

AUEGATO B



La presente copia è conforme all'originale
a di numero di fogli 6 e di M...
Inoltre ciascuna pagina ha apposito
timbro recante la dicitura « Regione Abruzzo
Dipartimento per la Salute e il Welfare »

Adelforo DT

VASTO

(eretto in Ente Morale con Decreti 31-3-1932 e 4-8-1932 n. 1226)

Verbale n. 49 del 19 Novembre 2019

L'anno 2019 addì 19 del mese di Novembre, in Vasto alla Via Incoronata n° 254, si è riunito il Consiglio d'Amministrazione della Casa Accoglienza "F.lli Alfonso e Luigi Genova Rulli" con l'intervento dei Signori:

Presidente:	Avv. [REDACTED]	Presente
Membri:	Avv. [REDACTED]	Presente
	Prof. [REDACTED]	Assente
	Rag. PI [REDACTED]	Presente
	Dott. [REDACTED]	Presente
	Avv. [REDACTED]	Presente
	Sig. [REDACTED]	Presente

Giunta Regionale d' Abruzzo

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, invita gli adunati a discutere sui seguenti punti all'ordine del giorno:

OMISSIS

7. esame della perizia di stima del terreno oggetto della richiesta di acquisto da parte di Sallesse Domenico e provvedimenti conseguenti;

OMISSIS



OMISSIS



Giunta Regionale d'Abruzzo

Sul punto 7)

- La Presidente riferisce che, a seguito della deliberazione assunta dal C.d.A. alla riunione del 0.10.2018 n. 43 punto 1/C, è stato dato incarico all'Arch. [REDACTED] di periziare l'area (di circa 575 mq) ubicata su Via Incoronata (fg. 21 part.lla 47 e porzione della part.lla 4286), richiesta da Sallese Domenico per adibirla a parcheggio della sua attività.

Si tratta di un appezzamento di terreno non utilizzato né utilizzabile dall'Ente, e che anzi, a causa del fabbricato pericolante che vi insiste sopra, rappresenta una costante fonte di pericolo e di spese a fondo perduto.

La valutazione fatta dal tecnico sembra condivisibile e, inoltre, questa operazione non solo farebbe risparmiare alla Fondazione i costi per la manutenzione, ma permetterebbe all'Ente di avere la liquidità necessaria per attivare finalmente il servizio di accoglienza dedicato ai neonati allontanati dalle famiglie, di cui il nostro territorio è sguarnito e di cui si è già deliberata l'opportunità nella riunione del 18.03.2019 (n.45).

I costi, di frazionamento e per l'atto notarile, saranno a carico dell'acquirente e non graveranno in alcun modo sulla Fondazione.

In merito alla questione, il Consiglio, all'unanimità

DELIBERA

- di essere favorevole alla dismissione del bene individuato alle condizioni di cui alla perizia; di chiedere alla Regione Abruzzo, tramite il Servizio a ciò preposto, di autorizzare la Fondazione, nella persona del Presidente, alla stipula dell'atto pubblico di compravendita del terreno sopra descritto, alle condizioni di cui alla documentazione che viene all'uopo allegata al presente verbale ed inviata.

- la Presidente è incaricata di portare a termine quanto sopra deliberato e nell'ambito di tali limiti.

Sul punto 8)

OMISSIS



Letto, approvato e sottoscritto.

La Presidente

[Redacted signature]



Il Segretario

[Redacted signature]

Giunta Regionale dell'Abruzzo

VASTO, 23/12/2019

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

LA PRESIDENTE
[Redacted signature]



[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Vasto li 04/11/2019

Spett.le Casa Accoglienza
"L. e A. Genova Rulli"
Via Incoronata
66054 VASTO (CH)

