AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

"*FABRIZIO GUARINO*"

GESTIONE E VALORIZZAZIONE PATRIMONIO

ANNO 2016

PATRIMONIO: DEFINIZIONE

Il patrimonio dell'ASP è costituito dai beni mobili ed immobili, sia in dotazione originaria sia per successive acquisizioni, date da lasciti o donazioni nonché dal pagamento delle rette degli ospiti della struttura impiegabili per il perseguimento degli scopi dell'Azienda e destinati allo svolgimento delle attività statutarie.
L'Azienda tiene un registro inventario relativo al proprio patrimonio, aggiornato annualmente al 31 dicembre.
L'Azienda predispone annualmente il piano di gestione e valorizzazione del patrimonio mobiliare ed immobiliare.
Il registro inventario ed il piano di gestione e va lorizzazione del patrimonio mobiliare ed immobiliare devono essere inviati al Comune ed alla Regione secondo i termini e con le modalità stabilite dal Regolamento regionale.

PATRIMONIO INDISPONIBILE

Fanno parte del patrimonio indisponibile dell'ASP i beni mobili ed immobili destinati allo svolgimento delle attività statutarie, ai sensi dell'art. 828 c.c. in quanto destinati a pubblico servizio.
I beni inclusi nel patrimonio indisponibile non possono essere ceduti a qualsiasi titolo, se non previa dismissione dal patrimonio indisponibile a seguito di sostituzione con altro bene idoneo al perseguimento delle medesime finalità.

PATRIMONIO: CONSISTENZA

Il patrimonio immobiliare dell'Ente Morale in parola è costituito da:

1. immobile ubicato nel Comune di Solofra (AV) in catasto al foglio n. 2 p.lla 1096, Via Starza Novella P T-1 - 2 categoria B/1, classe 3, consistenza 5.491 mq, rendita 4.537,38 €;

2. immobile ubicato nel Comune di Solofra (AV) in catasto al foglio n. 12 p.lla 578 sub. 2 via Cappuccini SNC p.T-1,2 categoria A7 classe U, cons. 10.5 sup. cat 252 Rendita 1.165,90 €,

3. immobile ubicato nel Comune di Solofra (AV) in catasto al foglio n. 12 p.lla 578 sub 3, Via Cappuccini SNC p.T cat. C02 classe 28 cons. 28 sup. cat 34 Rendita 41,94 €

4. immobile ubicato nel Comune di Solofra (AV) in catasto al foglio n. 9 p.lla 186 sub 8, Via Felice De Stefano n. 70 P.T. cat. C/1 classe 6, consistenza 40 mq, Rendita 502,00 €;

5. immobile ubicato nel Comune di Solofra (AV) in catasto al foglio n. 5 p.lla 100, sub 5, Via Giuseppe Maffei P.T. cat. C/1 classe 5 cons. 26 mq Rendita 279,30;

6. immobile ubicato nel Comune di Solofra (AV) in catasto al foglio n. 5, p.lla n. 100 sub 6, Via Giuseppe Maffei P.T. cat. C/1 classe 5 cons. 27 mq Rendita 290,04 €;

7. immobile ubicato nel Comune di Solofra (AV) in catasto al foglio n. 12, p.lla 392, Via Cappuccini, sup. 852,00 mq R.D 9.46 € R.A 6.16 €

8. immobile ubicato nel Comune di Solofra (AV) in catasto al foglio n. 12, p.lla 393, Via Cappuccini, sup. 2.625,00 mq R.D 29.15 € R.A 18.98 €

9. immobile ubicato nel Comune di Solofra (AV) in catasto al foglio n. 12, p.lla 577, Via Cappuccini, sup. 7.647,00 mq R.D 84.91 € R.A 55.29 €

10. immobile ubicato nel Comune di Solofra (AV) in catasto al foglio n. 8, p.lla 188, sup. 4.120,00 mq R.D 8,51 € R.A 1,28 €

11. immobile ubicato nel Comune di Solofra (AV) in catasto al foglio n. 8, p.lla 202, sup. 995,00 mq R.D 2,06 € R.A 0,31 €

12. immobile ubicato nel Comune di Solofra (AV) in catasto al foglio n. 8, p.lla 203, sup. 4.270,00 mq R.D 6,62 € R.A 9,92 €

13. cappella gentilizia ubicata nel cimitero di Solofra;

DESCRIZIONE

1 .per l'attività di che trattasi dispone di edificio destinato al ricovero di anziani, ubicato nel Comune di Solofra alla Via Starza n. 2., riportato in catasto al foglio n. 2, p.lla 1096, oltre alle particelle 1668 e 1669, sempre del foglio 2, derivanti dall'originaria p.lla 321. La 1668 e1669 compaiono sull'estratto di mappa, ma per problemi di mancato aggiornamento informatico non sono ancora registrate.

