

# AZIENDA SERVIZI alla PERSONA OPERA PIA OSPEDALE SAN GIOVANNI BATTISTA

Sede Legale: Piazza Roma n. 6 – 02049 Torri in Sabina (RI)  
Sede Operativa - Casa di Riposo: Via di Porta Ternana, 7 – 02049 Torri in Sabina (RI)  
C.F. 80007330576 – P. IVA 00747200574  
Tel.: 0765/62108 - PEC: [operapiatorri@pec.it](mailto:operapiatorri@pec.it) - sito web: [www.operapiatorri.it](http://www.operapiatorri.it)

## RELAZIONE RIGUARDANTE IL PATRIMONIO ED IL RELATIVO PIANO DI VALORIZZAZIONE.

Il Patrimonio dell'ASP "Opera Pia Ospedale San Giovanni Battista" si compone di Beni Immobili e di Beni mobili di modesto valore.

Per quanto riguarda i beni immobili sono identificati nell'Allegato A "*Beni Immobili*" alla presente Relazione contraddistinto dalla denominazione Allegato Beni Immobili. In detto Elenco l'Azienda mette in evidenza gli elementi catastali di riferimento di ciascun immobile ed il relativo valore.

Per quanto attiene alla valorizzazione si precisa che, fatta eccezione per la struttura adibita a Casa di Riposo, detti beni sono per la maggior parte messi a reddito attraverso contratti di locazione a prezzi di mercato che determinano per le annualità 2023 – 2024 e 2025 i valori iscritti nel Bilancio di Previsione Triennale e di seguito indicati.

5. Proventi e ricavi diversi	€ 10.100,25	€ 10.100,00	€ 10.100,00
a) Da utilizzo del patrimonio immobiliare	€ 10.100,25	€ 10.100,00	€ 10.100,00
b) Proventi da trasferimenti correnti	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
c) Concorsi rimborsi e recuperi per attività diverse	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
d) Plusvalenze ordinarie	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
e) Sopravvenienze ed insussistenze attive	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
f) Proventi delle vendite e delle prestazioni di beni e servizi pubblici	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
g) Altri ricavi istituzionali	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Detti valori sono nella media che storicamente l'Opera Pia ha maturato negli anni precedenti e che permettono la realizzazione dell'attività Istituzionale oltre che l'autofinanziamento degli interventi che servono per il mantenimento dei beni in argomento.

Per il 2023 è stata prevista la vendita di alcuni immobili, non funzionali alle attività istituzionali della ASP, il cui ricavato – pari ad . 45.000,00 - sarà destinato al cofinanziamento dei lavori di "Restauro conservativo per la rigenerazione energetica della Casa di Riposo". Anche per le annualità successive, in funzione delle necessità di investimenti sul patrimonio indisponibile, si prevedono alcune alienazioni del patrimonio disponibile: €. 40.000,00 per il 2024 ed €. 50.000,00 per il 2025. Tali alienazioni, come di seguito contabilmente rappresentate, saranno attuate nel puntuale rispetto delle procedure previste dal regolamento regionale di contabilità per le ASP.

Tenuto conto del criterio individuato in sede di redazione dell'inventario il valore degli immobili è pari a Euro 1.342.000,00 per i fabbricati ed Euro 552.000,00 per i terreni

Oltre alle due categorie di beni sopra indicate vi è la categoria dei beni mobili individuati all'Allegato B "Beni Mobili" inventariati e monitorati e completamente ammortizzati, come da elenco allegato.

## ALLEGATO "A" – BENI IMMOBILI

### **Lotto "A"**

#### **Casa di Riposo per Anziani e Asilo con annessa corte/terreno in Via Porta Ternana**

Sita in via Porta Ternana, limitrofo al centro storico di Torri in Sabina, in ottima posizione, censito in catasto al foglio n. 16 particelle n. 24 categoria B/1 classe unica mq 2.312 rendita € 1.194,06 fabbricato con corte e particella n. 385 ad uso corte/orto di mq 1.925 il piccolo terreno adiacente.

Il fabbricato, unico corpo, di fatto è diviso in un vecchio blocco ad uso casa di riposo, accessori e asilo il quale si sviluppa su tre piani, in buone condizioni ed in un nuovo blocco, ad uso casa di riposo, ampliamento di recente realizzazione ancora non in uso, il quale si sviluppa in due piani.