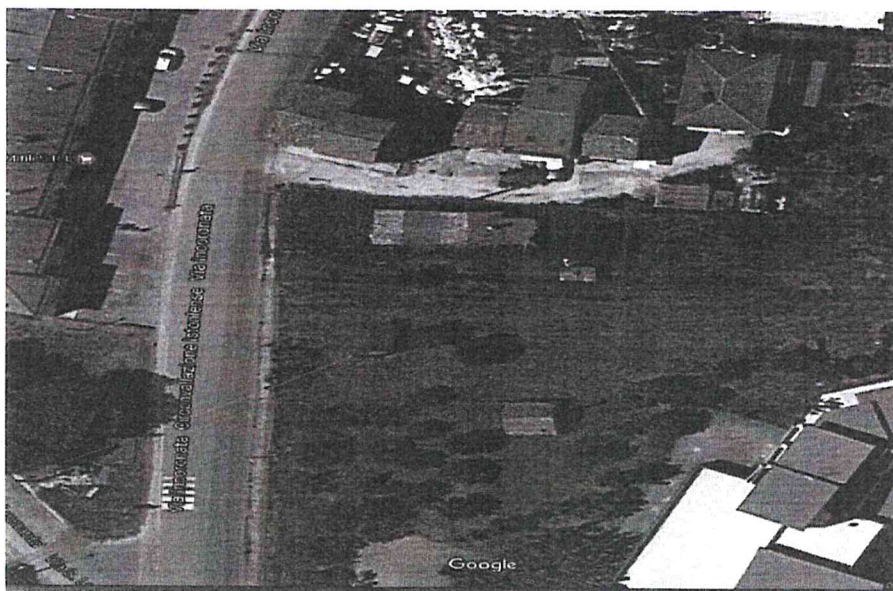
INTENTO DI ACQUISTO

Il sottoscritto [Redacted], nato a [Redacted], codice fiscale [Redacted], recapito telefonico [Redacted]

PROPONE

alla "Casa Accoglienza Luigi e Antonio Genova Rulli" di Vasto, di essere interessato all'acquisto dell'area in Loc. Incoronata di Vasto, della superficie di circa 575 mq nella quale ricade un fabbricato rurale delle dimensioni in pianta 4,80 mt x 15,50 mt = 76.00 mq. come da planimetria.

Giunta Regionale d'Abruzzo



Inoltre per l'acquisto dell'area con il fabbricato rurale si offre la somma di € [Redacted] (euro [Redacted]) oltre l'accollo delle spese per il frazionamento del lotto e l'accatastamento del fabbricato rurale. In ogni caso si resta disponibile ad una eventuale trattativa.

In attesa di un Vostro riscontro, restiamo a Vostra completa disposizione per ulteriori chiarimenti.

Cordiali saluti

[Redacted Signature]



REDAZIONE STIMA

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
DI UN LOTTO DI TERRENO CON SOVRASTANTE FABBRICATO RURALE.

COMMITTENTE:

FONDAZIONE CASA ACCOGLIENZA F.LLI L. e A. GENOVA RULLI
SEDE LEGALE VASTO VIA SANTA LUCIA N. 82, C.F. 83000730693.

PERITO INCARICATO:

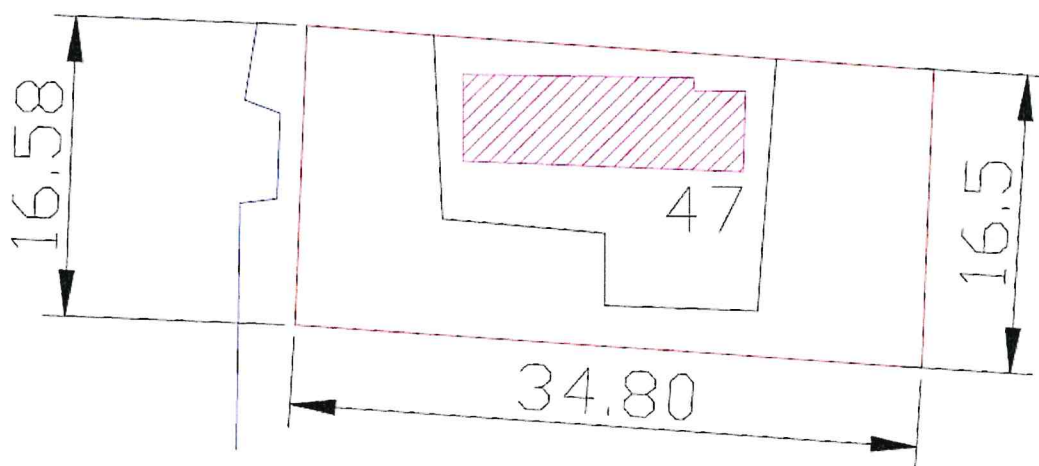
Arch. ROBERTO GIAMMARTINO, residente in Vasto in Viale della Repubblica civ. 12,
iscritto all'albo degli Architetti della provincia di Chieti al n. 324 C.F.

