

## RELAZIONE GENERALE DI AGGIORNAMENTO INVENTARIO DEI BENI IMMOBILI E MOBILI DI PROPRIETA' Ente Casa Protetta per Anziani di Senigallia

ALLEGATO B  
alleg. n° 14508 racc. n° 5551

### 1. PREMESSA.

Con lettera d'incarico datata 27 aprile 2009, l'ente casa protetta per Anziani di Senigallia ha affidato allo scrivente Geom. Santino Castoldi l'incarico di redigere l'aggiornamento dell'inventario dei beni mobili ed immobili adeguando il valore con giudizio di stima.

E' stato eseguito un sopralluogo nei mesi successivi all'incarico unitamente al Dott. Gilberto Esposito, responsabile del 1° settore affari generali (ufficio patrimonio).

Successivamente sono state individuate presso l'ufficio del Territorio tutte le visure degli immobili di proprietà e richiesti tutti gli estratti di mappa relativi al Catasto dei Terreni e le planimetrie catastali relative alle costruzioni urbane.

**Il Patrimonio Complessivo è costituito da:**

- **beni immobili e mobili derivanti dai seguenti istituti assistenziali:**
  - Orfanotrofio Maschile (ex Cardinal Sceberras Testaferrata);
  - Orfanotrofio Femminile (ex S.Maria della Mercede);
  - O.P. Casa Riposo Vittorio Emanuele II, amm.ta da IRAB (tuttora così intestata).

che sono riuniti con denominazione:

**CASA PROTETTA PER ANZIANI di Senigallia, con proprietà al 100/100.**

**Ovvero, per sintesi: CPA al 100/100**

- **beni immobili e mobili derivanti da:**

- Lascito Dott. Bettino Padovano.

che è riunito con denominazione:

[REDACTED]

Secondo l'ordine in uso presso l'ENTE, l'inventario si aggiornerà in modo sintetico attraverso la descrizione dello stato fisico, dello stato amministrativo e si indicherà il valore attualizzato.

Alla presente relazione si alleggeranno le seguenti tabelle riassuntive suddivise per caratteristica tipologica del bene e più precisamente:

- Elenco completo delle singole valutazioni di tutti i beni mobili;
- Tabelle riassuntive dei valori di tutto il patrimonio suddiviso per tipologia;
- Tabelle riassuntive dei valori del patrimonio per titolo di proprietà e per tipologia.

372G 1982 \*  
ITES 1 OPER \*

BANCA DELLE MARCHE  
INQUIRY TOTALI ESERCIZIO

\* 26/05/11 08:28:19  
\* VER 1

Ente  
Esercizio  
Divisa

3720054 CASA PROTETTA PER ANZIANI  
2011  
EUR Data Contabile

ALLEGATO *A*  
alleg. n° 4503 rec. n° 5584

Fondo Cassa	864.403,44	Deficit Cassa	
Reversali Emesse	2.149.281,65	Mandati Emes.	1.069.983,04
A Copertura		A Copertura	
Riscosse	2.135.126,59	Pagati	990.401,77
Provvvis. Entr.	10.855,84	Provvvis. Usc.	7.834,08
Saldo Di Diritto	1.932.568,75		
Saldo Di Fatto	2.012.150,02		

Partite Viagg.

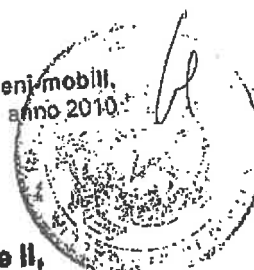
971,29 Pagam. Prenot.

9014 PF7(- MAPPA) PF8(+ MAPPA) PF5(- LISTA) PF6(+ LISTA)



BANCA DELLE MARCHE S.p.A.  
Sede di SENIGALLIA  
Servizio di Tesoreria e Cassa  
L'INCARICATO

*Michelangelo O'nnato*  
*G. M. M.*



## 2. Patrimonio:

### **CASA PROTETTA PER ANZIANI (AL 100/100).**

(ex enti assistenziali, ivi compresa O.P. Casa Riposo Vittorio Emanuele II,  
Il patrimonio è costituito dai seguenti beni, caratterizzati da:

- Fabbricati urbani;
- Fabbricati rurali e terreni.