- Porzione fabbricato vecchia costruzione, superficie lorda equivalente pari a circa mq 880 x € 700 = € 616.000
  - Porzione fabbricato nuovo ampliamento, superficie lorda circa mq 410 si considera il costo di realizzazione, come da aggiudicazione asta, che ammonta ad € 475.964
  - Corte mq 3.900 circa utili x € 10 € 39.000
  - Terreno in parte corte mq 1.925 lordi x € 5 € 9.625
- TOTALE LOTTO "A" € 1.140.589 arrotondato a € 1.140.000**

### **Lotto "B"**

#### **Appartamento in via A. Carafa**

Sito in via Andrea Carafa n. 32 al piano primo, nel centro storico del paese, in discrete condizioni, censito in Catasto foglio n. 16 part. n. 128 sub 1 categoria A/5 classe 2 vani 2,5 rendita € 30,99, composto da ingresso/vano, un vano di passaggio, un vano utile, un bagno e un balconcino.

- Appartamento, superficie lorda mq 60 x € 450= € 27.000
- Balcone, superficie reale mq 3,50 x € 110 = € 385

### **Lotto "C"**

#### **Appartamento in via A. Carafa**

Sito in via Andrea Carafa n. 18 al piano primo, nel centro storico del paese, privo di tutte le opere interne di finitura e impianti, censito in Catasto foglio n. 16 part. n. 137 sub 2 categoria

A/6 classe 2 vani 1 rendita € 8,78, composto da un unico vano grande.

- Appartamento, superficie lorda mq 100 x € 300= € 30.000

## **Lotto "D"**

### **Magazzino in via A. Carafa**

Sito in via Andrea Carafa n. 16 al piano terra, nel centro storico del paese, privo di tutte le opere interne di finitura, censito in Catasto foglio n. 16 part. n. 137 sub 1 categoria C/2 classe 3 mq 74 rendita € 91,72

- Magazzino superficie lorda mq 100 ca x € 150 = € 15.000

## **Lotto "E"**

### **Magazzino (Cantina) in corso Foronovo**

Sito in corso Foronovo n. 85 (in catasto civico 91) al piano terra, nel centro storico del paese, in discrete condizioni e in buona posizione, censita in Catasto foglio n. 16 part. n. 159 sub 1 categoria C/2 classe 2 mq 18 rendita € 18,59

- Cantina superficie lorda mq 22 ca x € 300 = € 6.600 (superficie lorda in catasto mq 32,00)

## **Lotto "F"**

### **Abitazione con corte in Vocabolo Carpinete**

Sita in Vocabolo Carpinete snc, fabbricato singolo su un piano terra, nella campagna di Torri in Sabina (zona agricola), in buona posizione panoramica e pianeggiante, priva di tutte le opere di finitura e impianti (da ristrutturare), censita in Catasto foglio n. 18 part. n. 22 categoria A/4 classe 2 vani 2,5 rendita € 60,68, composta da due vani, un ripostiglio e una piccola corte.

- Abitazione, superficie lorda mq 59 x € 550= € 32.450

## **Lotto "G"**

### **Casale con corte, in ottima posizione panoramica e pianeggiante in Vocabolo Palombara**

Sito in Vocabolo Palombara snc, Rudere di casale su due piani, nella campagna di Torri in Sabina (zona agricola), in ottima posizione panoramica e pianeggiante, censito in Catasto foglio n. 18 part. n. 65 (fabbricato con corte) unità collabente.

- Fabbricato collabente –piano terra (mq 130 circa) e piano 1° (mq 100 circa) avente superficie lorda totale pari a mq 230 circa con piccola corte circostante;  
si assegna un valore pari a € 70.000

## **Lotto "H"**

### **Stalla, Rimessa e Tettoie in Vocabolo Palombara**

Siti in Vocabolo Palombara snc, trattasi di quattro corpi di fabbricati singoli in unico piano terra nella campagna di Torri in Sabina (zona agricola), in posizione limitrofa fra loro ed al servizio del terreno circostante, censiti in Catasto come segue:

- Stalla censita al foglio n. 18 part. n. 367 categoria C/6 classe 9 mq 50 rendita € 51,65, superficie lorda mq 58 ca x € 150 = € 8.700
- Rimessa censita al foglio n. 18 part. n. 369 categoria C/6 classe 11 mq 25 rendita € 36,15, superficie lorda mq 30 ca x € 300 = € 9.000
- Tettoia Aperta censita al foglio n. 18 part. n. 370 categoria C/7 classe U mq 37 rendita € 16,05, superficie lorda mq 38 ca x € 80 = € 3.040
- Tettoia Aperta censita al foglio n. 18 part. n. 371 categoria C/7 classe U mq 7 rendita € 3,04, superficie lorda mq 8 ca x € 80 = € 640

