell'art. 16, comma 3, L.R. 17/2011, lo stralcio del più ampio e complessivo piano di utilizzo e valorizzazione del patrimonio dell'ASP n. 2 della Provincia di L'Aquila in corso di redazione, predisposto e trasmesso unitamente al bilancio annuale di previsione e su conforme parere obbligatorio dell'Assemblea dei rappresentanti dei portatori di interessi, costituito dai seguenti documenti che formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:
 - Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 37 del 22.03.2019 ad oggetto *“Approvazione stralcio piano delle alienazioni e delle valorizzazioni del patrimonio ASP n. 2 della Provincia dell'Aquila”* (**Allegato 1**);
 - Piano di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare 2019 con unite perizie di stima asseverate (**Allegato 2**);
 - Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 38 del 22.03.2019 ad oggetto *“Approvazione conto economico previsionale 2019 e approvazione conto economico previsionale 2019-2020-2021”* (**Allegato 3**);
 - Delibera dell'Assemblea dei Rappresentanti degli Enti e dei Soggetti Portatori di interessi n. 3 del 30.05.2019 ad oggetto *“Approvazione stralcio del piano di utilizzo e valorizzazione del patrimonio dell'ASP n. 2 della Provincia di L'Aquila”* (**Allegato 4**);
2. **Precisare** che ai fini dell'alienazione dovranno essere rispettate le condizioni e i limiti di stima di cui alle perizie di stima asseverate unite al Piano di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare 2019 (**Allegato 2**);
3. **Dare atto** che il presente provvedimento non prevede oneri a carico del bilancio regionale;
4. **Notificare** il presente provvedimento al Presidente dell'ASP n. 2 della Provincia di L'Aquila;
5. **Incaricare** il competente Servizio Programmazione Sociale e Sistema integrato sociosanitario degli adempimenti connessi e consequenziali al presente provvedimento;
6. **Disporre** la *pubblicazione integrale* della presente deliberazione sul portale della Regione Abruzzo www.regione.abruzzo.it



La presente copia è conforme all'originale
e si compone di fogli 8 e di 16
facciate ciascuna validata da apposito
timbro recante la dicitura «Regione Abruzzo
Dipartimento per la Salute e il Benessere»

20 GIU. 2019

[Handwritten signature]

AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA A.S.P. n. 2 DELLA PROVINCIA DI
L'AQUILA CON SEDE IN SULMONA (AQ).-

PIANO DI ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE 2019.

LEGGE REGIONALE ABRUZZO n. 17/2011 art. 16 comma 2 e comma 3

La Legge Regionale n. 17 del 17/02/2011 recante disposizioni per il riordino delle Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficenza (IPAB) e disciplina delle Aziende Pubbliche di Servizi alla Persona (A.S.P.) ha previsto tra l'altro ai fini dell'alienazione dei propri beni, l'obbligo di predisporre a norma dell'art.16 comma 2, comma 3 e dell'art. 14 delle linee guida approvate con DGR 112 del 24.02.2014, un piano di gestione, valorizzazione, riqualificazione, trasformazione e dismissione del patrimonio disponibile immobiliare e mobiliare redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente, suscettibili di essere valorizzati ovvero dismessi, prevedendo quindi nel contempo la redazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari da allegarsi al bilancio di previsione dell'Azienda.

In relazione alle indicazioni normative sopra citate, finalizzate alla valorizzazione e/o dismissione del patrimonio immobiliare - L'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona A.S.P. n. 2 Della Provincia di L'Aquila con sede a Sulmona (AQ) ha attivato la procedura di ricognizione dei beni di proprietà comunale inventariati, che ha portato all'individuazione di una lista di beni, che potrebbero essere alienati al fine di finanziare le spese di investimento,

Relativamente a tali beni sono state sviluppate le opportune analisi catastali, giuridico amministrative, urbanistiche ed economiche di provenienza, la loro natura, ovvero se rientranti nella categoria del patrimonio indisponibile o disponibile, il regolare accatastamento e configurazione geometrica, eventuali occupanti, oltre a ponderare altre fattispecie.

Per ciascuna delle schede allegate è prevista la modalità di valorizzazione intesa come metodo di alienazione del bene; supportate da idonee perizie asseverate di stima.

Il tempo previsto nella scheda per la valorizzazione è quello auspicabile per il ettivo, ma comunque puramente indicativo.

