

RG. n° 1087/2011



Il sottoscritto Geom. Fulvio Vincenzo Paoletti, libero professionista con studio a San Benedetto del Tronto (AP), iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno al n. 747, ha ricevuto incarico dalla "Fondazione Contessa Maddalena Pelagallo in Bulgarini per i vecchi poveri di Grottammare" in relazione a quanto disposto dall'art. 2, comma 2, punto e) del Regolamento Regionale n. 2 del 27/01/2009, in attuazione della L.R. n. 5/2008 in materia di riordino delle istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza (IPAB) e disciplina delle aziende pubbliche dei servizi alla persona. L'incarico prevede la redazione dell'inventario del patrimonio mobiliare e immobiliare della "Fondazione Contessa Maddalena Pelagallo in Bulgarini" con relativa perizia asseverata che specifichi altresì gli immobili che abbiano un valore storico o culturale e quelli che abbiano un particolare valore artistico, nonché l'eventuale necessità di interventi di risanamento strutturale o di restauro degli stessi; per ciascun bene compreso nell'inventario dovrà essere indicata la provenienza, il valore di mercato e l'uso a cui esso viene attualmente adibito; i beni immobiliari devono riportare i dati e le mappe catastali aggiornati.

Nelle date 16/05/2011 e 23/05/2011, con l'assistenza del sig. Giovanni Crusco (responsabile amministrativo della Fondazione), il sottoscritto ha eseguito i necessari sopralluoghi e, dopo aver effettuato gli accertamenti del caso, ha redatto la presente

PERIZIA

PATRIMONIO MOBILIARE

OMISSIS

PATRIMONIO IMMOBILIARE



Il patrimonio immobiliare della Fondazione è costituito da un complesso edilizio avente destinazione socio-assistenziale (giusti vincoli di destinazione d'uso formalizzati con sottoscrizioni autenticate dal Notaio Albino Farina il 07/05/2007 rep./racc. n. 100170/12054 ed il 07/08/2008 rep./racc. n. 103574/13623) e da terreni agricoli od ex agricoli al servizio del complesso stesso; il tutto è ubicato alla Contrada Granaro n. 6 del Comune di Grottammare (AP).

L'intero patrimonio immobiliare in esame faceva parte dei beni immobili destinati a costituire il patrimonio della Fondazione in forza del testamento pubblico della Contessa Maddalena Pelagallo del 15/09/1947 registrato a San Benedetto del Tronto il 03/10/1947 al n. 180.

Gli immobili in esame non hanno alcun valore storico e/o culturale e/o artistico.

Complesso edilizio.

Il complesso edilizio, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Grottammare con Foglio 6, particella 24 sub. 19, Cat. D/4, R.C. = €. 39.922,00, è costituito da un fabbricato principale e sei manufatti accessori esterni, il tutto posto all'interno di una corte esclusiva.

Il fabbricato, attualmente con una ricettività massima di n. 61 posti letto, è composto da:

- piano terra comprendente reception, refettorio, cucina, lavanderia, stireria guardaroba, palestra servizi, locali accessori e vani tecnici;
- piano primo comprendente n. 13 camere con servizio, ufficio amministrazione, locale per attività collettive, chiesa, servizi e locali accessori;
- piano secondo comprendente n. 18 camere con servizio, n. 2 infermerie, servizi, locali accessori e terrazzo;
- piano terzo comprendente n. 8 camere con servizio, ex alloggio delle suore (attualmente inutilizzato), dispensa, servizi, locali accessori e n. 2 terrazzi.

I manufatti accessori, sparsi all'interno della corte esclusiva, sono:

camera mortuaria, magazzino, bagno, rimessa attrezzi, ricovero animali e depositi.

L'intero complesso edilizio è di remota costruzione ed è stato oggetto negli anni di numerose opere manutentive a seguito delle quali è stato rilasciato il Certificato di Agibilità in data 07/08/1991.

Il fabbricato principale ha subito recentemente una ristrutturazione totale (non necessita quindi di ulteriori opere manutentive) in forza delle seguenti autorizzazioni comunali:

- Concessione Edilizia n. 107 del 09/07/2002;
- Denuncia Inizio Attività n. 217/2004 del 28/09/2004;
- Permesso di Costruire n. 13 del 15/07/2006;
- Denuncia Inizio Attività n. 221/2006 del 31/08/2006;
- Permesso di Costruire n. 40 del 01/06/2007;
- Denuncia Inizio Attività in Sanatoria n. 324/2007 del 19/11/2007.

In data 19/12/2007 è stata rilasciata la relativa Attestazione di Agibilità ed in data 05/03/2008 è stato rilasciato il Certificato di Prevenzione Incendi.

I manufatti accessori esterni hanno uno scarso stato di conservazione e necessiterebbero di opere manutentive.

Il fabbricato principale presenta finiture di discreta qualità e rispettose delle vigenti norme sanitarie ed impianti (elettrico, termo-idrico, sanitario, telefonico, antincendio, ecc.) conformi alle vigenti normative in materia.