#### 2.1 Fabbricati urbani Casa Protetta per Anziani.

I fabbricati urbani sono tutti situati nel territorio del Comune di Senigallia e sono i seguenti:

- Intero fabbricato in Senigallia, Via Cellini, di tre piani fuori terra, più seminterrato e corte esclusiva adibito a residenza protetta per anziani.
- Intero fabbricato in Senigallia, Via Cellini, affittato all'ASUR Regionale, di due piani, con seminterrato e corte esclusiva, attualmente in utilizzo quale reparto ospedaliero di Psichiatria e Sert;
- Intero fabbricato sito in Senigallia, Via Cellini, di due piani fuori terra, più seminterrato e corte esclusiva. L'edificio risulta affittato all'ASUR Regionale ed adibito a laboratorio analisi. Parte del piano seminterrato, lungo il fronte che si affaccia su Via Cellini risulta attualmente adibito a negozio.
- Intero fabbricato sito in Senigallia, di due piani fuori terra, con corte esclusiva, sito in Via Portici Ercolani, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e già destinato ad uffici vari, negozi e magazzini.
- Fabbricato in Senigallia, parte di due piani fuori terra e parte tre piani, più seminterrato, sito in Via Pisacane, 32, ed adibito a uffici e a pubblici esercizi.
- Appartamento di civile abitazione, in frazione Cesano di Senigallia, sito al terzo piano di un immobile condominiale in via Seconda Strada, con autorimessa singola al piano interrato.

#### 2.2 Fabbricati rurali Casa Protetta per Anziani.

Poiché le vecchie colonie sono state superate e i terreni, per la loro custodia e lavorazione agraria affidati a terzi, le case coloniche sono state stralciate dai terreni e regolarmente accatastate al Catasto Fabbricati (così come imposto dalle leggi vigenti).

I fabbricati rurali in dotazione alla Casa Protetta per Anziani sono i seguenti:

- nel Comune di Senigallia:
  - In località Roncitelli, S. Lucia; fabbricato rurale (attualmente in trattativa per la vendita).
  - Capannone d'uso agricolo, avente concessione in sanatoria con l'obbligo di realizzazione di modeste opere di consolidamento strutturale entro tre anni dal rilascio dell'autorizzazione.
- nel Comune di Ripe:
  - In via Ghirola, sulla strada da Ponte Lucerta a Ripe, fabbricato rurale con accessori vari.
  - In via Leonardo Da Vinci, a Ponte Lucerta, fabbricato rurale con vari importanti fabbricati accessori.

Tutte le superfici sono catastali e rappresentano le corti con i fabbricati regolarmente accatastati.



*[Handwritten signatures]*

In generale gli immobili si trovano tutti in buona posizione per esposizione e comunicazione viaria.

I fabbricati rurali possiedono in generale le caratteristiche architettoniche tipiche, essenziali e funzionali all'attività familiare agricola tipica marchigiana. Le costruzioni risalgono per fattura agli inizi del 1900. I fabbricati sono dotati di una corte, disposti su due livelli con stalle e locali ricovero delle attrezzature al piano terra e con l'abitazione del colono disposta al primo piano. In genere in aderenza al corpo principale del fabbricato sono state eseguite costruzioni pertinenti al ricovero degli attrezzi meccanici più moderni e locali più specifici e funzionali al ricovero degli animali di bassa corte e anche porcile.

La struttura portante del fabbricato rurale è sempre in mattoni a due o più teste; la struttura portante dei solai e del tetto è in legno. Le finiture esterne sono generalmente di semplice intonaco tinteggiato bianco oppure di mattoni "faccia a vista" a fuga di cemento rasata. Le coperture sono sempre con tenuta d'acqua di coppi con o senza canali di gronda e pluviali.

Gli infissi sono in legno, i pavimenti in mattoni o marmettoni di graniglia per interventi successivi.

L'impianto di riscaldamento è in generale assente o parziale e non a norma.

L'impianto elettrico è presente, parziale e non a norma.