Ricognizione

L'immobile trovasi a ridosso del centro urbano di Solofra, si compone di tre livelli:

a. piano seminterrato;
b. piano rialzato;
c. piano primo;

in catasto al foglio n. 2 p.lla 1096, categoria B/1, classe 3, consistenza 5.491 mq.

L'immobile sorge sull'ex p.lla 321 del foglio di mappa n. 2 di circa are 30 e centiare quarantanove.

La superficie coperta è di circa mq 560 ed una superficie scoperta di mq 2489, organizzata parte a giardino parte a viabilità al lotto.

il lotto è completamente recintato e trova accesso dalla Strada comunale Starza a mezzo di cancello automatizzato. Trattandosi di una struttura destinata ad ospizio, spazi, finiture e destinazioni sono riferite a questo tipo di struttura per cui abbiamo:

1. Piano Terra
    a. vano scala con ascensore e montacarichi;
    b. cappella
    c. Morgue
    d. deposito derrate
    e. cucina
    f. garage
    g. centrale termica
    h. lavanderia stireria
    i. deposito
    j. Wc. Servizio
    k. vano scala
2. piano Rialzato
    a. vano scala con montacarichi ed ascensore
    b. hall/televisione
    c. portineria
    d. amministrazione e servizi
    e. sala medica e servizi
    f. soggiorno
    g. refettorio
    h. 4 sale letti con annessi servizi
    i. vano scala
3. Piano Primo
    a. vano scala con montacarichi ed ascensore
    b. biblioteca
    c. 12 vani letto con servizi
    d. vano scala

planimetricamente ha una forma ad “L”, strutturalmente trattasi di involucro a telai in c.a con orizzontamenti in latero cemento, copertura piana e livelli fruibili a mezzo di scale ed ascensore oltre ad ascensore montacarichi utilizzato per barelle, ma anche per il trasporto di carrelli porta vivande e/o pasti.

Riferimenti urbanistici

1. fabbricato riportato in catasto al foglio n. 2 p.lla 1096, categoria B/1 , classe 3 consistenza 5491 mq;
2. p.lla originaria sulla quale è stato realizzato l’immobile p.lla 321 foglio n. 2 di mq 3049
3. titoli abilitativi
    a. Concessione Edilizia n. 1273 intestata al Reverendo Vigorita Mariano (presidente pro-tempore) del 27.04.1979
    b. Concessione Edilizia n. 1992 in variante riduttiva della concessione di cui al punto precedente intestata a Maffei Angelo (presidente pro-tempore) rilasciata in data 15 giugno 1985;
    c. Concessione Edilizia n. 3273 in variante del titolo precedente intestata a Maffei Angelo (presidente pro-tempore) rilasciata in data 22 marzo 1989;

Provenienza

Il lotto originario contraddistinto in catasto al foglio n. 2 p.lla 321 esteso per are 30 e centiare quarantanove pervenne all’Ospizio a mezzo di donazione per notar Angelo Gorruso, del 19 novembre 1969, repertorio n. 7712, raccolta n. 2164, registrato in Atripalda il 06.054.1969 al n. 442 Mod. 71 M Serie/a.

Donazione della Sig.ra Grassi Carmela in De Cristofaro a favore dell’Ospizio Fabrizio Guarino (Ente Morale D.P.R. 16 febbraio 1955 n. 327) rappresentato dal presidente pro –tempore Don Mariano Vigorita, Primicerio della Collegiata di S.Michele di Solofra;

Stato di Consistenza

L’immobile, costituito da tre livelli di cui uno seminterrato è in buono stato di conservazione e manutenzione , le finiture sono conformi alla destinazione d’uso, perimetralmente l’edificio è intonacato e tinteggiato e presenta le seguenti finiture:

a. tamponamenti a cassavuota;
b. intonaci interni a stucco;
c. intonaci esterni frattazzati rustici e trattati con pittura;
d. infissi in legno di pino, non a taglio termico, con vetri semidoppi, oscuramento mediante persiana avvolgibile;
e. riquadratura degli infissi con ornie e basi in marmo di carrara venato;

f. pavimenti in gres;
g. servizi igienici con pezzi in gres porcellanato bianco, rubinetteria in acciao;
h. porte interne in legno tamburatom liscie, essenza mogano;
i. pareti interne tinteggiate con pitture traspiranti;
j. impianto elettrico a norma;
k. impianto termico con elementi radianti in ghisa, combustibile a metano su rete cittadina;
l. impianto scarico acque bianche e nere alla rete principale;

a contorno della struttura in parola vi è un ampio giardino, ben mantenuto ed attrezzato con punti di sosta arredati con tavoli e panchine;

funzionalmente è strutturato in modo da avere tutti i servizi al piano terra, anche per un più agevole approvvigionamento delle derrate alimentari, mentre il piano rialzato parte ad aree comuni, parte a vani letto per 2/3 persone, piano primo destinato in gran parte a vani letto e parte a spazi collettivi, biblioteca, salotto;

