

## Stato sintetico del patrimonio immobiliare

La Fondazione disponeva originariamente di diversi beni immobili siti in Agro del Comune di Mosciano S.A. (TE) oltre alla struttura di Teramo e ad un piccolissimo fondo in Colledara (TE).

I beni in Mosciano S.A. sono tutti affittati, sia i terreni (alcuni dei quali sono ad uso agricolo pur essendo edificabili in quanto siti in comparto di zona industriale che in effetti non sta conoscendo alcuna espansione) che l'edificio in Contrada Santa Maria Assunta, mentre la cava versa nelle condizioni cui si è accennato sopra. Tra gli edifici in patrimonio si annoverano pure una villa di campagna in pessime condizioni in Località Villa Palombieri e nelle immediate adiacenze un fabbricato rurale, pure diroccato. Un ulteriore fabbricato insiste su altro fondo, sempre in Mosciano, con fronte sulla Nazionale ed è inagibile a seguito del crollo del tetto verificatosi anni or sono.

La Fondazione ha poi ricevuto dalla diocesi, nel 2017, quale effetto della estinzione di una congregazione religiosa, un immobile di notevole rilevanza storica sito in Civitella del Tronto (TE) e denominato "Palazzo Talvacchia". L'immobile, da poco ristrutturato quanto alla facciata ed al tetto ma necessitante di ripristino quanto agli ambienti interni, è stato pesantemente lesionato dal recente sisma: tuttavia sono state già avviate dal Geom. Marco Pedicone (componente CDA) le pratiche per la sua ristrutturazione che avverrà integralmente con fondi pubblici (cat. E).

Il patrimonio immobiliare della fondazione è sinteticamente descritto, sia quanto agli estremi catastali che all'utilizzo, e stimato nell'allegato prospetto redatto dal Geom. Marco Pedicone ed ha un valore di stima sommaria di **4.885.000,00 Euro**. Le valutazioni sono ai prezzi di mercato del 2018, rispetto ai quali va comunque considerata l'alea derivante dai recenti eventi sismici, che hanno inciso pesantemente sul valore degli immobili nel teramano: ecco perché, quanto agli edifici, sono state tutte formulate con riferimento alla fascia bassa dei valori commerciali correnti e vanno comunque aggiornate all'attualità. Si consideri inoltre che, mentre per l'edificio di Civitella del Tronto è possibile accedere ai fondi per la ricostruzione post sisma (in tal senso, le pratiche sono già avviate), non altrettanto è possibile per i beni diroccati in Mosciano S.A. in quanto detto comune non rientra nel cratere.

Teramo, 31 agosto 2021

Il presidente del cda

Avv. Massimo Micaletti

MICALETTI MASSIMO  
2021.11.03 18:13:35  
STUDIO LEGALE MICALETTI MECOZZI  
CN=MICALETTI MASSIMO  
Ca=IT  
2.5.4.5-TINT-MICLMSM74B04L103E  
2.5.4.42-MASSIMO  
Teramo - Ascoli Piceno  
RSA/2048 bits