I fondi rustici, elencati per posizione ed estensione, sono i seguenti:

### 2.3 Terreni agricoli e fabbricabili.

Tutti terreni, stralciati dai fabbricati rurali e relative corti, in dotazione alla Casa Protetta per Anziani sono i seguenti:

- nel Comune di Senigallia:
  - Terreno senza fabbricati, sito in Via Belardinelli, di estensione ha 06.84.82.
  - Terreno senza fabbricati, sito in località Passera, strada Della Passera, di estensione ha 08.06.94.
  - Terreno senza fabbricato, sito in località Scapezzano, Via Del Trocco, di estensione ha 07.90.91.
  - Terreno con fabbricato rurale, sito in località Roncitelli, Via Santa Lucia, di estensione ha 13.41.91.
  - Terreno senza fabbricato, sito in località Vallone, ha 07.96.42.
- Nel Comune di Ripe:
  - Terreno senza fabbricati, sito in Via Ghirola, tra la località Ponte Lucerta e il capoluogo Ripe, per una superficie di ha 03.96.85.
  - Terreno senza fabbricati sito in località Ponte Lucerta, Via Leonardo Da Vinci, parte pianeggiante e parte collinare di estensione pari a ha 35.20.27

1200

*Chini* *Luca*

Il patrimonio derivante dal lascito del Dott. Bettino Padovano risulta intestato per 4/5 alla Casa Protetta per Anziani di Senigallia e per 1/5 alla ASUR di Ancona. Il patrimonio derivante dal lascito del Dott. Bettino Padovano è costituito esclusivamente da terreni e fabbricati rurali.

**3.1 Fabbricati urbani . lascito Dott. Bettino Padovano. (Nessuno)**

**3.2 Fabbricati rurali, lascito Dott. Bettino Padovano.**

Poiché le vecchie colonie sono state superate e i terreni, per la loro custodia e lavorazione agraria affidati a terzisti, le case coloniche sono state stralciate dai terreni e regolarmente accalastate al Catasto Fabbricati (così come imposto dalle leggi vigenti).

Fabbricati rurali in dotazione sono i seguenti:

nel Comune di Senigallia:

- Via Cupetta, 8/B. Scuola di musica.
- Via Cellini/via Camposanto Vecchio
- Via Cupetta, 20. (Cerca mondi).
- Via Cupetta, 22 (Forestalp).
- Via Camposanto Vecchio, 182.
- Via Arcevese.
- Via Cappuccini, Scapezzano.

• nel Comune di S.Marcello.

- Strada dell'Acquasanta. (piccolo fabbricato rurale).
- Strada Provinciale Jesi/Ostra (via dell'Acquasanta. (grande fabbricato rurale)
- Strada dell'acquasanta su strada preclusa, edificio crollato..

In generale gli immobili si trovano tutti in buona posizione per esposizione e comunicazione viaria.

I fabbricati rurali possiedono in generale le caratteristiche architettoniche tipiche, essenziali e funzionali all'attività familiare agricola tipica marchigiana. Le costruzioni risalgono per fattura agli inizi del 1900. I fabbricati sono dotati di una corte, disposti su due livelli con stalle e locali ricovero delle attrezzature al piano terra e con l'abitazione del colono disposta al primo piano. In genere in aderenza al corpo principale del fabbricato sono state eseguite costruzioni pertinenti al ricovero degli attrezzi meccanici più moderni e locali più specifici e funzionali al ricovero degli animali di bassa corte e anche porcile.

La struttura portante del fabbricato rurale è sempre in mattoni a due o più teste; la struttura portante dei solai e del tetto è in legno. Le finiture esterne sono generalmente di semplice intonaco tinteggiate bianco oppure di mattoni "faccia a vista" a fuga di cemento rasata. Le coperture sono sempre con tenuta d'acqua di coppi con o senza canali di gronda e pluviali. Gli infissi sono in legno, i pavimenti in mattoni o marmettoni di graniglia per interventi successivi.