Si riassumono i beni immobili individuati ai quali corrispondono le relative schede:

- a. Abitazione in comune di Pescara (PE) in via Nicola Fabrizi n. 215 (vedi perizia di stima del 06/04/2019)
- b. Appezamento di terreno agricolo in comune di Sulmona (AQ) in via Provinciale Morronese(vedi perizia di stima)

Sulmona, 18-04-2019



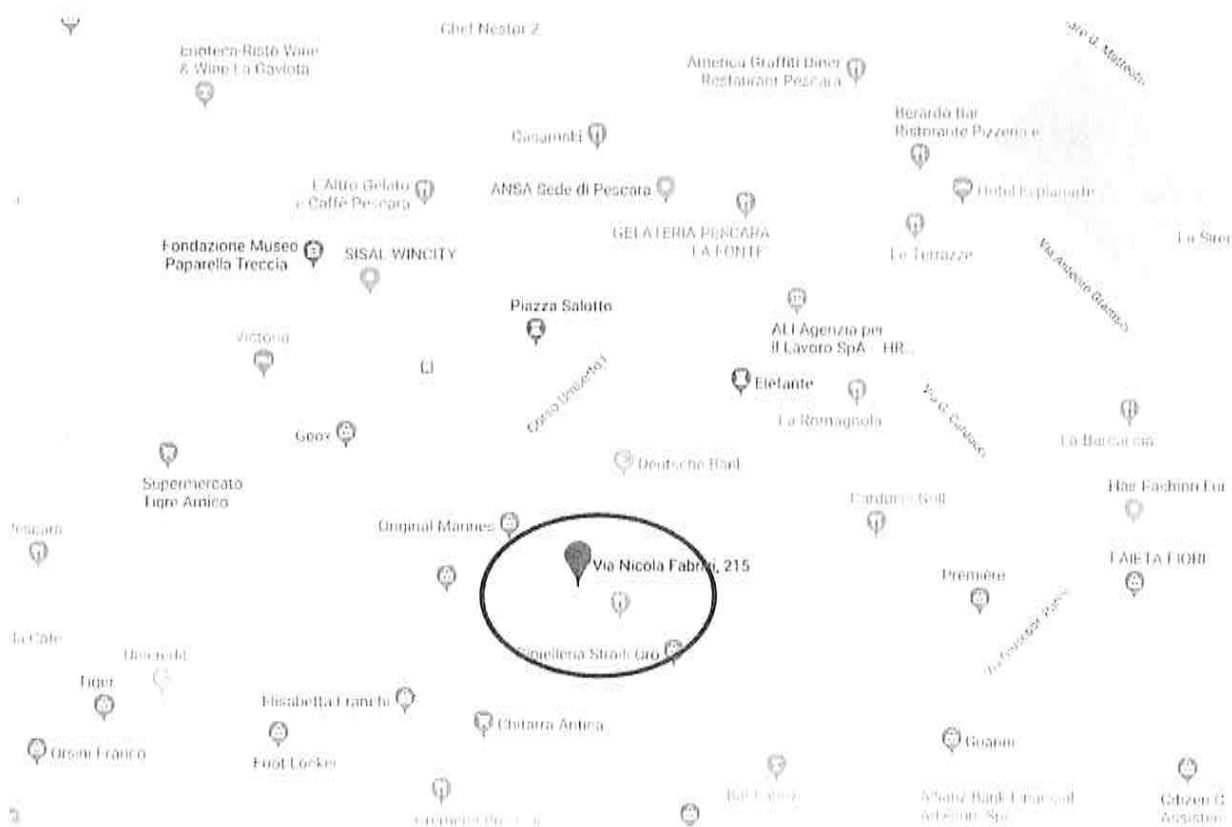
Carla Villani





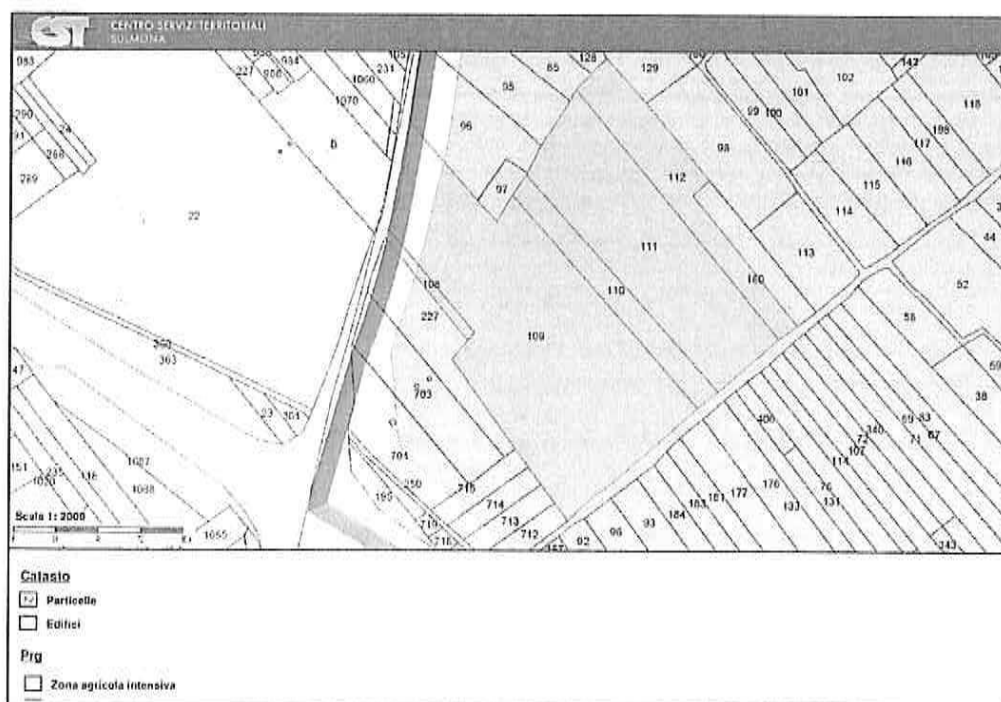
ABITAZIONE IN COMUNE DI PESCARA	
Localizzazione	Via Nicola Fabrizi n. 215.
Dati catastali	Catasto Fabbricati fog. 16 part. 224 sub 17 cat.A/2 cl 4 P.2 consistenza mq 119 Superficie catastale mq 129 rc 1.107,80 - intestata a : Azienda Pubblica di Servizi Alla Persona A.S.P. n.2 della Provincia di L'Aquila con sede a Sulmona (AQ) cf 92030510660
Provenienza	Con Delibera Giunta Regionale Abruzzo con sede in L'Aquila in data 7.04.2014 n. 250
Dati tecnici	Anno di costruzione : Anni 60/70 Stato dell'immobile: buono
Consistenze	Si rimanda alla perizia di stima asseverata dell'ing. Carla Villani del 5/04/2019
Valore probabile	€. 260.481,000