RIEPILOGO PROPRIETA' FONDAZIONE DI RELIGIONE PICCOLA CASA S. MARIA APRUTINA

LOCALITA'	CATASTO	UTILIZZAZIONE	FOGLIO	PART. LLA	SUB.	UBICAZIONE	PIANO	DESTINAZIONE	CATEGORIA	CLASSE	MQ. / VANI	RENDITA CATASTALE	REDDITO AGRARIO	REDDITO DOMINICALE	Unità di misura	prezzo unitario	COEFFICIENTE MOLTIPLICATORE		
MOSCIANO SANT'ANGELO	CATASTO URBANO	VILLA PALOMBIERI (utilizzabile)	34	447		Via Costa del Monte	T-1-2	In corso di costruzione			E.U. MQ. 760				A STIMA		€ 180.000		
		Casa Locata DI EMANUELE FRANCO	33	414	2	Contrada Assunta S.Maria	T-1	abitativo	A/3	2	8,5 Vani	€ 338,02			A STIMA		€ 135.000		
		Porzione Magazzino Locata DI EMANUELE FRANCO	33	414	3	Contrada Assunta S.Maria	T	magazzino	C/6	2	265 mq	€ 424,27			A STIMA		€ 50.000		
		Inutilizzabile (dietro villa Palombieri)	34	446	4	Contrada Quaresima	1° Piano	In corso di costruzione							A STIMA		€ 12.000		
		Inutilizzabile (dietro villa Palombieri)	34	446	5	Contrada Quaresima	T	Unità Collabenti							A STIMA		€ 50.000		
		Inutilizzabile (dietro villa Palombieri)	34	446	6	Contrada Quaresima	T-1	Unità Collabenti							A STIMA		€ 30.000		
		Inutilizzabile per Ordinanza di Inagibilità	44	536	4	Via Nazionale SS.80	T	Unità Collabenti							A STIMA		€ 130.000		
		Inutilizzabile per Ordinanza di Inagibilità	44	536	5	Via Nazionale SS.80	T	Unità Collabenti							A STIMA		€ 60.000		
	CATASTO TERRENI	strada pubblica	34	126					RELITTO STRADALE			<del>890</del>				mq.	€ 0	€ 0	
		ACQUEDOTTO DEL RUZZO	44	187					SCARPATA STRADALE	SEM IRR ARB	U	<del>9</del>		€ 0,02	€ 0,04	mq.	€ 0	€ 0	
		ACQUEDOTTO DEL RUZZO	44	278					AREA PRODUTTIVA	SEM IRR ARB	U	<del>274</del>		€ 2,05	€ 3,47	mq.	€ 0	€ 0	
		ACQUEDOTTO DEL RUZZO	44	267					AREA PRODUTTIVA	SEM IRR ARB	U	<del>354</del>		€ 2,65	€ 4,48	mq.	€ 0	€ 0	
		LOCATA A CANTORO	44	268					AREA PRODUTTIVA	SEM IRR ARB	U	9.319		€ 69,79	€ 117,72	mq.	€ 30,00	€ 279.570	
		LOCATA A MARCHIONNE BIAGIO	AA	33	93					TERRENO AGRICOLO	SEMINATIVO	3	26.332		€ 156,39	€ 122,39	mq.	€ 2,00	€ 52.664
			AB						TERRENO AGRICOLO	ULIVETO	1	1.709		€ 4,85	€ 9,71	mq.	€ 2,00	€ 3.418	
			AC						TERRENO AGRICOLO	PASCOLO		4.419		€ 1,14	€ 2,28	mq.	€ 2,00	€ 8.838	
		LOCATA A MARCHIONNE BIAGIO	AA	33	102					TERRENO AGRICOLO	SEMINATIVO	2	4.359		€ 23,64	€ 33,77	mq.	€ 2,00	€ 8.718
			AB						TERRENO AGRICOLO	ULIVETO	1	871		€ 2,47	€ 4,95	mq.	€ 2,00	€ 1.742	