OGGETTO DELLA STIMA:

Lotto di terreno di Superficie totale mq. 575 circa, con sovrastante fabbricato in muratura.
L'immobile è ubicato in località Incoronata del Comune di Vasto, catastralmente individuata
nel Foglio di mappa n° 21 nelle particelle n° 47 (per intero) e (porzione) della particella n°
4286.

Giunta Regionale d'Abruzzo

LOTTO
MQ. 575.00 CIRCA





DESCRIZIONE e PROVENIENZA:

Il terreno in oggetto, è censito al N.C.T. , foglio 21 Comune di Vasto, alle particelle n° 47 e particella n° 4286.

VISURA CATASTALE PARTICELLE

Dati della richiesta	Comune di VASTO (Codice: E372) Provincia di CHIETI
Catasto Terreni	Foglio: 21 Particella: 47

INTESTATO

1	CASA ACCOGLIENZA FILII ALFONSO E LUIGI GENOVA RULLI con sede in VASTO	83000730693*	(1) Proprietà per 1/1
---	---	--------------	-----------------------

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito		
1	21	47		-	FABB RURALE	02 30		Dominicale	Azzario	Impianto meccanografico del 22/08/1975
Notifica					Partita	3047				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 29/05/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CASA ACCOGLIENZA FILII ALFONSO E LUIGI GENOVA RULLI con sede in VASTO	83000730693	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/05/2003 Trascrizione in atti dal 23/10/2003 Repertorio n.: 2339 Regione: QUAGLIONE PIERLUIGI Sede: VASTO Registrazione: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 14214.1/2003)	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ORFANOTROFIO FEMMINILE GENOVA RULLI ALFONSO E LUIGI		(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 29/05/2003
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 22/08/1975	

Giunta Regionale d'Abruzzo

Dati della richiesta	Comune di VASTO (Codice: E372) Provincia di CHIETI
Catasto Terreni	Foglio: 21 Particella: 4286

Area di enti urbani e promiscui dal 27/10/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito		
1	21	4286		-	ENTE URBANO	1 09 65		Dominicale	Azzario	Tipo mappale del 27/10/2000 protocollo n. 233387 in atti dal 27/10/2000 (n. 2959.1/2000)
Notifica					Partita	1				

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune E372 - Sezione - SezUrb - Foglio 21 - Particella 4286

Situazione dell'Immobile dal 27/10/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito		
1	21	4286		-	SEMIN ARBOR	1 09 65		Dominicale	Azzario	Tabella di variazione del 27/10/2000 protocollo n. 233387 in atti dal 27/10/2000 (n. 2959.1/2000)
Notifica					Partita					
Annotazioni					comprende le particelle 46					

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
- foglio 21 particella 46





Situazione dell'Immobile dal 27/10/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		
								ha are ca		Dominicale
1	21	4286		-	SEMIN ARBOR 3	1 04 75		L. 94.175	L. 78.563	FRAZIONAMENTO del 27/10/2000 protocollo n. 233387 in atti dal 27/10/2000 (n. 2959.1/2000)
Notifica						Partita				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 21 particella 1145

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 21 particella 4285

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 27/10/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ORFANOTROFIO FEMMINILE GENOVA RULLI ALFONSO E LUIGI		fino al 27/10/2000
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 27/10/2000 protocollo n. 233387 in atti dal 27/10/2000 Registrazione: (n. 2959.1/2000)			

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 05/06/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		
								ha are ca		Dominicale
1	21	1145		-	SEMIN ARBOR 2	2 65 50		L. 345.150	L. 225.675	FRAZIONAMENTO del 05/06/1991 in atti dal 06/06/1991 (n. 30596.3/1991)
Notifica						Partita		3047		