INDIVIDUAZIONE DELL'ABITAZIONE



APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO IN COMUNE DI SULMONA (AQ)	
Localizzazione	Via Strada Provinciale Morronese
Dati catastali	Catasto Terreni :- -fog. 19 part. 108 semin. irrig. di are 4 e ca 50 rd €. 2,95 ra €. 3,49 ; -fog. 19 part. 109 semin. per arc 50 e ca 0 rd €. 3,10 ra €.2,29 e vigneto irrig. per ha 1 are 12 e ca 30 rd €. 114,26 ra €.87,00 ; -fog. 19 part. 110 semin. irrig. di are 23 e ca 40 rd €. 15,35 ra €.18,13; -fog. 19 part. 111 semin. irrig. di are 86 e ca 80 rd €. 57,38 ra €.67,24 ; -fog. 19 part. 112 semin. irrig. di are 36 e ca 60 rd €. 17,39 ra €.24,57 intestata a : Azienda Pubblica di Servizi Alla Persona A.S.P. n.2 della Provincia di L'Aquila con sede a Sulmona (AQ) cf 92030510660
Provenienza	Con Delibera Giunta Regionale Abruzzo con sede in L'Aquila in data 7.04.2014 n. 250
Dati tecnici	Stato dell'immobile :irriguo , coltivato a vigneto e a seminativo
Consistenze	Si rimanda alla perizia di stima asseverata dell'ing. Carla Villani del 5/04/2019
Valore probabile	€. 174.000,00

INDIVIDUAZIONE DELL'APPEZZAMENTO DI TERRENO





Ing. Villani Carla
iscritta all'ordine degli Ingegneri di L'Aquila n.3092
carla.villani@ingpec.eu 340 8232771

Spett.le

ASP. N. 2 Della Provincia di L'Aquila

67039 Sulmona (AQ)

**PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA RELATIVA ALL'ABITAZIONE DI
PROROPRIETA' DELL'ASP n. 2 DELLA PROVINCIA DI L'AQUILA CON SEDE
IN SULMONA (AQ), SITUATA IN PESCARA VIA NICOLA FABRIZI n. 215.-**

5 Aprile 2019



1. PREMESSA

Con incarico conferitole dal signor Pantaleo Alessandro, Direttore dell'ASP. N. 2 della Provincia di L'Aquila, la sottoscritta Villani ing. Carla è stata chiamata ad esprimere il più probabile valore di mercato, relativo all'abitazione situata nel Comune di Pescara, in via Nicola Fabrizi n. 215, effettuato i necessari accertamenti espone quanto segue:

2. PROPRIETÀ

L'abitazione risulta in proprietà per l'intero all'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona A.S.P. N. 2 della Provincia di L'Aquila con sede in Sulmona (AQ) cf 92030510660.-

3. TITOLO DI PROVENIENZA

L'abitazione in esame è pervenuta alla succitata azienda con Delibera Giunta Regionale Abruzzo con sede in L'Aquila in data 07.04.2014 n. 250.

4. ACCATASTAMENTO

L'abitazione risulta essere censita all'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale Territorio – Catasto dei Fabbricati di Pescara:

comune	indirizzo	catasto	foglio	mappale	consistenza	Superficie catastale	categoria /cl. rc
Pescara	Via Nicola Fabrizi n. 215	Fabbricati Zona cens. I	16	224 sub 17	119mq	129mq	A/2 cl 4 rc €. 1.107,80 P. 2

Superficie catastale calcolata tenendo conto dello spessore dei muri interni ed esterni e metà dei muri in comunione con altre proprietà esclusive o condominiali.

5. LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILIARE

Via Nicola Fabrizi è situata in zona centrale del comune di Pescara ed è un importante asse di scorrimento urbano, in quanto congiunge la zona nord fino al fiume Pescara.

Il tessuto urbano si caratterizza per un'alta densità edilizia, a destinazione prevalentemente residenziale/terziaria.

L'immobile è facilmente accessibile, sia con i mezzi privati sia con quelli pubblici.