Stima del bene

Dall'analisi generale dell'area in cui ricade il bene, dalla ricognizione presso le agenzie immobiliari della zona è scaturita la necessità, vista anche la destinazione d'uso dell'immobile determinare il valore dell'immobile in parola determinandone il costo di costruzione, desumendolo dalla comparazione di strutture similari e valutando una serie di elementi, che chiameremo coefficienti di merito quali:

a. distanza dal centro urbano;
b. buona fruibilità sia degli spazi interni che degli spazi esterni;
c. buon collegamento con le arterie urbane ed extraurbane e con i servizi pubblici;
d. rumorosità;
e. soleggiamento;

Tenuto conto

$$K_c = C_c + O_p + O_n + C + I + \mathrm{Imp} + U_p$$

Dove:

Kc = Valore di costo

Cc = Costo di costruzione

Op = oneri professionali

On = oneri di urbanizzazione e di concessione

I = interessi

Imp = imposte

Up = utile normale del promotore edilizio

dall'analisi dei valori di cui sopra si determina che il costo di costruzione per questo tipo di struttura è di € 692,00 al mq (valore già decurtato in considerazione della vetustà dello stesso) * 1.680,00 = 1.162,560 €

a tale somma va aggiunto il valore del lotto su cui insiste in fabbricato determinato in € 50.00 al mq secondo le tabelle fornite dall'agenzia delle entrate, considerando solo la corte annessa 2.489 mq * 50,00 € al mq = 124.450,00 €

Il valore complessivo dell'immobile e della corte ad esso annessa allo stato attuale è di **€ 1.287.010,00**

2 – 3 foglio n. 12 p.lla 578, sub 2 Via cappuccini SNC PT- 1, 2, sub 3P.T

Trattasi di fabbricato destinato a civile abitazione costituito da:

a. piano terra costituito da:
    1. cucina mq 16.72
    2. porticato mq 8.80 * 0.20 = 1.76
    3. ripostiglio mq 2.40 * 0.20 = 0.48 mq
    4. bagno mq 4.20
    5. disimpegno mq 8.00 * 0.20 = 1.60 mq
b. piano primo costituito da :
    1. camera 12.96 mq
    2. camera 9.88 mq
    3. camera 15.20 mq
    4. disimpegno 6.80 mq bagno 5.04 mq
    5. ripostiglio 6.00 mq * 0.20 = 1.20 mq
    6. ripostiglio 4.20 mq * 0.20 = 0.84 mq 7. balcone 13.68 mq * 0.20 = 2.73 mq
c. piano secondo (mansarda)
    1. camera 14.44 mq
    2. camera 10.08 mq
    3. cucina pranzo 24.48 mq
    4. bagno 8.00 mq
    5. disimpegno 7.04 mq

Totale mq 136.65

Garage posto al piano terra di mq 34.00

l'immobile è stato oggetto di ricostruzione edilizia ai sensi della ex lege 219/81, decreto n. 508 del

13..03.1989, lavori iniziati in data 12.06.189 e ultimati in data 10.09.19992.

Strutturalmente realizzato in telai in c.a con orizzontamenti in latero cemento, i vari livelli sono serviti da scala interna.

Le finiture interne sono per civile abitazione, gli infissi sono in alluminio preverniciato costituiti da invetriata e scudi esterni.

L'immobile trovasi a ridosso del centro urbano, ben collegato e servito da strade e servizie è in ottimo stato di conservazione.

Stima del bene

La valutazione del bene di che trattasi sarà effettuata tenendo conto delle valutazioni dell'Agenzia delle Entrate di Avellino basate su compravendite di beni similari ricadenti nella stessa zona.

