

Casa di Riposo "Alfonso Rubilli"

ENTE MORALE R.D. 28-11-1933 N. 2185

83100 AVELLINO — VIALE ITALIA, 205 — TEL. (0825) 35821 - 21569

Verbale di deliberazione del Consiglio di Amministrazione

2010

N. 12

OGGETTO: Approvazione della Perizia Giurata, redatta dall'ingegnere Fabrizio Cillo, inerente il fondo sito in Contr. Sant. Oronzo, indivisibile al catasto terreni Avellino al foglio 27. Particelle 703 e 704 ed determinazione del prezzo base d'asta.

L'anno Due milodieci addì quattordici del mese di settembre alle ore 18.00 nella sede della Casa di Riposo, regolarmente convocati si

sono riuniti i componenti del Consiglio di Amministrazione nelle persone di:

- 1) Dott. Aldo Gerardo Nargi Presidente
- 2) Dott. Mario Belli Consigliere Anziano
- 3) Dott.ssa Pasqualina Tommaso Consigliere
- 4) Consigliere
- 5) Consigliere

Segretario: il segretario-economista Dott. Giuseppe Maffio
assenti Dott. Antonio Genaro e il Dott. Luigi Ancona

Il sig. Dott. Aldo Gerardo Nargi assume la presidenza e

riconosciuta la validità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in discussione l'argomento di cui fa epigrafe.

Il Presidente

Sottopone al Consiglio di Amministrazione l'approvazione della Perizia Asseverata, redatta dall'ingegnere Fabrizio Cillo, inerente il fondo sito in Cont. Sant. Oronzo, individuabile al catasto dei terreni della città di Avellino al Foglio N° 27 particelle 703 e 704,

Il Consiglio di amministrazione

Udita la relazione del Presidente e dopo un ampio dibattito

Delibera

Alla unanimità dei voti di approvare la perizia allegata e di determinare in € 800.000,00 (ottocentomila/00) il prezzo a base d'asta del bene come esposto in perizia.

Del che è verbale.

Del che è stato redatto il presente verbale, sottoscritto come per legge.

Il Segretario

IL SEGRETARIO - ECONOMO
(Dott. Giuseppe Maglio)



Il Presidente

IL PRESIDENTE
(Dott. Aldo Gerardo Nargi)

DELIBERAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Messo Comunale certifica di aver affisso all'Albo Pretorio del Comune la retroscritta deliberazione il giorno

Avellino, li _____

IL MESSO COMUNALE

Sulla sujestesa dichiarazione del Messo Comunale il sottoscritto certifica che la retroscritta deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio il giorno _____ festivo
e contro di essa non sono pervenute opposizioni. _____ mese anno

Avellino, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE

REGIONE CAMPANIA
SEZIONE COMITATO DI CONTROLLO DI AVELLINO

Seduto del _____

p.c.c. NULLA DA OSSERVARE

Avellino, li _____

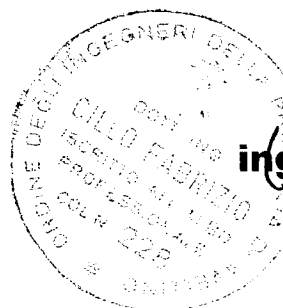


COMUNE DI AVELLINO

PERIZIA TECNICA DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEL PREZZO DI MERCATO DI UN'AREA EDIFICABILE IN AVELLINO

nell'interesse

**DELL'ENTE MORALE
"CASA DI RIPOSO PER ANZIANI ALFONSO RUBILLI"**



**il redattore
ing. Fabrizio Cillo**

Ing. Fabrizio Cillo
via G. Montuori I - AVELLINO



PREMESSA

Lo scrivente Ing. Fabrizio Cillo, iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Avellino al n° 228, è stato incaricato dal Presidente dell'Ente Morale Casa di Riposo " Alfonso Rubilli" di valutare alla data attuale il valore di un appezzamento di terreno in Contrada S. Tommaso, nella piena proprietà dell'Ente. Obiettivo della seguente perizia è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene, ovvero quel valore che in libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda e offerta. Tale valore sarà indicato quale prezzo di base per una alienazione mediante asta pubblica.