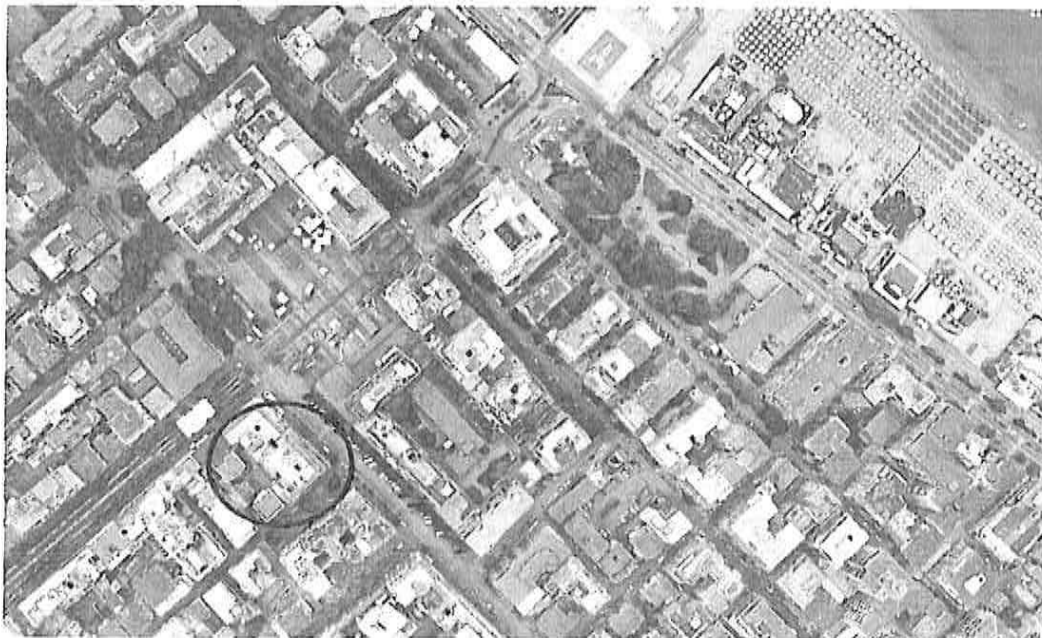
Non lontano dallo stesso inoltre, si trova la stazione ferroviaria di Pescara Centrale e corso Umberto I.

L'unità oggetto di perizia è facente parte di un complesso/edificio residenziale/terziario.

Lo stato di manutenzione e di conservazione generale dell'immobile è buono.

6. STATO LOCATIVO: L'immobile risulta sfitto

5. UBICAZIONE DELL'IMMOBILE



6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



7. PROCESSO VALUTATIVO

Considerato che l'immobile risulta essere sfitto, si è ritenuto opportuno utilizzare esclusivamente il criterio sintetico comparativo che si basa su dati inerenti alle quotazioni del mercato immobiliare di riferimento. A tal proposito si è effettuata un'analisi di mercato avvalendosi di fonte dirette e indirette.

Le fonti utilizzate per la determinazione dei valori di mercato sono:

- Valori OMI dell'Agenzia Entrate 2° semestre 2018 (ultimo semestre pubblicato);
- Indagine diretta presso Agenzie immobiliari ad hoc;

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: PESCARA

Comune: PESCARA

Fascia/zona: Centrale - TRA VIA LUZZI E MARGHERITA MAZZINI C.SO V. EMANUELE ROMA FABRIZI GALILEI L'UNIONARE

Codice di zona: 03

Microzona catastale n. 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (Cmq)			Valori Locazione (Cmq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	1500	2000	L	4.8	6.4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1600	2400	L	4.1	5.6	L
Box	NORMALE	2200	3300	L	5.3	7.7	L
Posti auto coperti	NORMALE	1200	1900	L	2.4	4.0	L
Posti auto scoperti	NORMALE	700	1000	L	2.2	3.2	L
Vile e Villi	NORMALE	2300	3400	L	6.9	8.5	L

In relazione alla tipologia e all'ubicazione l'indagine di mercato ha determinato i seguenti valori di vendita

Fonte	Min	Max	VMF
Valori OMI 1 sem. 2018 Agenzia Entrate Zona residenziale B2/centrale	1.900,00	2.850,00	2.375,00
Agenzia Immobiliare.it Attico in via Firenze Rif. Data 11.02.2019		2.437,00	
Agenzia Associated Services Immobiliare appartamento Via Nicola Fabrizi rif. Data 21.01.2019		2.666, 67	

Da considerarsi inerenti le caratteristiche intrinseche del bene immobiliare (vetustà, stato di manutenzione, struttura esterna e interna, rifinitura, ecc.) ed estrinseche (mercato immobiliare di riferimento, particolare congiuntura economica e relativi effetti sulle aspettative di rendimento, ecc.) si è ritenuto di utilizzare la fascia dei valori OMI dell'Agenzia Entrate €. 1900,00 - 2850,00 Euro/ mq.

La superficie a cui associare il valore unitario di mercato per la determinazione del probabile valore di mercato è quella catastale pari mq catastali 129,00 di cui mq 10 destinate ad aree scoperte.