Secondo tali tabelle il bene di che trattasi ha un valore al mq di 950 € al mq per cui il valore dell'immobile è dato dalla S.N. U (Superficie netta utilizzabile) 136.65 mq * 950 € al mq = **129.817,50 €**

Il deposito/box ha un valore al mq di € 910,00 al mq per cui il valore dello stesso è dato da S.N. (superficie netta) 34.00 * 910 € al mq = **30.940 €**

L'immobile di cui al punto 2 e 3 ha un valore totale di € 160.757,50 arrotondato ad € 160.700,00 €

4 . immobile ubicato nel Comune di Solofra (AV) in catasto al foglio n. 9 p.lla 186 sub 8, Via Felice De Stefano n. 70 P.T. cat. C/1 classe 6, consistenza 40 mq, Rendita 502,00 €;

Trattasi di locale commerciale posto sul Viale principale della città di Solofra (Via Felice De Stefano) facente parte di immobile destinato a civile abitazione di pianta "U" prospiciente porticato comune e corte aperta alla strada. Il locale ha una superficie di mq 40.00 ed è dotato di servizio igienico interno.

Il bene è pervenuto a seguito di acquisto su rivestimento a seguito di vendita fondi rustici dal Primicerio Pro Tempore Don Mariano Vigorita.

L'immobile è in buono stato di conservazione ed ha una buona esposizione.

Secondo i dati della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per i locali commerciali, quotazioni basate su compravendite di beni similari, l'immobile in parola ha un valore al mq di € 2.500,00 al mq quindi un valore complessivo di 40 mq * 2.500 € = **100.000 €**

5. immobile ubicato nel Comune di Solofra (AV) in catasto al foglio n. 5 p.lla 100, sub 5, Via Giuseppe Maffei P.T. cat. C/1 classe 5 cons. 26 mq Rendita 279,30;

Trattasi di locale commerciale prospiciente Via Giuseppe Maffei, strada centrale della città di Solofra. Il locale trovasi al piano terra di immobile destinato a civile abitazione con area antistante pubblica. Il locale ha una superficie di mq 26 ed è dotato di servizio igienico interno.

Il bene è pervenuto a seguito di acquisto su rivestimento a seguito di vendita fondi rustici dal Pricicerio Pro Tempore Don Mariano Vigorita.

L'immobile è in buono stato di conservazione ed ha una buona esposizione.

Secondo i dati della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per i locali commerciali, quotazioni basate su compravendite di beni similari, l'immobile in parola ha un valore al mq di € 2.500,00 al mq quindi un valore complessivo di

26mq * 2.500 € = **65.000,00 €**

6.immobile ubicato nel Comune di Solofra (AV) in catasto al foglio n. 5, p.lla n. 100 sub 6, Via Giuseppe Maffei P.T. cat. C/1 classe 5 cons. 27 mq Rendita 290,04€;

Trattasi di locale commerciale prospiciente Via Giuseppe Maffei, strada centrale della città di Solofra. Il locale trovasi al piano terra di immobile destinato a civile abitazione con area antistante pubblica e confinante con l'immobile di cui al punto precedente. Il locale ha una superficie di mq 27 ed è dotato di servizio igienico interno.

Il bene è pervenuto a seguito di acquisto su rivestimento a seguito di vendita fondi rustici dal Pricicerio Pro Tempore Don Mariano Vigorita.

L'immobile è in buono stato di conservazione ed ha una buona esposizione.

Secondo i dati della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per i locali commerciali, quotazioni basate su compravendite di beni similari, l'immobile in parola ha un valore al mq di € 2.500,00 al mq quindi un valore complessivo di

27mq * 2.500 € =**67.500,00 €**

7. immobile ubicato nel Comune di Solofra (AV) in catasto al foglio n. 12, p.lla 392, Via Cappuccini, sup. 852,00 mq R.D 9.46 € R.A 6.16 €

La particella di che trattasi pur risultando ancora intestata all'Ente morale di fatto è di proprietà del Comune di Solofra a seguito di frazionamento e realizzazione di strada Comunale. Frazionamento e realizzazione dell'arteria stradale che non è stata completata con volture al catasto.

8.immobile ubicato nel Comune di Solofra (AV) in catasto al foglio n. 12, p.lla 393, Via Cappuccini, sup. 2.625,00 mq R.D 29.15 € R.A 18.98 €

La particella di che trattasi ha un orografia quasi piana prospiciente strada comunale Via Panoramica Turci che lo costeggia per circa 70 ml. L'area ricade, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Solofra in Zona F5 "Zona a Parco Urbano Territoriale".