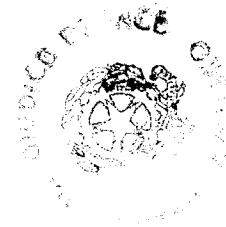
Lo scrivente, a seguito dell'espletamento di necessarie indagini preliminari ritiene di essere in grado di redigere la seguente perizia.

1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE PERIZIATO

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Avellino, via due Principati, in una zona semi- periferica del centro abitato, a valle del centro direzionale di S. Tommaso , a confine con il villaggio "ACRI" di proprietà e gestito dall'Ente Morale medesimo, ai margini di un quartiere residenziale di edilizia convenzionata, ed in prossimità dello svincolo della variante sud di Avellino.

E' facilmente raggiungibile attraverso la viabilità comunale ordinaria ed è direttamente servito dai mezzi pubblici.

Ing. Fabrizio Cillo
via G. Montuori 1 - AVELLINO



E' lambito dalla strada di quartiere Palombi, lungo la quale corrono le reti dei servizi di urbanizzazione.

Il terreno ha una consistenza di mq 7444.





2.PROPRIETÀ E PROVENIENZA

L'Ente Morale Casa di Riposo "Alfonso Rubilli " acquisiva quale bene patrimoniale, in virtù del testamento del Cav. Dott. Emanuele Del Gaizo, fin dal 9/8/1941, la nuda proprietà di un fondo agricolo esteso ha. 02.35.71. mentre l'usufrutto, sempre per disposizione testamentaria, era riservato alla Sig.ra Maria Amirante in Persico.

Dopo la morte dell'usufruttuaria la Casa di Riposo veniva in possesso della completa titolarità del bene.

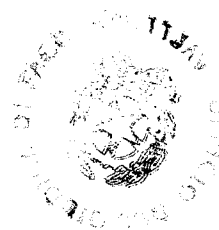
Successivamente su parte del fondo fu realizzata, dopo il sisma del 1980, una struttura per residenza di anziani denominata "Villaggio ACRI". attualmente in funzione e gestita dall'Ente Morale, e furono effettuati alcuni frazionamenti e vendite di porzioni della proprietà originaria.

Di conseguenza la superficie originaria del fondo pari ad ha 2.35.71 si riduceva ad

2.ha 00.74.44.

Attualmente il terreno non produce reddito in quanto non coltivato.





3.INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Come si evince dai fogli di visura dell'Agenzia del territorio (**alleg. 1**), l'area è così individuabile:

Catasto dei terreni del Comune di Avellino

Foglio 27 particella 703 - superficie: 12 are e 99 ca.

Foglio 27 particella 704 - superficie: 61 are e 45 ca.

Per una superficie complessiva di ha 00 are 74 e centiare 44, pari a 7444 mq
(**alleg.2**)



4.INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Il P.U.C. approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Avellino n° 01 del 15.01.2008 e pubblicato sul B.U.R.C. della Regione Campania in data 28.01.2008, definisce la zona in cui ricade l'area in esame "Zona di Nuovo Impianto Collina Liguorini" la cui attuazione è regolata dalle norme di cui alla scheda tecnica Ni 12.

Si evince dalla scheda (**alleg.3**)

OBIETTIVI:

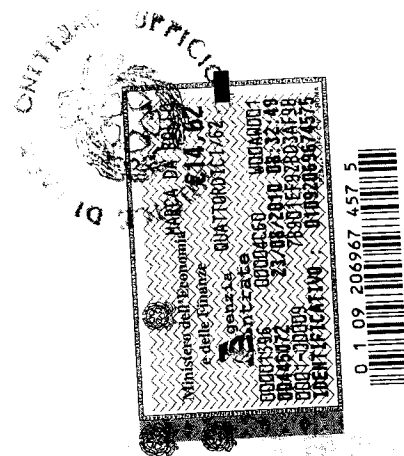
ridefinire il limite della configurazione urbana, attraverso un sistema collinare di nuovi insediamenti residenziali. Perequare il trattamento delle aree a servizi con quello delle aree destinate all'edificazione, in modo da creare un sistema di spazi verdi attrezzati e servizi alle persone di fruizione dell'intero ambito collinare.....La destinazione residenziale e per residenze collettive, ivi comprese le residenze per anziani, è compatibile.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Prescrizioni vincolanti