Moltiplicando la superficie catastale per il valore medio unitario dei valori sopra indicati a cui è stato applicato un coefficiente di detrazione pari a -15%, relativo all'età dell'immobile oltre 40 anni, si ottiene con adeguato arrotondamento un valore complessivo di:

$$\text{€. mq } 129,00 \times \text{€. } 2.018,75 = \text{€. } 260.418,00$$

8. COCLUSIONI

Il probabile valore è stato espresso dal sottoscritto sulla base dei risultati conseguiti al termine delle seguenti fasi operative:

- Analisi delle informazioni e della documentazione concernente l'abitazione.
- Esecuzione di adeguate e aggiornate indagini di mercato.

Pertanto per quanto sopra, la sottoscritta Ing. Carla Villani,

ASSEVERA

in relazione ai prezzi correnti e di mercato e in considerazioni dello stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile situato in Pescara, in via Nicola Fabrizi n. 215- il probabile valore di €. 260.481,00.-

Il Tecnico:
Ing. Carla Villani





Ing. Villani Carla
iscritta all'ordine degli Ingegneri di L'Aquila n.3092
carla.villani@ingpec.eu 340 8232771

Spett.le

ASP. N. 2 Della Provincia di L'Aquila

67039 Sulmona (AQ)

**PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE
FISCALE DI UN APPEZZAMENTO AGRICOLO POSTO IN COMUNE DI
SULMONA DI PROPRIETA' DELL'AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA
PERSONA A.S.P. n. 2 DELLA PROVINCIA DI L'AQUILA CON SEDE IN
SULMONA (AQ)**

5 Aprile 2019





OGGETTO: APPEZZAMENTO DI TERRENO POSTO IN COMUNE DI SULMONA (AQ) IN VIA STRADA PROVINCIALE MORRONESE, NELLA LOCALITÀ STRADELLO.

Lo scopo della presente perizia estimativa è quello di determinare il più probabile valore di mercato di un appezzamento di terreno di proprietà dell'Azienda Pubblica di Servizi Alla Persona A.S.P. n. 2 della Provincia di L'Aquila con sede in Sulmona (AQ), posto in comune di Sulmona (AQ), nella in via strada Provinciale Morronese, loc. Stradello.

1. CRITERIO DI STIMA

Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, poiché il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano e dall'offerta e richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento.

In riferimento a ciò, oggi la stima si compie attraverso un'indagine di mercato immobiliare attraverso l'esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi.

Fatta questa premessa, la sottoscritta ing. Carla Villani, con sede a Pratola Peligna in via Bologna n. 37, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di L'Aquila con il n.3092, su incarico del signor Pantaleo Alessandro, Direttore dell'A.S.P. n. 2 della Provincia di L'Aquila con sede in Sulmona (AQ), ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa.

Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, ed anche dell'interesse per immobili del genere, la sottoscritta ritiene di procedere alla valutazione con l'aggiunta di alcune considerazioni.

Questo tipo di immobile sfugge ai normali criteri di mercato per la scarsa contrattazione e per la particolarità del bene, pur essendo classificato nel PRG del comune di Sulmona in zona agricola e come appezzamento con basso indice di edificabilità a norma della legge Regionale Abruzzo n.18/83.

Gli altri elementi che influenzano la valutazione del bene sono la posizione territoriale interesse e la vicinanza ad una zona di particolare interesse.

Dato il limitato numero degli immobili con queste caratteristiche (unico appezzamento avente una superficie complessiva di ettari 3 are 13 e centiare 60), è difficile che i medesimi vengano alienati e pertanto la materia di comparazione è scarsa.

In dipendenza di quanto sopra esposto, sia per i normali criteri di comparazione che per la stima, ci si avvale soprattutto dell'esperienza personale, di quanto accertato dal Listino dei valori Immobiliari dei Terreni Agricoli della Provincia di L'Aquila, indagini dirette presso Agenzia immobiliare TrovaCasa anno di riferimento 2019 determinando i seguenti valori:

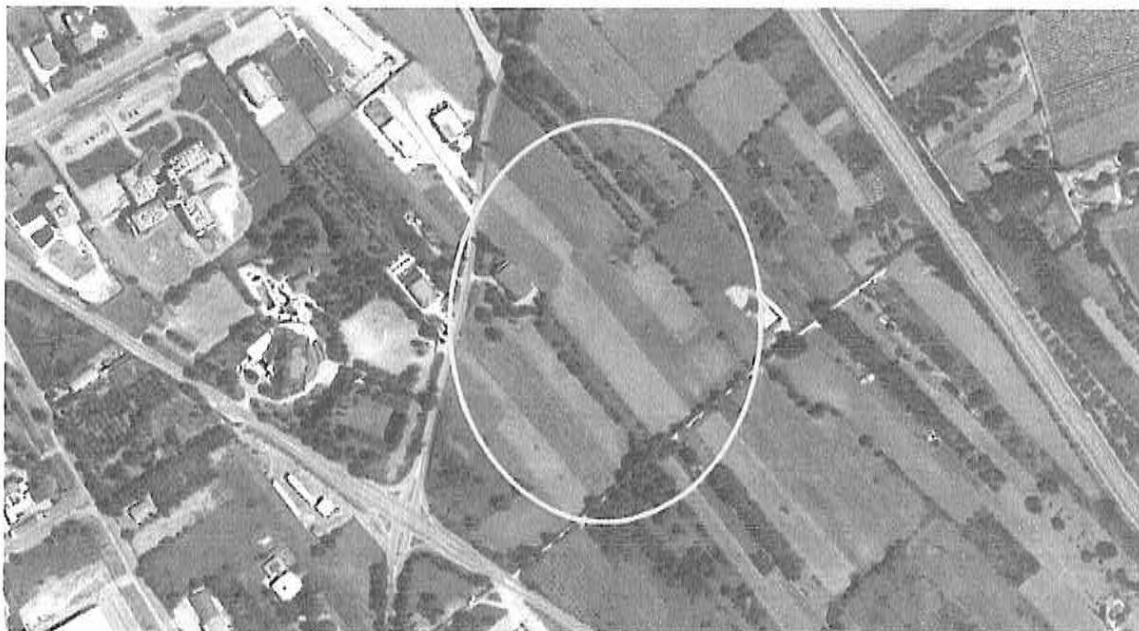


FONTE	VALORE MIN.	VALORE MAX	VALORE
▪ Listino dei Valori Immobiliari Terreni Agricoli Prov. di L'Aquila.-			
Seminativo/semin. irr :	€/mq 4,00	€/mq 6,25	€/mq 5,125
Vigneto :	€/mq 4,90	€/mq 7,60	€/mq 6,25
▪ Agenzia immobiliare Trovacasa anno di riferimento 2019 : terreno agricolo di mq 10.000 loc. Marane € . 50.000,00		€/mq 5,00	
▪ Terreno agricolo di mq 2.740 loc. zona Ospedale € . 18.000,00		€/mq 6,56	

La sottoscritta ing. Carla Villani ha compiuto i necessari sopralluoghi, le opportune ricerche urbanistiche e di mercato tese a reperire tutti gli elementi tecnici necessari per una completa indagine estimativa, pervenendo alle seguenti conclusioni:

Ubicazione del bene: Comune di Sulmona (AQ),

Destinazione d'uso: Si tratta di un appezzamento di terreno agricolo.



Destinazione urbanistica dal vigente Regolamento Urbanistico :

L'appezzamento ricade nel Foglio n. 19 e rappresentato dalle particelle n.108-109-110-111-112- classificato nel vigente PRG , per mq 1638 in zona di rispetto stradale e per mq 29.722,00 in zona agricola intensiva.

In tale zona, a norma dell'Art.3.44 - definita come zona agricola, in cui le caratteristiche morfologiche e pedologiche dei suoli consentono o possono consentire la presenza di una attività agricola ad elevata produttività, sono ammessi esclusivamente insediamenti finalizzati alla produzione agricola di cui ai punti a), b), c), d), f)

a) Case coloniche, e di abitazione per gli operatori agricoli definiti come al 4° comma dell' Art.3.42, di cui sia dimostrata la necessità di insediamento nell'azienda, nonché i relativi fabbricati rustici di servizio, utili all'attività agricola dell'azienda stessa ed all'allevamento domestico;

b) edifici per allevamenti zootecnici di tipo industriale, con annessi fabbricati di servizio per il personale di custodia ed impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica;

c) edifici per allevamenti zootecnici limitatamente all'allevamento bovino, ed ovino, con annessi fabbricati, di servizio per il personale di custodia ed impianti necessari allo svolgimento dell'attività di allevamento;

d) costruzioni industriali adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e relativi fabbricati di servizio per il personale di custodia ed impianti necessari;

f) silos, serbatoi, depositi, ricoveri per macchine agricole ed altre costruzioni analoghe, per servizi di carattere generale necessari allo svolgimento dell'attività agricola, ma non necessariamente legati ad un'azienda specifica.

Si attua per intervento edilizio diretto Art.3.46 – Parametri urbanistico – edilizio nelle zone agricole. Per quanto riguarda i parametri urbanistico – edilizi relativi ai diversi tipi di insediamento nelle zone agricole valgono le seguenti prescrizioni:

a) per insediamenti classificabili di tipo a) ai sensi dell'Art.3.43 delle presenti Norme, le prescrizioni sono:

- Indice di fabbricabilità fondiaria per la casa rurale = $I_f = 0,03 \text{ mc/mq.}$

Limitatamente al caso in cui il richiedente sia coltivatore diretto, ai sensi della legislazione regionale, nei casi in cui l'applicazione dell'indice precedente non consenta la realizzazione di un alloggio adeguato al nucleo familiare del richiedente, è ammessa una maggiorazione di volume fino alla concorrenza complessiva di 80 mc. La superficie utile massima, deve essere comunque realizzata in un unico edificio;