		LOCATA A MARCHIONNE BIAGIO	33	104						TERRENO AGRICOLO	SEMINATIVO	2	10.707		€ 58,06	€ 82,95	mq.	€ 2,00	€ 21.414
		LOCATA A MARCHIONNE BIAGIO	AA	33	171					TERRENO AGRICOLO	SEMINATIVO	3	5.218		€ 24,25	€ 30,99	mq.	€ 2,00	€ 10.436
			AB						TERRENO AGRICOLO	ULIVETO	1	52		€ 0,15	€ 0,30	mq.	€ 2,00	€ 104	
		LOCATA A MARCHIONNE BIAGIO	AA	33	173					TERRENO AGRICOLO	SEMINATIVO	2	3.223		€ 17,48	€ 24,97	mq.	€ 2,00	€ 6.446
			AB						TERRENO AGRICOLO	PASCOLO		1.847		€ 0,48	€ 0,95	mq.	€ 2,00	€ 3.694	
		LOCATA A MARCHIONNE BIAGIO	34	53						TERRENO AGRICOLO	SEMINATIVO	2	9.120		€ 49,46	€ 70,65	mq.	€ 2,00	€ 18.240
		LOCATA A MARCHIONNE BIAGIO	34	66						STRADA	SEMINATIVO	2	140		€ 0,76	€ 1,08	mq.	€ 2,00	€ 280
		LOCATA A MARCHIONNE BIAGIO	44	2						TERRENO AGRICOLO	SEMINATIVO IRRIG	1	13.150		€ 91,68	€ 179,97	mq.	€ 2,00	€ 26.300
		LOCATA A CANTORO	AA	44	39					AREA PRODUTTIVA	SEMINATIVO IRRIG	1	18.363		€ 128,03	€ 251,32	mq.	€ 25	€ 459.075
			AB						AREA PRODUTTIVA	PASCOLO ARB		2.007		€ 0,52	€ 1,66	mq.	€ 25	€ 50.175	
		LOCATA A CANTORO	44	40						AREA PRODUTTIVA	SEMINATIVO IRRIG ARB	U	26.900		€ 201,44	€ 340,37	mq.	€ 25	€ 672.500
		FRUSTOLO RESIDUALE OLTRE LA VIA PUBBLICA	34	415						STRADA PUBBLICA	SEMINATIVO ARB	1	<del>890</del>		€ 3,36	€ 4,97	mq.	€ 0	€ 0
		strada pubblica	34	417						STRADA PUBBLICA	SEMINATIVO ARB	1	<del>160</del>		€ 1,03	€ 1,53	mq.	€ 0	€ 0
		strada pubblica	34	419						STRADA PUBBLICA	SEMINATIVO ARB	1	<del>60</del>		€ 0,39	€ 0,57	mq.	€ 0	€ 0
		LOCATA A MARCHIONNE BIAGIO	34	110						TERRENO NON COLTIVABILE (SCARPATA STRADALE)	SEMINATIVO	2	370		€ 2,01	€ 2,87	mq.	€ 0	€ 0
		INUTILIZZABILE SCARPATA STRADALE E ACCESSO CAVA	34	113						TERRENO AGRICOLO	SEMINATIVO	2	<del>890</del>		€ 3,25	€ 4,65	mq.	€ 0	€ 0
		LOCATA A MARCHIONNE BIAGIO	34	124						TERRENO AGRICOLO DIFFICILMENTE COLTIVABILE	SEMINATIVO	4	1.420		€ 5,87	€ 4,03	mq.	€ 1	€ 1.420
strada pubblica		33	238						STRADA	SEMINATIVO ARB	2	<del>1.200</del>		€ 7,66	€ 9,33	mq.	€ 0	€ 0	
INUTILIZZABILE FRUSTOLO RESIDUALE OLTRE LA VIA PUBBLICA		33	239						TERRENO AGRICOLO	SEMINATIVO ARB	2	<del>350</del>		€ 2,08	€ 2,53	mq.	€ 0	€ 0	
strada pubblica		33	241						STRADA PUBBLICA	SEMINATIVO	3	<del>450</del>		€ 2,09	€ 2,67	mq.	€ 0	€ 0	
INUTILIZZABILE FRUSTOLO RESIDUALE OLTRE LA VIA PUBBLICA	33	242						TERRENO AGRICOLO	SEMINATIVO	3	<del>290</del>		€ 1,35	€ 1,72	mq.	€ 0	€ 0		
LOCATA A MARCHIONNE BIAGIO	AA	34	429					TERRENO AGRICOLO - IRRIGUO	SEMINATIVO ARB	2	33.563		€ 199,34	€ 242,67	mq.	€ 4	€ 134.252		