## **TERRENI**

### **Lotto "A"**

#### **Terreno sito in Vocabolo Coppari o Ponte Cese (limitrofo al cimitero – con accesso dalla S.P. Torri- Vacone)**

- Terreno pianeggiante, in buona posizione, destinato a Uliveto, censito in catasto al foglio n° 12 part. n° 123 uliveto mq 4.640  
Mq 4.640 x € 2,2 = € 10.208

**TOTALE LOTTO "A" € 10.208 arrotondato a € 10.000**

### **Lotto "B"**

#### **Terreno sito in Vocabolo Mancinelli (con accesso da via Romana Vecchia)**

- Terreno pianeggiante-leggermente in pendenza verso ovest, in buona posizione, con destinazioni varie, Uliveto, seminativo e bosco/incolto, censito in catasto al foglio n° 12 part.le n° 126-127-413-416 e 418, della superficie complessiva pari a mq 15.170 (Ha 1,5170)  
Mq 15.170 x € 1,7 = € 25.789

**TOTALE LOTTO "B" € 25.789 arrotondato a € 26.000**

### **Lotto "C"**

#### **Terreno sito in Vocabolo Carpinete (intercluso)**

- Terreno scosceso in posizione scomoda e non accessibile destinato a Bosco/incolto, censito in catasto al foglio n° 15 part. n° 67 mq 3.090  
Mq 3.090 x € 0,50 = € 1.545

### **Lotto "D"**

#### **Terreno sito adiacenza al centro storico lato est (via circonvallazione)**

- Terreno scosceso in posizione scomoda destinato a corte/incolto, censito in catasto al foglio n° 16 part. n° 195 mq 300  
Mq 300 x € 1,5 = € 450

## **Lotto “E”**

### **Terreno sito in Vocabolo Leverano (con accesso dalla S.R. 313)**

- Terreno leggermente in pendenza verso est, in discreta posizione, con destinazione seminativo arborato con ulivi e incolto, censito in catasto al foglio n° 17 part.le n° 95 e 98, della superficie complessiva pari a mq 19.620 (Ha 1,9620)  
Mq 19.620 x € 1,0 = € 19.620

**TOTALE LOTTO “E” € 19.620 arrotondato a € 20.000**

## **Lotto “F”**

### **Terreno sito in Vocabolo Palombara (con accessi vari da via Romana Vecchia e strada vicinale)**

- Terreno pianeggiante-leggermente in pendenza verso sud, sud-est e sud-ovest, in buona posizione, con destinazioni varie, Uliveto, seminativo e bosco/incolto, censito in catasto al foglio n° 18 part.le n° 21-23-24-368-212 e 365, della superficie complessiva pari a mq 275.531 (Ha 27,5531)  
Mq 275.531 x € 1,3 = € 358.190

**TOTALE LOTTO “F” € 358.190 arrotondato a € 358.000**

## **Lotto “G”**

### **Terreno sito in Vocabolo San Vittore/Bugiano (con accessi da via San Vittore e Vocabolo Bugiano)**

- Terreno semipianeggiante e acclive in pendenza verso est, in discreta posizione, con destinazioni varie, Uliveto e bosco/incolto, censito in catasto al foglio n° 18 part.le n° 127-221-218 e 219, della superficie complessiva pari a mq 13.670 (Ha 1,3670)  
Mq 13.670 x € 1,0 = € 13.670

**TOTALE LOTTO “G” € 13.670 arrotondato a € 14.000**

## **Lotto “H”**

### **Terreno sito in Vocabolo Acquara (con accesso da via Romana Vecchia) In comproprietà – quota di possesso 9/40**

- Terreno pianeggiante leggermente in pendenza verso est, in buona posizione, destinato a Uliveto, censito in catasto al foglio n° 18 part. n° 90 mq 3.060  
Mq 3.060 x € 1,80 = € 5.508 x 9/40= € 1.239

**TOTALE LOTTO “H” Quota € 1.239 arrotondato a € 1.000**

## **Lotto “I”**

### **Terreno sito in Vocabolo Leverano (con accesso dalla strada vicinale)**

- Terreno leggermente in pendenza verso est, in discreta posizione, con destinazione uliveto e seminativo, censito in catasto al foglio n° 20 part.le n° 66 e 67 e foglio n. 17 part. n. 103, della superficie complessiva pari a mq 13.180 (Ha 1,3180)  
Mq 13.180 x € 1,1 = € 14.498

**TOTALE LOTTO “I” € 14.498 arrotondato a € 14.500**

## **Lotto “L”**

### **Terreno sito in Vocabolo San Vittore (con accesso da via San Vittore)**

- Terreno scosceso in pendenza verso nord, in discreta posizione, con destinazioni varie, Uliveto, seminativo e bosco/incolto, censito in catasto al foglio n° 22 part.le n° 19-136 e 5, della superficie complessiva pari a mq 10.530 (Ha 1,0530)  
Mq 10.530 x € 1,0 = € 10.530