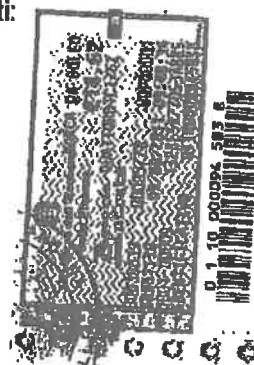
L'impianto di riscaldamento è in generale assente o parziale e non a norma. L'impianto elettrico è presente, parziale e non a norma.

I fondi rustici, elencati per posizione ed estensione, sono i seguenti:

### 3.3 Terreni agricoli e fabbricabili.

Tutti terreni, stralciati dai fabbricati rurali e relative corti, sono i seguenti:

- nel Comune di Senigallia:
  - Via Cupetta, ha 04.51.86.
  - Via Cellini/Via Camposanto Vecchio. Edificabile. Ha 04.28.88.
  - Via Camposanto Vecchio, 182. ha 19.26.43.
  - Via Arceviese. Edificabile. Ha 10.39.13.
  - Via Cappuccini, Scapezzano. Ha 10.06.69.
- nel Comune di S.Marcello.
  - Strada dell'Acquasanta. Complessivamente ha 107.11.86.
- nel Comune di Morro d'Alba.
  - Via S.Maria in fiore. Ha 09.75.00.



Alcuni terreni nel territorio di Senigallia, sono interessati ad espropri per la formazione della terza corsia autostradale, o per la formazione del nuovo Casello Autostradale, o per la formazione della strada di circonvallazione della città di Senigallia (detta complanare).

Questi terreni con particolare destinazione sono oggetto di stime specifiche e, allo stato attuale, anche oggetto di trattativa sui valori.

I terreni nei Comuni di S.Marcello e Morro d'Alba hanno destinazione agricola.

## 4. Struttura dell'inventario.

L'inventario è strutturato categoria degli immobili e, più precisamente il tutto è condensato e distribuito in n. 3 cartelle archivio con le seguenti caratteristiche di composizione:

**ARCHIVIO n. 1** Che contiene quanto segue:

- **Relazione generale**, presente documento che illustra e aggiorna il 26 maggio 2011 l'inventario di tutti i beni di proprietà dell'Ente e ne indica le modalità di indagine e catalogazione con allegati:
  - Elenco e valutazione di tutti i singoli beni MOBILI;
  - Elenco per categoria di beni e valori di tutti i beni;
  - Elenco sintetico per categoria e titolo di proprietà del patrimonio immobiliare.
- **Elenco di tutti fabbricati urbani e relativi valori, con Schede illustrative di ciascun fabbricato**, con relative visure catastali, planimetrie catastali aggiornate, documentazione fotografica.

**ARCHIVIO n. 2** Che contiene quanto segue:

- **Elenco di tutti i fabbricati rurali, suddivisi per titolo di proprietà e relativi valori, con Schede illustrative di ciascun fabbricato**, con relative visure catastali, planimetrie catastali (se accatastate) con indicazione di rispettivi valori aggiornati o stimati con perizia (se oggetto di stima vera e propria), documentazione fotografica.

**ARCHIVIO n. 3** Che contiene quanto segue:



*[Handwritten signature]*

- **Elenco di tutti i terreni agricoli e fabbricabili, suddivisi per titolo di proprietà e relativi valori, con Schede illustrative dei fondi di terreno, secondo una distribuzione consueta di lavorazione o di affitto, con relative visure catastali, estratti di mappa o fogli di mappa completi, con indicazione di rispettivi valori aggiornati.**

#### **5. Criteri di valutazione per la stima dei beni immobili**

I criteri di valutazione adottati sono riferiti ai valori correnti di mercato. Per alcuni di questi beni (in particolare i fabbricati ed i terreni edificabili) questi valori possono variare anche sostanzialmente a causa di situazioni locali o particolari, oltre che a causa dell'andamento generale del mercato. Si ritiene opportuno chiarire che per "valutazione di mercato" si intende la media delle contrattazioni note allo scrivente e alla sua esperienza.

Alcuni immobili sono già stati valutati con perizia di stima (cui si farà riferimento). L'aggiornamento dei valori è stabilito da semplice "giudizio di stima", secondo l'esperienza dello scrivente.