- Altezza massima per la casa rurale = $H = 7,50 \text{ mt.};$

- Distanza minima = $D = 10 \text{ mt.}$ dai confini di proprietà e come prevede l' Art.3.08 delle presenti Norme dalle strade esistenti e di progetto. La distanza minima tra gli edifici interni all'azienda è di mt.6 salvo il caso di distanza, fra case rurali e ricoveri di animali, per il quale si applica la distanza minima di mt.15;

Nel caso di edifici che a giudizio dell'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, rivestono carattere storico, artistico, ambientale, o di interesse tipologico e costruttivo, non è consentito l'ampliamento (di cui all'Art.3.06) né la ristrutturazione, ma soltanto il risanamento conservativo come definito all'Art.3.38 punto 3). Tali edifici di pregio sono considerati organismi unici ed irripetibili, quindi non riedificabili se volutamente ed irrimediabilmente danneggiati. “

b) Per insediamenti classificabili di tipo b) ai sensi dell'art.3.34 delle presenti Norme, le prescrizioni sono:

- Superficie minima di intervento = $S_m = 10.000 \text{ mq.}$ (riferita all' azienda agricola come definita al precedente art.3.45); Indice di utilizzazione fondiaria = $U_f = 0,25 \text{ mq/mq}$ di superficie del lotto su cui insiste l'insediamento;
- Residenza ammessa per il personale addetto = un alloggio Superficie utile massima pari al 20% della Superficie utile Su dell'allevamento e fino ad un massimo di 150 mq di Superficie Utile;
- altezza massima dell'edificio residenziale = $H = 7,50 \text{ mt.};$

- Distanza minima dell'allevamento = $D_2 = 300 \text{ mt.}$ dai limiti di zona agricola, per gli allevamenti suini (riducibili a 150 nel caso di altri tipi di allevamento); 300mt. dagli edifici e dalle attrezzature extragricole aventi interesse collettivo esistenti, per gli allevamenti suini (riducibili a 100 nel caso di altri tipi di allevamento); 40mt. dai confini del lotto, per gli allevamenti suini (riducibile a 20 nel caso di altri tipi di allevamento); 100mt. e 80mt. dalle strade esistenti e di progetto rispettivamente classificate all'Art.3.08 delle

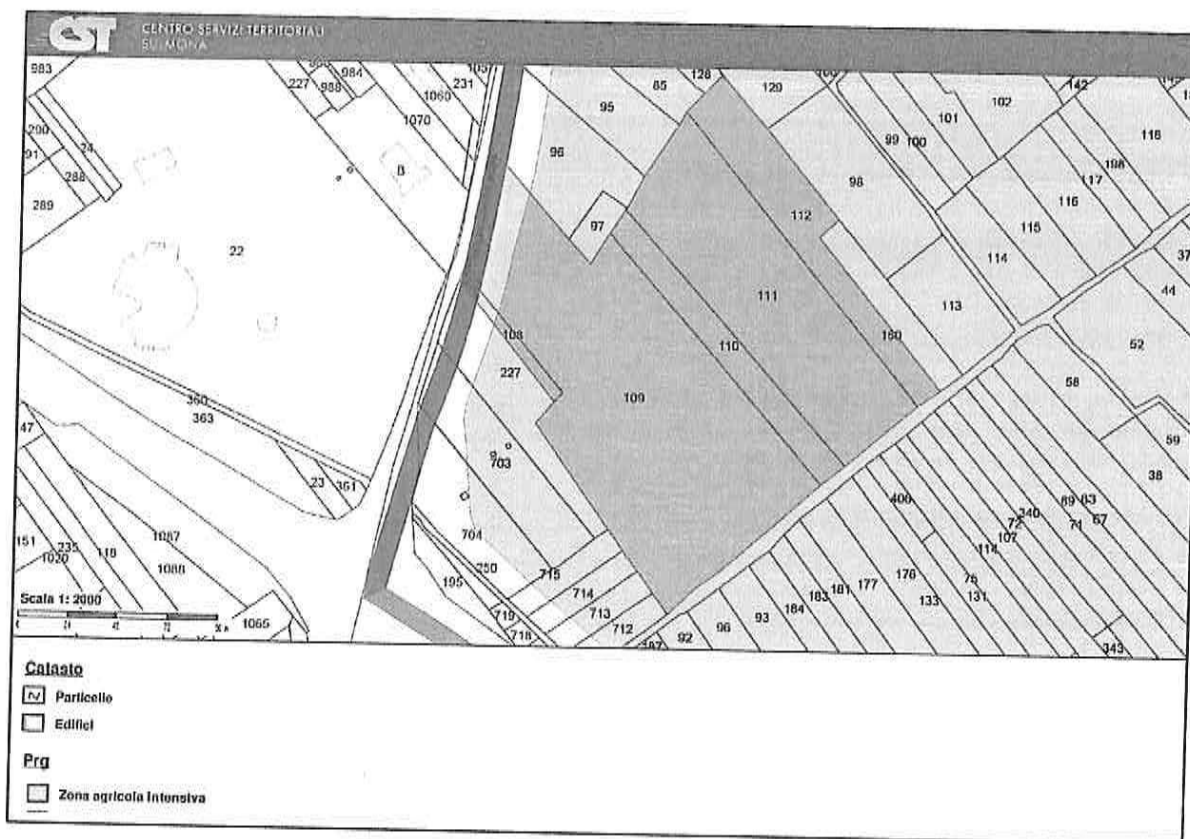
presenti Norme, di tipo B) e C) nel primo caso, e di tipo D) nel secondo, per gli allevamenti suini (riducibili ai minimi previsti all'Art.3.08 nel caso di altri tipi di allevamento).