**TOTALE LOTTO “L” € 10.530 arrotondato a € 10.500**

## **Lotto “M”**

### **Terreno sito in Vocabolo Pizzuti (con accesso da via Pizzuti)**

- Terreno leggermente in pendenza verso nord-ovest, in discreta posizione, con destinazione uliveto e incolto/arborato, censito in catasto al foglio n° 23 part.le n° 53 e 55, della superficie complessiva pari a mq 9.520 (Ha 0,9520)  
Mq 9.520 x € 1,0 = € 9.520

**TOTALE LOTTO “M” € 9.520 arrotondato a € 9.500**

## **Lotto “N”**

### **Terreno sito in Vocabolo Pizzuti-Vocabolo Moletta**

- Piccolo Terreno posto all’incrocio fra la strada comunale Molette e la strada comunale Pizzuti, trattasi di scarpata con destinazione bosco, censito in catasto al foglio n° 23 part. n° 75, della superficie complessiva pari a mq 530 (Ha 0,0530)  
Mq 530 x € 0,5 = € 265

## **Lotto “O”**

### **Terreno sito in Vocabolo Moletta (con accesso da via Moletta)**

- Terreno semipianeggiante con leggera pendenza verso sud, con destinazione seminativo ed i piccola parte incolto/boscato, censito in catasto al foglio n° 23 part.le n° 100 e 101, della superficie complessiva pari a mq 35.310 (Ha 3,5310)  
Mq 35.310 x € 0,9 = € 31.779

**TOTALE LOTTO “O” € 31.779 arrotondato a € 32.000**

## **Lotto “P”**

### **Terreno sito in Vocabolo Cavallomorto (con accesso da via Cavallomorto attraverso altre Proprietà)**

- Terreno semipianeggiante con leggera pendenza verso sud-ovest, con destinazione seminativo, censito in catasto al foglio n° 24 part. n° 107, della superficie complessiva pari a mq 12.490 (Ha 1,2490)  
Mq 12.490 x € 1,0 = € 12.490

**TOTALE LOTTO “P” € 12.490 arrotondato a € 12.500**

## **Terreni intestati alla CONGREGAZIONE DI CARITA’**

## **Lotto “Q”**

### **Terreno sito in Vocabolo Matrice (fondo intercluso)**

- Terreno in parte pianeggiante su due livelli con destinazione seminativo ed in parte scosceso con pendenza verso nord con destinazione bosco, censito in catasto al foglio n° 23 part.le n° 52-30-31-32 – della superficie complessiva pari a mq 15.560 (Ha 1,5560)  
Mq 15.560 x € 0,8 = € 12.448

**TOTALE LOTTO “Q” € 12.448 arrotondato a € 12.500**

## **Lotto “R”**

**Terreno sito in loc. Vescovio (con accesso dalla S.P. Sabina tramite strada vicinale del'aia)**

- Terreno pianeggiante con destinazione seminativo, censito in catasto al foglio n° 26 part.le n° 20-48 e 49 – della superficie complessiva pari a mq 29.050 (Ha 2,9050) Mq 29.050 x € 1,0 = € 29.050

**TOTALE LOTTO “R” € 29.050 arrotondato a € 29.000**

**Valore Totale dei Terreni € 552.000**

**ALLEGATO "B" – BENI MOBILI**

DESCRIZIONE	QUANTITA'	LUOGO DI UBICAZIONE	VALORE IN EURO
			STIMA FORMALE
<b>Arredi Camere Anziani Casa di Riposo</b>		Casa di Riposo per anziani - Via di Porta Ternana 7 - 02049 Torri in Sabina (RI)	Cespiti in carico da anni, già ammortizzati. Valore commerciale IRRILEVANTE
Letto Camera Casa di Riposo	25		
Comodino Camera Casa di Riposo	25		
Armadio Camera Casa di Riposo	25		
Tavolo Camera Casa di Riposo	10		
Seggiole Camera Casa di Riposo	25		
<b>Arredi soggiorno Casa di Riposo</b>			
Divano in tessuto da 2 posti	2		
Divano in tessuto da 3 posti	1		
Tv a schermo piatto da 32 pollici	3		
<b>Arredi Cucina Casa di Riposo</b>			
Banco Cucina (con Fornelli a gas e n 2 forni a gas)	1		
Tavolo Cucina in acciaio	1		
Frigorifero viveri cucina a 1 anta	1		
Mobile pensile cucina in acciaio	1		
Mobile base cucina in acciaio	1		
Armadio cucina in acciaio	1		
Lavastoviglie industriale	1		