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 21 particella 17

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 21 particella 1146

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 05/06/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ORFANOTROFIO FEMMINILE GENOVA RULLI ALFONSO E LUIGI		fino al 27/10/2000
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/06/1991 in atti dal 06/06/1991 Registrazione: (n. 30596.3/1991)			

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		
								ha are ca		Dominicale
1	21	17		-	SEMIN ARBOR 2	2 67 50		L. 345.140	L. 227.630	Impianto meccanografico del 22/05/1975
Notifica						Partita		3047		

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ORFANOTROFIO FEMMINILE GENOVA RULLI ALFONSO E LUIGI		fino al 05/06/1991
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 22/05/1975			

Giunta Regionale d'Abruzzo

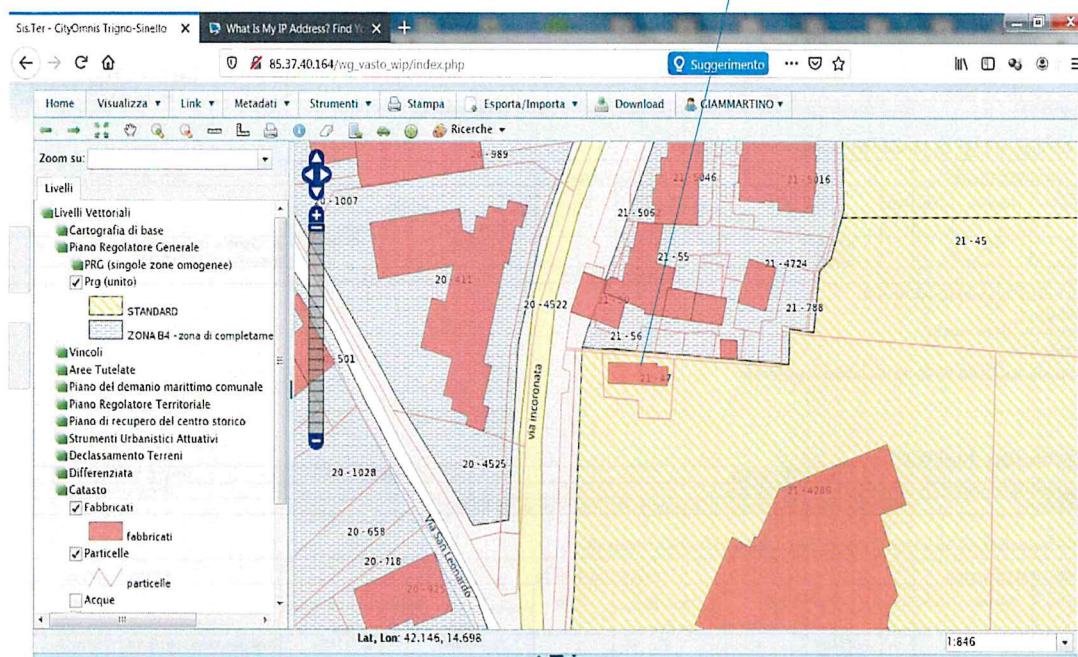




Esso ricade nella perimetrazione del P.R.G. del Comune di VASTO, ed ha come destinazione urbanistica la Zona omogenea a "STANDARDS".

STRALCIO P.R.G. Comune di VASTO

**UBICAZIONE
IMMOBILE**



Giunta Regionale d'Abruzzo

N.T.A. P.R.G. Comune di VASTO

Art. 150 - Aree a standards.

1. Sono consentiti in questo ambito gli interventi finalizzati alla realizzazione degli standards prescritti all'art.3 del DM 1444/68 nelle quantità minime in esso previste.
2. Le aree individuate dal presente piano a standards sono da ritenersi comunque vincolate indipendentemente dalla loro effettiva utilizzazione e sono riservate agli interventi indicati sugli elaborati grafici dagli specifici simboli unificati.
3. Ai sensi della LR 29/88 il 20% delle aree destinate ad attrezzature di interesse comune deve essere riservato a strutture di carattere religioso.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Trattasi di fabbricato ad un piano in struttura muraria di mattoni pieni, dalla pianta all'incirca rettangolare della superficie lorda di circa 76 mq.