Superficie territoriale (S,): 198.117 mq

Ing. Fabrizio Cillo
via G. Montuori 1 - AVELLINO



Superficie lorda pavimentata massima (Slp): 39.623 mq
Indice territoriale max (nqS1p/mqSt): 0,20 mq/mq

Destinazione d'uso

Residenza con giardino

Residenza

Residenza con piano terra per servizi alle persone

N° massimo dei piani

2 piani (residenza con giardino)

4 piani (residenza e residenza con piano terra per servizi alle persone)

Distanza minima dai confini: 5 mt o in aderenza

Distanza minima dal filo stradale: 6 mt

Per quanto attiene alle modalità di attuazione degli interventi c'è da osservare che essa si realizza mediante Unità d'intervento ovvero per singolo edificio se esso costituisce unità edilizia autonoma. Quest'ultima condizione può essere applicata al nostro caso, essendo l'area in grado di contenere la sagoma di un singolo fabbricato.



5. VALUTAZIONE

Per giungere ad una valutazione quanto più realistica del valore dell'area in esame, sono stati adottati tutti e tre i metodi classici di stima.

Il terreno in oggetto ha superficie di mq. 7444 ed in base al vigente piano urbanistico comunale possono essere realizzati alloggi per complessivi mq 1489 di superficie lorda pavimentata.

Si è proceduto alla stima del bene in prima analisi applicando il metodo di stima sintetico comparativo, cioè acquisendo informazioni presso il borsino immobiliare e le agenzie di compravendita operanti nel territorio, in relazione a offerte e/o compravendite di terreni edificabili più o meno omogenei con il nostro caso. In realtà nell'anno 2009 il mercato ha avuto una consistente contrazione, per cui sono poche le offerte di aree edificabili in Avellino o nei Comuni immediatamente adiacenti.

Comunque dalla ricerca fatta si perviene ad un prezzo unitario medio per terreni edificabili con indici urbanistici abbastanza confrontabili al caso in esame pari ad Euro 110/mq.

In riferimento a quanto sopra il valore del terreno di cui trattasi risulta pari a:

$Va = 110,00 \times 7440 \text{ mq} = 818.840 \text{ Euro}$ Il secondo metodo di analisi adottato è

quello indiretto; questo metodo pone a base del calcolo il valore di mercato

delle costruzioni realizzate ^{con} tipologia confrontabile a quella possibile nell'area

oggetto di stima. Assunto il valore medio di mercato del fabbricato realizzabile



(Vf) e deducendo da questo tutti i costi di trasformazione dell'area, è possibile determinare il valore del suolo (Va). Per facilità di valutazione si fa riferimento al valore dell'area riferito a metro quadrato edificabile, indicato col simbolo (Vau).

Per la definizione dei costi, i valori che entrano in gioco sono:

- costi di costruzione del fabbricato (Cc)
- valore dell'iniziativa imprenditoriale, che comportando un rischio di impresa, deve essere compensato con un adeguato profitto; ad esso poi è da sommarsi anche il costo delle risorse economiche per l'investimento. L'insieme del costo del denaro e dell'utile che definiamo (U), costituisce una variabile di non facile determinazione; nel nostro caso viene considerata nella misura del 22.5% del costo del fabbricato realizzabile (Cc).
- Costi accessori (Ca) relativi ai costi di urbanizzazione, oneri concessori ed oneri tecnici.
- I valori dei costi di trasformazione dell'area possono essere pertanto così definiti:
costi di costruzione (Cc) pari a 1000,00 Euro/mq
costi accessori (Ca) pari a 50 Euro/mq
costi finanziari ed utili (U) pari a $1000 \times 0,30 = 300$ Euro/mq