	AB						TERRENO AGRICOLO - IRRIGUO	ULIVETO	1	872		€ 2,48	€ 4,95	mq.	€ 4	€ 3.488			
LOCATA A MARCHIONNE BIAGIO	34	433						TERRENO AGRICOLO - IRRIGUO	SEMINATIVO	4	650		€ 2,69	€ 1,85	mq.	€ 4	€ 2.600		
LOCATA A MARCHIONNE BIAGIO	34	435						TERRENO AGRICOLO - IRRIGUO	SEMINATIVO	4	15		€ 0,06	€ 0,04	mq.	€ 4	€ 60		
LOCATA A CANTORO	AA	44	535					AREA PRODUTTIVA	SEMINATIVO	2	5.964		€ 32,34	€ 46,20	mq.	€ 25	€ 149.100		
	AB						AREA PRODUTTIVA	VIGNETO	1	2.283		€ 15,33	€ 26,53	mq.	€ 25	€ 57.075			
LOCATA A MARCHIONNE BIAGIO	AA	34	445					TERRENO AGRICOLO - IRRIGUO	SEMINATIVO ARB	1	27.469		€ 177,33	€ 282,45	mq.	€ 4	€ 109.876		
	AB						TERRENO AGRICOLO - IRRIGUO	PASCOLO		8.842		€ 2,28	€ 4,57	mq.	€ 4	€ 35.368			
LOCATA A MARCHIONNE BIAGIO	33	411						TERRENO AGRICOLO	SEMINATIVO ARB	2	2.015		€ 11,97	€ 14,57	mq.	€ 2	€ 4.030		
LOCATA A MARCHIONNE BIAGIO	33	413						TERRENO AGRICOLO	SEMINATIVO ARB	2	2.040		€ 12,12	€ 14,75	mq.	€ 2	€ 4.080		
LOCATA A MARCHIONNE BIAGIO (INSISTE ANCHE LA CAVA DI BRECCIA)	34	456						TERRENO AGRICOLO-NON COLTIVABILE (A SCARPATA)	SEMINATIVO	2	16.929		€ 91,80	€ 131,15	mq.	€ 1	€ 16.929		
CAVA DI BRECCIA	34	458						TERRENO AGRICOLO	SEMINATIVO ARB	2	7.916		€ 47,02	€ 57,24	mq.	€ 10	€ 79.160		
LOCATA A MARCHIONNE BIAGIO (INSISTE ANCHE LA CAVA DI BRECCIA)	34	460						TERRENO AGRICOLO	ULIVETO	1	28.608		€ 81,26	€ 162,52	mq.	€ 2	€ 57.216		
CAVA DI BRECCIA	34	464						TERRENO AGRICOLO	ULIVETO	1	1.450		€ 4,12	€ 8,24	mq.	€ 10	€ 14.500		
<b>SOMMATORIA TERRENI UTILIZZABILI = MQ. 278.142</b>												<b>SOMMATORIA VALORI</b>		<b>€ 2.939.768</b>					
COLLEDARA	CATASTO TERRENI	AREA DI CORTE DELLA CHIESA DI COLLEDARA	16	855				TERRENO AGRICOLO	SEMINATIVO	1	32		€ 0,12	€ 0,09	mq.	€ 0	€ 0		
TERAMO	CATASTO URBANO	SEDE FONDAZIONE E SCUOLA	69	17		Z.C. 1°			B/1	1	11292 MC	€ 8.747,80			A STIMA		€ 1.500.000		
CIVITELLA DEL TRONTO	CATASTO URBANO	PALAZZO TALVACCHIA PER LA GRAN PARTE INUTILIZZABILE PER INAGIBILITA' IL PIANO TERRA E' LOCATO ALL'ENOTECA E AD ARTIGIANO RESTAURATORE	49	107	1	Via V.Emanuele III	T-1-2	abitativo	A/2	2	15,5	€ 1.000,64			A STIMA		€ 250.000		
			49	107	2	Via V.Emanuele III	3	abitativo	A/2	1	6,5	€ 352,48			A STIMA		€ 40.000		
			49	107	19	Via V.Emanuele III	03-apr	abitativo	A/3	1	6,5	€ 177,92			A STIMA		€ 55.000		
<b>TOTALE GENERALE (STIMA SOMMARIA)</b>																<b>€ 4.784.768</b>			