Un aspetto che può condizionare il valore di mercato è un eventuale situazione di vincolo nella destinazione d'uso del bene. Di questo aspetto bisognerà tenere debito conto nel caso dei fabbricati di proprietà dell'Ente dati in locazione alla ASUR, come sede di importanti reparti ospedalieri, all'interno del complesso edilizio dell'Ospedale Civile di Senigallia. In questo caso per l'esatta definizione del valore del bene risulterà necessario confrontare il puro e semplice valore di mercato con una serie di parametri economici e di opportunità.

**Il valore complessivo del patrimonio di competenza della  
LA CASA PROTETTA PER ANZIANI DI SENIGALLIA  
è di € 50.461.656,00.**

Diconsi cinquantamilloniquattrocentosessantunmilaseicentocinquante EURO.

Data. Senigallia 26 maggio 2011

Il tecnico incaricato: geometra santino castoldi



#### **COMPENDIO DELL'INVENTARIO:**

- **Archivio n. 1 dei fabbricati urbani e valutazione beni mobili.**
- **Archivio n. 2 dei fabbricati rurali.**
- **Archivio n. 3 dei terreni agricoli e fabbricabili.**

**ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE (di n. 6 pagine) E PARTE INTEGRANTE, SONO:**

- 1 di 4: Elenco complessivo dei valori di tutti i beni mobili e immobili per titolo.**
- 2 di 4: Elenco dei valori di tutti i fabbricati urbani.**
- 3 di 4: Elenco dei valori di tutti i fabbricati rurali.**
- 4 di 4: Elenco dei valori di tutti i terreni agricoli e fabbricabili.**

cartella 1

## VALORE COMPLESSIVO DI TUTTI I BENI PER CATEGORIA

descrizione	valuta	valore
FABBRICATI URBANI	€.	10.293.000,00
FABBRICATI RURALI	€.	3.914.936,00
TERRENI AGRICOLI E FABBRICABILI	€.	36.184.809,00
BENI MOBILI (attrezzature varie)	€.	68.911,00
<b>TOTALE VALORE DI TUTTI I BENI</b>	<b>€.</b>	<b>50.461.656,00</b>

### ELENCO SINTETICO DEI VALORI PER INTESTAZIONE

**Casa protetta per Anziani al 100/100**

descrizione	valuta	valore
FABBRICATI URBANI	€.	10.293.000,00
FABBRICATI RURALI	€.	962.100,00
TERRENI AGRICOLI E FABBRICABILI	€.	5.047.100,00
BENI MOBILI	€.	68.911,00
<b>TOTALE VALORE DI TUTTI I BENI</b>	<b>€.</b>	<b>16.371.111,00</b>

### ELENCO SINTETICO DEI VALORI PER INTESTAZIONE

descrizione	valuta	valore
FABBRICATI URBANI	€.	10.293.000,00
FABBRICATI RURALI	€.	962.100,00
TERRENI AGRICOLI E FABBRICABILI	€.	5.047.100,00
BENI MOBILI	€.	68.911,00
<b>TOTALE VALORE DI TUTTI I BENI</b>	<b>€.</b>	<b>16.371.111,00</b>

pagina 1 su 4 allegati alla relazione

*[Handwritten signatures and stamps]*



cartella 1

## FABBRICATI URBANI

### titolo di proprietà, elenco e valori

n.	titolo di proprietà	descrizione	valuta	valore
01	C.P.A. 100/100	Senigallia, Via Portici Ercolani, 2	€.	1.320.000,00
02	C.P.A. 100/100	Senigallia, Senigallia, Via Cellini, 1E (in fase di ampliamento).	€.	1.233.000,00
03	C.P.A. 100/100	Senigallia, Senigallia, Via Cellini, 1A.	€.	865.000,00
04	C.P.A. 100/100	Senigallia, Senigallia, Via Pisacane, 32	€.	3.750.000,00
05	C.P.A. 100/100	Senigallia, Senigallia, Via Cellini, 1	€.	3.000.000,00
06	C.P.A. 100/100	Senigallia, Cesano, via 2a strada	€.	125.000,00
	C.P.A. 100/100	TOTALE VALORE FABBRICATI URBANI	€.	10.293.000,00