c) Per insediamenti classificabili di tipo c) ai sensi dell'art.3.43 delle presenti Norme, le prescrizioni sono le medesime previste per quelli di tipo b), con l'esecuzione di quanto riguarda gli allevamenti suini che in questo caso non sono ammessi.

d) Per insediamenti classificabili di tipo d) ai sensi dell'Art.3.43 delle presenti Norme, le prescrizioni sono:

- Superficie minima di intervento = $S_m = 5.000 \text{ mq.}$, riferita al lotto su cui insiste l'insediamento; • Indice di utilizzazione fondiaria = $U_f = 0,30 \text{ mq/mq.}$; • Residenza ammessa per il personale addetto = un alloggio di Superficie utile massima pari al 10% della superficie utile dell'impianto, fino ad un massimo di 150 mq. di superficie utile; • Altezza massima dell'edificio residenziale = $H = 7,50 \text{ mt.}$; • Distanza minima dai confini di proprietà = $D1 =$ dai confini di zona = $D2$ e dalle strade esistenti e di progetto = 20mt., salvo diversa prescrizione dell'Art.3.08 delle presenti Norme. • Parcheggi = 10% della superficie del lotto.

e) ed f) per insediamenti classificabili di tipo e) ed f) ai sensi dell'art.3.43 delle presenti Norme, le prescrizioni sono le medesime previste per gli insediamenti di tipo d), con l'esclusione di quanto riguarda la residenza che in questi casi è



2. CARATTERISTICHE SOMMARIE:

Il bene in oggetto è costituito da un appezzamento di terreno di forma irregolare, pianeggiante e irrigua.





All'appezzamento si accede direttamente da una stradina inter poderale e da via strada Provinciale Morronese.

La **superficie totale dell'appezzamento è di mq 31.360 catastali**, data dalla somma della superficie catastale delle particelle n. 108 di mq 450,00, n. 109 di mq 16230, n. 110 di mq 2340, n. 111 di mq 8680 e n. 112 di mq 3660 tutti ricadenti nel foglio di mappa 19.

L'appezzamento risulta essere affittato nelle particelle 108,109, 111 e parte della 110.

Inoltre, perimetralmente all'appezzamento è presente una servitù di elettrodotto che non andrà tuttavia a limitare l'eventuale edificabilità del terreno.

▪ DATI CATASTALI:

Al Catasto Terreni del Comune di Sulmona il bene è rappresentato nel foglio di mappa 19 dalle particelle n. 108 di mq 450,00, n. 109 di mq 16230, n. 110 di mq 2340, n. 111 di mq 8680 e n. 112 di mq 3660 tutti di proprietà dell'Azienda Pubblica di Servizi Alla Persona A.S.P. n. 2 Della Provincia di L'Aquila con sede in Sulmona (AQ) cf 92030510660.

▪ PROVENIENZA:

L'intero appezzamento è pervenuto all'Azienda Pubblica di Servizi Alla Persona A.S.P. n. 2 Della Provincia di L'Aquila con Delibera Giunta Regionale Abruzzo con sede in L'Aquila in data 7.04.2014 n. 250.

▪ CONFINI:

L'appezzamento in oggetto confina con una stradina inter poderale , via strada Provinciale Morronese e con le particelle n. 160,98,129 ,227, 715 salvo altre.

▪ 2. VALORE VENALE DELL'APPEZZAMENTO

Per pervenire al valore venale dell'appezzamento, in funzione della natura agricola e dalla capacità edificatoria attribuita dal PRG (indice di fabbricabilità fondiaria 0,03 mc/mq) , nonché in funzione degli ulteriori elementi di valutazione sopra descritti:

-media dei valori di cui alle fonti sopra descritte €. 5,73:

€. 5,73- €. 0,18(5,73x- (5,73x 0,03IEp) x 31.360,00 mq (ST)

dove "IEp" rappresenta l'Indice Edificatorio proprio attribuito dal PRG alla zona nel quale ricade il terreno da valutare e "ST" rappresenta la superficie dello stesso terreno.

Rapportando tali valori al bene oggetto di stima la sottoscritta ingegnere ritiene di attribuire il probabile valore VENALE di stima all'immobile in oggetto in :

Superficie catastale del terreno = mq. 31.360,00 x euro/mq. 5,55 (5,73 -0,18) = euro 174.048,00



3. ASSEVERAZIONE

Pertanto per quanto sopra, la sottoscritta Ing. Carla Villani,

ASSEVERA

che si possa attribuire quindi all'appezzamento
oggetto di stima, un valore arrotondato di € 174.000-

Il Tecnico:

Ing. Carla Villani



Carla Villani