Esso è costituito da n.3 vani, accessibili dall'esterno tramite portoncini d'ingresso.

La copertura a falda con struttura lignea ricoperta da tegole di laterizio (coppi), tipologia a capanna.

Lo stato conservativo della costruzione risalente ai primi del 1900, è nella condizione di non abitabilità ed è alquanto precaria altresì sotto il profilo statico.

L'uso attuale proponibile è quello di rimessa attrezzi agricoli o di magazzino per merce non deteriorabile.





VISTA PROSPETTO PRINCIPALE



Giunta Regionale d'Abruzzo

VISTA DALL'ALTO



In aggiunta al fabbricato in muratura, esiste ubicato nel terreno un manufatto (accessorio) anch'esso in struttura muraria a pianta rettangolare di circa 5 mq di modesta altezza. Trattasi di forno in disuso per la cottura principalmente di pane.



FORNO



La proprietà dell'immobile è della "FONDAZIONE CASA ACCOGLIENZA F.LLI L. e A. GENOVA RULLI SEDE LEGALE VASTO VIA SANTA LUCIA N. 82, C.F. 83000730693".

Giunta Regionale d'Abruzzo

DETERMINAZIONE VALORI

Determinazione Valore di mercato del fabbricato

La visura effettuata dal portale dell'Agenzia delle Entrate O.M.I. per gli edifici con tipologia d'uso a magazzino/rimessa, pe la zona urbana in essere VIA INCORONATA del Comune di Vasto, riporta un valore minimo di 400 €/mq (Sup. Lorda) per uno stato di conservazione normale, nonché un valore minimo di 1,6 €/mq mese (Sup. Netta) per uno stato di conservazione normale.



Provincia: CHIETI
Comune: VASTO
Fascia/zona: Periferica/VIA INCORONATA - VIA S. SISTO - VIA S. ROCCO/PARTE - VIA DEL PORTO/PARTE
Codice di zona: D2
Microzona catastale n.: 4
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	400	800	L	1,6	3,2	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

[Legenda](#)



Valutando che lo stato conservativo risulta precario, i suddetti valori, saranno deprezzati almeno del 25%.

Quindi avremo che il primo valore equivale a 300 €/mq (Sup. Lorda);
il secondo valore equivale a 1,20 €/mqmese (Sup. Netta).

Da cui per una superficie lorda di circa 76 mq e netta di circa 70 mq, otteniamo:

$V_a = 300 \text{ €/mq} \times 76 \text{ mq} = \text{€ } 22.800/00$
(Ventiduemilaottocento)

Considerando la rendita annua mesi $12 \times 1,20 \text{ €/mqmese} \times 70 \text{ mq} = \text{€ } 1.008$

$V_b = Bf/r = 1.008 / 0,05 = 20.160/00$
(Ventimilacentosessanta/00)

Valore del Fabbricato = $(V_a + V_b) / 2 = (22.800 + 20.160) = \text{€ } 21.480/00$
(Ventunomilaquattrocentottanta/00)

Determinazione valore della superficie a standard.

La determinazione del valore a metro quadrato del terreno con destinazione urbanistica a "STANDARD" è stata desunta dalla delibera Comunale ai fini I.C.I. del comune di Vasto.

Il suddetto terreno, nello specifico di piano regolatore ha una destinazione A.C. (attrezzature collettive). Quindi protremmo stabilire un valore unitario di 24,50 €/mq.

Superficie del Lotto Totale mq. 575

Superficie decurtata dall'area dei fabbricati $(575\text{mq} - 76\text{mq} - 5\text{mq}) = \text{mq } 494$

Valore terreno $(494 \text{ mq} \times 24,50 \text{ €/mq}) = \text{€ } 12.103/00$ (dodicimilacentotre/00)

VALORE DI STIMA DELL'INTERO IMMOBILE

(Valore Fabbricato + Valore terreno) = $\text{€ } (21.480 + 12.103) =$

€ 33.583/00 (Trentatremilacinquecentottantatre/00)



VASTO li 14/11/2019

Il Perito

Firmato digitalmente da

Roberto Giammartino

CN = [Redacted]
O = Ordine Architetti di Chieti
C = IT