Il valore di tale area, trattandosi di zone che non hanno indice di fabbricabilità, ma

soggette a possibili espropriazione da parte del Comune per attrezzature collettive ha un valore di mercato di € 10.00 al mq per cui si determina che il valore della fondo è:

2.625,00 mq * 10.00 € al mq = **26.250,00 €**

9.immobile ubicato nel Comune di Solofra (AV) in catasto al foglio n. 12, p.lla 577, Via Cappuccini, sup. 7.647,00 mq R.D 84.91 € R.A 55.29 €

Il lotto di che trattasi costeggia la Strada comunale Panoramica Turci per un fronte di circa 70 ml, ha una buona esposizione e orograficanete ha una leggera pendenza 15% circa verso la strada citata. Secondo il vigente P.R.G. del Comune di Solofra l'area ricade in Zona C4 14 "Zona di Espansione" per tale area il valore di mercato è di € 90,00 al mq per cui il fondo ha un valore di:

7.647 mq *90,00 € al mq = 688.230,00 € che si arrotonda a **688.000,00 €**

10.immobile ubicato nel Comune di Solofra (AV) in catasto al foglio n. 8, p.lla 188, sup. 4.120,00 mq R.D 8,51 € R.A 1,28 €

Il fondo di che trattasi ricade in zona montana, ortograficamente presenta una buona pendenza verso valle e secondo il vigente P.R.G. ricade in zona Agricola E1 e da un analisi presso le agenzie immobiliari della zona il valore di mercato di tali aree è di € 6.00 al mq per cui il valore del fondo è dato da:

4.120 mq * 6.00 € al mq = **24.720,00 €**

11.immobile ubicato nel Comune di Solofra (AV) in catasto al foglio n. 8, p.lla 202, sup. 995,00 mq R.D 2,06 € R.A 0,31 €

Il fondo di che trattasi ricade in zona montana, ortograficamente presenta una buona pendenza verso valle e secondo il vigente P.R.G. ricade in zona Agricola E1 e da un analisi presso le agenzie immobiliari della zona il valore di mercato di tali aree è di €
6.0 l mq per cui il valore del fondo è dato da:

995,00 mq * 6.00 € al mq = **5.970,00 €**

12. immobile ubicato nel Comune di Solofra (AV) in catasto al foglio n. 8, p.lla 203, sup. 4.270,00 mq R.D 6,62 € R.A 9,92 €

Il fondo di che trattasi ricade in zona montana, ortograficamente presenta una buona pendenza verso valle e secondo il vigente P.R.G. ricade in zona Agricola E1 e da un analisi presso le agenzie immobiliari della zona il valore di mercato di tali aree è di € 6.00 al mq per cui il valore del fondo è dato da:

4.270,00 mq * 6.00 € al mq = **25.620,00 €**

13.cappella gentilizia ubicata nel cimitero di Solofra;

La Cappella in parola è una delle prime realizzate all'interno del Cimitero del Comune di Solofra.

Di pregevole fattura e valore compostivo è coperta da cupola il cui tamburo esagonale media il raccordo con la forma quadrata della cappella.

La cappella ha una dimensione massima in pianta di 4.15 m * 3.70 m, un altezza interna di mt 3.80 e un interrato di mt 205. Al suo interno presenta 16 loculi ed altrettanti ossari. per tale struttura è difficile determinare il valore di mercato, trattandosi di beni non alienabili ma soggetti a concessione novantanovennale da parte dell'ente per cui il valore sarà determinato in funzione dei costi richiesti dall'ente " Comune" per la cessione di loculi, prezzo determinato in media in € 3.000,00 cadauno in media in funzione della posizione per cui il valore della stessa, che è stata oggetto nel 2001 di intervento di risanamento, è

determinato in € 3.000,00 * 16 = **48.000,00 €**

Dalla valutazione dei beni di cui sopra si determina che il patrimonio immobiliare dell'Ente Morale Ospizio "Fabrizio Guarino" è determinato in complessivi **2.498.770,00 €** (duemilioni quattrocentonovantotto settecentosettanta/00)

VALORIZZAZIONE PATRIMONIO

La gestione patrimoniale dell'ASP **AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA *"FABRIZIO GUARINO"***è indirizzata pur nella limitatezza della sua consistenza alla massimizzazione dei ricavi per cercare di calmierare il più possibile le rette dei degenti.

L'ASP risulta proprietaria di 6 terreni di cui 1 affittato ad un canone concordato di Euro 150,00 annuo.

L'ASP risulta proprietaria di 6 immobili di cui 4 affittati rispettivamente per Euro 4.800,00, 4.200,00, 929,50, 1.000,00.

VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO MOBILIARE

Non sono presenti nell'inventario beni mobiliari e oggetti di valore storico-artistico-culturale che richiedono una cura particolare o una tutela specifica