Per definire il valore medio di mercato del fabbricato realizzabile (Vt) si fa riferimento alle quotazioni medie immobiliari, che indicano quale prezzo di



mercato per unità abitative di caratteristiche medie per la zona in oggetto (semi-periferia), relativamente alle varie tipologie realizzabili :

abitazioni: 1500÷2500 Euro per mq - valore medio assunto 2000 Euro per mq

negozi: 1500 ÷2000 Euro per mq - valore medio assunto 1750 Euro per mq

box auto: 1500 Euro per mq

Le superfici globali realizzabili secondo il PUC sono :

Residenza su tre piani 1.117 mq lordi

Negozi al piano terra 372 mq lordi

box auto 372 mq lordi

superficie commerciale lorda totale 1861 mq lordi

Il valore di mercato del fabbricato realizzabile è:

$$V_f = 1117 \times 2000 + 372 \times 1750 + 372 \times 1500 = 3.443.000 \text{ Euro}$$

$$\text{I costi accessori } C_a \text{ sono pari a } 1861 \times 50 = 93.050 \text{ Euro}$$

$$\text{I costi di costruzione } C_c \text{ sono pari a } 1861 \times 1000 = 1.861.000 \text{ Euro}$$

$$\text{L'utile } U \text{ risulta pari : } 2.326.250 \times 0,3 = 697.875 \text{ Euro}$$

Quindi

$$V_a = 3443000 - 93050 - 1861000 - 697875 = 791.075 \text{ Euro}$$

Il terzo criterio di determinazione del valore del terreno è di tipo proporzionale.

In generale l'incidenza del valore dell'area è circa il 25% del valore di mercato del fabbricato realizzabile (V_t).



Pertanto nel nostro caso

$$Va = Vf \times 25\% = 3.443.000 \times 0,25 = 860.750 \text{ Euro}$$

6. CONCLUSIONI

Atteso che utilizzando le sopra esposte metodologie di valutazione si perviene a tre valori simili dell'area di cui trattasi, si ritiene corretto definire il valore di mercato quale valore medio fra 818.840, 791.075 e 860.750 Euro.

Da ciò il valore di mercato del terreno edificabile in località S. Tommaso di proprietà della Casa di Riposo "A. Rubini" può essere individuato in 823.555 Euro.

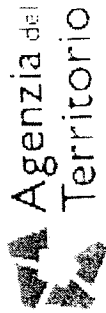
Tenendo presente che la compravendita sarà realizzata mediante asta pubblica, e quindi con eventuali offerte in aumento, si ritiene opportuni fissare per il

primo esperimento il valore dell'area in 800.000 Euro.

Avellino, 29 luglio 2010

In fede
ing. Fabrizio Cillo

AGENZIA DEL TERRITORIO



Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 06/05/2010

Data: 06/05/2010 - Ora: 08.55.27
Visura n.: AV0097531 Pag: 1

Denominazione: CASA DI RIPOSO RBULLI
Terreni e Fabbricati siti nel comune di AVELLINO (Codice: A509) Provincia di AVELLINO
CASA DI RIPOSO ALFONSO RUBILLI PER VECCHI DI AMBO I SESSI ED INABILI AL LAVORO con sede in AVELLINO C.F. :
80001430646

1. Immobili siti nel Comune di AVELLINO(Codice A509) - Catasto dei Terreni

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO		REDDITO		ALTRE INFORMAZIONI	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	27	703			SEMIN ARBOR	12	99	Dominicale Euro 9,39 L. 18,186	Agrario Euro 9,39 L. 18,186
								FRAZIONAMENTO del 14/01/1995 n. 133.1/1995 in atti dal 30/10/2001 (protocollo n. 295798)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

DATI ANAGRAFICI

CASA DI RIPOSO ALFONSO RUBILLI PER VECCHI DI AMBO I SESSI ED INABILI AL LAVORO con

sede in AVELLINO

DATI DERIVANTI DA

CODICE FISCALE

80001430646

DIRITTI E ONERI REALI

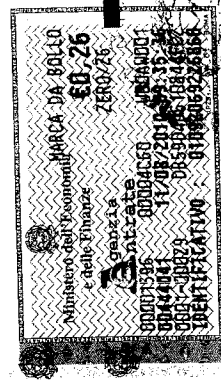
(1) Proprietà per 1/1

Repertorio n. 298702 Rogante: GIORDANO Sede:

ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 05/10/1995 Volture n. 8302.1/1995 in atti dal 03/11/2001 (protocollo n. 2543 del 25/10/1995 PERMUTA
AVELLINO Registrazione: UR Sede: AVELLINO n. 2543 del 25/10/1995 PERMUTA



0 1 09 206922 687 9



0 1 09 206922 686 8

ALL. 1

Data: 06/05/2010 - Ora: 08.59.01 Fine
Visura n.: AV0097554 Pag: 1

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 06/05/2010

Agenzia del
Territorio

Denominazione: CASA DI RIPOSO RBULLI
Terreni e Fabbricati siti nel comune di AVELLINO (Codice: A509) Provincia di AVELLINO
CASA DI RIPOSO ALFONSO RUBILLI PER VECCHI DI AMBO I SESSI ED INABILI AL LAVORO CON SEDE IN AVELLINO con
sede in AVELLINO C.F.: 80001430646

Immobili siti nel Comune di AVELLINO(Codice A509) - Catasto dei Terreni

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO		ALTRE INFORMAZIONI	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.
1	27	704			SEMIN ARBOR	61	45
					ha are ca		
					Dominicale		
					Euro 72,99		
					L. 141.335		
					Reddito		
					Agrario		
					Euro 44,43		
					L. 86.030		
					FRAZIONAMENTO del 14/01/1995		
					n. 133.2/1995 in atti dal 30/10/2001		
					(protocollo n. 295798)		
					Annotazione		

Immobile 1: Annotazione: unito in parte al n. 222

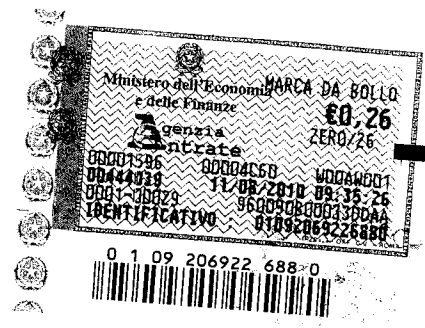
Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N. 1
CASA DI RIPOSO ALFONSO RUBILLI PER VECCHI DI AMBO I SESSI ED INABILI AL LAVORO CON
SEDE IN AVELLINO con sede in AVELLINO
DATI DERIVANTI DA
RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 11/06/1991 n. 8141 - 1/2009 in atti dal 01/07/2009 (protocollo n. AV0170145) Registrazione UJ Sede: AVELLINO n. 1609
del 21/06/1991 ATTO PER NOTAR DES LOGES MASSIMO

CODICE FISCALE
80001430646
DIRITTI E ONERI REALI
(1) Proprietà per 1/1

Richiedente: MAGLIO
Ufficio Provinciale di AVELLINO





DENOMINAZIONE

Ni 12 Zona di nuovo impianto Collina Liguorini

DESCRIZIONE

Area all'interno del sistema collinare denominato "Collina Liguorini". Il suo sviluppo da Nord a Sud segue l'andamento collinare del parco agricolo nel quale si insedia.

OBIETTIVI

Ridefinire il limite della configurazione urbana, attraverso un sistema collinare di nuovi insediamenti residenziali. Perequare il trattamento delle aree a servizi con quello delle aree destinate all'edificazione, in modo da creare un sistema di spazi verdi attrezzati e servizi alle persone di fruizione dell'intero ambito collinare. E' concesso recuperare, in aggiunta alla capacità insediativa generata dall'applicazione dell'indice territoriale, nelle aree di concentrazione dell'edificato individuate in scheda grafica, la sip degli edifici esistenti alla data di adozione del presente piano, purché legittimamente realizzati e ricadenti su aree destinate a viabilità pubblica. La destinazione residenziale e per residenze collettive, ivi comprese le residenze per anziani, è compatibile.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI - Prescrizioni vincolanti

Superficie territoriale (St): 198.117 mq
Indice territoriale max (mqSlp/mqSt): 0,2 mq/mq
SLP totale massima: 39.623 mq

Destinazioni d'uso:

Residenza con giardino
Residenza
Residenza con piano terra per servizi alle persone
L'area di pertinenza degli edifici deve essere destinata a verde e giardini.