cartella 2

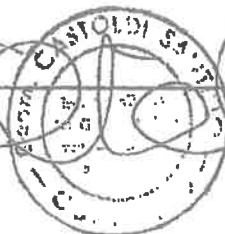
## FABBRICATI RURALI

### titolo di proprietà, elenco e valori

n.	titolo di proprietà	descrizione	partenza	valuta	valore
01	C.P.A. 100/100	Ripe, via Ghirola.	P	€	279.080,00
02	C.P.A. 100/100	Ripe, via L. Da Vinci	P	€	306.000,00
03	C.P.A. 100/100	Senigallia, Roncitelli, S.Lucia solo capannone fieri	P	€	72.000,00
04	C.P.A. 100/100	Senigallia, Roncitelli, S.Lucia solo fabbricato urban	P	€	305.100,00
	C.P.A. 100/100	TOTALE VALORE FABBRICATI RURALI		€	962.100,00
05		Senigallia, via Cupetta, 8B, scuola di musica		€	556.458,00
06		Senigallia, via Cellin/Camposanto Vecchio, 4		€	503.816,00
07		Senigallia, via Cupetta, 20, (Cercamondi)		€	321.256,00
08		Senigallia, via Cupetta, 22, (Frestalp)		€	358.616,00
09		Senigallia, via Camposanto Vecchio, 182		€	419.505,00
10		Senigallia, via Arceviese		€	240.000,00
11		S.Marcello, strada dell'acquasanta		€	130.175,00
12		S.Marcello, strada prov. Jesi/acquasanta		€	726.294,00
13		S.Marcello, via strada dell'acquasanta		€	10.000,00
14		Senigallia, Scapezzano, via Cappuccini		€	424.925,00
		TOTALE VALORE FABBRICATI RURALI		€	3.891.045,00
		CASA PROTETTA PER ANZIANI QUOTA PARTE 4/5 = 80%			2.952.836,00
VALORE COMPLESSIVO DI TUTTI I FABBRICATI RURALI					3.914.936,00

pagina 3 su 4 allegati alla relazione

geometra sentino castoldi  
strada del gattarelli, 18, corinaldo  
cell. 3408732800



cartella 3

## TERRENI AGRICOLI E FABBRICABILI titolo di proprietà, elenco e valori

n.	titolo di proprietà	descrizione	valore
1	P.A. 100/100	Senigallia, Scapezzano, via Berardinelli	€ 342.400,00
2	P.A. 100/100	Senigallia, via della Passera	€ 231.600,00
3	P.A. 100/100	Senigallia, via del Trocco	€ 346.090,00
4	P.A. 100/100	Senigallia, Roncitelli, via S. Lucia	€ 456.500,00
5	P.A. 100/100	Senigallia, Vallone	€ 306.500,00
6	P.A. 100/100	Ripe, Strada Comunale del Crocifisso	€ 158.740,00
7	P.A. 100/100	Ripe, Ponte Lucerta, via L. da Vinci e via Ghirola	€ 2.317.770,00
8	P.A. 100/100	Ripe, Ponte Lucerta, via L. da Vinci, ha: 03.55.00	€ 887.500,00
	P.A. 100/100	<b>TOTALE VALORE TERRENI</b>	€ 5.047.100,00
9		Senigallia, via Cupetta	€ 910.240,00
10		Senigallia, via Rosciolo, Camposanto vecchio	€ 760.000,00
11		Senigallia, Scapezzano, via Cappuccini	€ 352.331,00
12		Senigallia, via Camposanto vecchio/Cellini (edif.)	€ 13.502.107,00
13		Senigallia, via Arcevese (edificabile)	€ 19.318.309,00
14		S. Marcello, strada dell'acquasanta	€ 3.749.150,00
15		Morro d'Alba, strada dell'acquasanta	€ 330.000,00
		<b>TOTALE VALORE TERRENI</b>	€ 31.137.709,00
		<b>CASA PROTETTA PER ANZIANI QUOTA PARTE 4/5 = 80%</b>	€ 36.184.809,00
		<b>VALORE COMPLESSIVO DI TUTTI I TERRENI</b>	

pagina 4 su 4 allegati alla relazione