Il fabbricato principale, della volumetria complessiva di circa mc. 9.560, ha una superficie lorda vendibile di circa mq. 3.000; la corte esclusiva scoperta è di circa mq. 28.000.

Valutazione.

La stima si è basata su criteri analitici e di confronto considerando tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile ed è scaturita dalla valutazione eseguita in base al valore a costo di costruzione (tenuto conto della tipologia dell'immobile si ritiene non opportuno applicare alcuna percentuale relativa all'utile d'impresa).

Valore dell'area in funzione della volumetria realizzata fuori terra (escluso manufatti accessori esterni): mc. 9.560 x €. 200,00/mc. =	€. 1.912.000,00
Il costo di costruzione, considerando un costo medio corrente in zona per opere simili a quelle da valutare di €. 400,00/mc. (compreso l'incidenza di terrazzi, manufatti accessori esterni e sistemazione esterna) e tenuto conto delle consistenze già indicate, è di: mc. 9.560x €. 400,00/mc. =	€. 3.824.000,00
A detrarre deprezzamento medio per vetustà della costruzione (tenuto conto della recente ristrutturazione del fabbricato principale): €. 3.824.000,00 x 10% =	€. 382.400,00
Valore complessivo edilizio arrotondato	€. 5.353.000,00

Terreni.

I terreni sono di diversa natura e quindi vengono descritti separatamente gli uni dagli altri.

Terreno 1

Frustolo di terreno pianeggiante identificato al Catasto Terreni del Comune di Grottammare con Foglio 6 particelle 360, 365, 512 e 513 della superficie complessiva di mq. 1.460 ed attualmente ad uso strada interpodereale corrente ad est del fosso Solagna per un tratto di circa mt. 200 dalla S.P. Valtésino verso il Fiume Tesino.

Terreno 2

Frustolo di terreno pianeggiante identificato al Catasto Terreni del Comune di Grottammare con Foglio 6 particella 611 della superficie di mq. 500 ed attualmente area di pertinenza di un pozzo a cui attinge la Fondazione per le proprie necessità tra le quali l'irrigazione dei giardini ed il riempimento della vasca dell'impianto antincendio, ubicata a poche decine di metri dall'alveo del Fiume Tesino.

Terreno 3

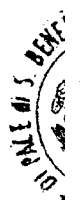
Appezamento di terreno in lieve pendenza identificato al Catasto Terreni del Comune di Grottammare con Foglio 5 particelle 90, 91, 114, 145, 349 e 422 della superficie complessiva di mq. 39.650 di cui circa mq. 1.650 ad uso vivaio e circa mq. 38.000 agricola coltivata a vigneto, uliveto e seminativo, il tutto ubicato a nord della citata S.P. Valtésino e ad ovest del fosso Solagna.

Terreno 4

Frustolo di terreno in forte pendenza identificato al Catasto Terreni del Comune di Grottammare con Foglio 6 particelle 615, 619 e 622 della superficie complessiva di mq. 3.350 ed attualmente ad uso strada di accesso al complesso edilizio già descritto, con imbocco dalla S.P. Valtésino.

Terreno 5

Appezamento di terreno in forte pendenza identificato al Catasto Terreni del Comune di Grottammare con Foglio 6 particelle 21, 22, 26, 27, 102, 103, 104, 106 e 107 della superficie complessiva di mq. 116.250 avente destinazione agricola con bosco misto, seminativo, pascolo ed incolto produttivo, il tutto ubicato prevalentemente a nord ed est del complesso edilizio già descritto.



Valutazione.

La stima si è basata su criteri analitici e di confronto considerando tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile ed è scaturita dalla valutazione eseguita in base al valore venale medio della consistenza.

Terreno 1		
mq. 1.460 x €. 0,50/mq. =	€.	730,00
Terreno 2 (esclusa l'incidenza dell'utilizzo del pozzo che è al servizio della Fondazione)		
mq. 500 x €. 1,00/mq. =	€.	500,00
Terreno 3		
mq. 1.650 x €. 27,00/mq. =	€.	44.550,00
mq. 38.000 x €. 4,00/mq. =	€.	152.000,00
Terreno 4 (valore indicativo in quanto il frustolo è indissolubilmente legato al complesso edilizio di cui è strada di accesso)		
mq. 3.350 x €. 0,50/mq. =	€.	1.675,00
Terreno 5		
mq. 116.250 x €. 1,50/mq. =	€.	174.375,00
Totale valore terreni		arrotondato
		€. 374.000,00

Alla presente Perizia si allegano documenti catastali (visure, elaborato planimetrico, planimetria ed estratti di mappa) aggiornati.

RIEPILOGO VALORI

- Patrimonio mobiliare		OMISSIS
- Complesso edilizio	€.	5.353.000,00
Terreni	€.	374.000,00
Patrimonio immobiliare		€. 5.727.000,00
Valore complessivo del patrimonio		OMISSIS

San Benedetto del Tronto, 23.06.2011.

Geom. Fulvio Paoletti