Aree minime per servizi e viabilità: 118.870 mq

Parl al 60% della St complessiva

Abitanti teorici insediabili

(1 vano/abitante = 33mq/ab.)

Slp residenziale max: 39.623 mq

Abitanti teorici max insediabili: 1.201 ab.

Fabbisogno minimo aree a standard:

Residenza: 20 mq/ab

Servizi alle persone: 1 mq/1mq SLP per servizi alle persone

Destinazione aree per servizi

Verde pubblico

Parcheggi

Spazi pubblici attrezzati

Attrezzature di interesse comune

N° massimo di piani:

2 piani (Residenza con giardino)
4 piani - (Residenza e residenza con piano terra servizi alle persone)

Distanza min. dai confini:

5 mt o in aderenza

Distanza min. dal filo stradale:

6 mt

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI - Prescrizioni non vincolanti

Rapporto di copertura: 30% max

Le Regole edilizie sono visualizzate nella Tav. "Azzonamento e regole edilizie e nella Tav. "Planivolumetria".

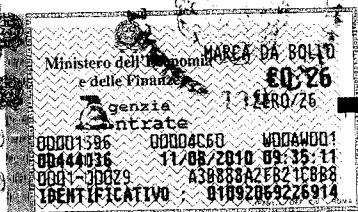
PROCEDURA DI ATTUAZIONE

L'attuazione avviene per unità di intervento o per singolo edificio costituente Unità Edilizia autonoma, così come evidenziato in scheda grafica (rif. Art. 4, 5 N.T.A.). Tramite concessione-convenzionata (v. art. 4, 5 N.T.A.), per mezzo a costruire convenzionato (v. art. 5 comma 5) nel rispetto della normativa vigente estesa all'intera zona di trasformazione. La convenzione deve garantire la contestuale realizzazione degli interventi pubblici (infrastrutture, opere di urbanizzazione primaria e secondaria) e privati (utilizzazioni edificatorie realizzate nelle aree di concentrazione dell'edificato).

Ni 12 (ex Ni 13)

Zona di Nuovo Impianto COLLINA LIGUORINI

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI



0 1 09 206922 691 4

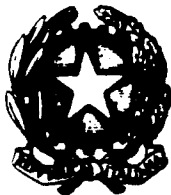


0 1 09 206922 690 3

fonte: <http://burc.regione.campania.it>



RUOLO GENERALE

N. 5277 / 2010

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI AVELLINO

VERBALE DI GIURAMENTO

L'anno duemiladieci il giorno ventita del mese di agosto nella cancelleria dell'intestato ufficio, innanzi al sottoscritto Cancelliere è comparso il sig. CILLO FABRIZIO nato a AVELLINO il 30/07/1943 e residente a AVELLINO alla Via Pace Abate n. 9, identificato con passaporto rilasciata dal Questura di Avellino, con il N. E 701145 di professione ingegnere, il quale ha chiesto di asseverare con giuramento l'antescritta perizia tecnica - per conto della Ditta: Ente Morale "Alfonso Ruffilli" che si compone di:

- n. 1 (une) facciate frontespizio;
n. 9 (nove) facciate di relazione tecnica;
n. 3 (tre) allegati di cui
n. 0 (0) fotografici.

Aderendo alla detta richiesta, previe le ammonizioni di legge abbiamo invitato il suddetto a prestare il giuramento di rito, che lo stesso, in piedi ed a capo scoperto, rende ripetendo la formula: " **Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità**".

Del che è verbale.

Letto, confermato e sottoscritto.

Fabrizio Cillo

IL CANCELLIERE

L. CANCELLIERE IN
Piero Spina

fonte: <http://byrc.regione.campania.it>

