



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

\*\*\*\*\*

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 07/08/2009

\*\*\*\*\*

ADDI' 07/08/2009 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	MANCINI	Claudio	Assessore
		Vice			
MONTINO	Esterino	Presidente	MARUCCIO	Vincenzo	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	NIERI	Luigi	"
COPPOTELLI	Anna Salome	"	RODANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	SCALFA	Francesco	"
DALIA	Francesco	"	TIBALDI	Alessandra	"
DE ANGELIS	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DI CARLO	Marie	"	ZARATTI	Filiberto	"
FICHERA	Daniele	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

\*\*\*\*\* OMISSIONI \*\*\*\*\*

ASSENTI: DE ANGELIS

DELIBERAZIONE N. 635

Oggetto:

Art. 10 L.R. n. 15/2007 e art. 7 Regolamento regionale n. 12/2007 - Estinzione dell'I.P.A.B. Pia Casa di Riposo "Onorato Cupo" di Anagni (FR).



635 - 7 AGO, 2007 *MM*

Oggetto: Art. 10 L.R. n. 15/2007 e art. 7 Regolamento regionale n. 12/2007 –  
Estinzione dell'I.P.A.B. Pia Casa di Riposo "Onorato Capo" di Anagni (FR).

## LA GIUNTA REGIONALE

### Su proposta dell'Assessore agli Affari Istituzionali, Enti Locali - Sicurezza

- VISTO lo Statuto della Regione Lazio;
- VISTA la legge 17 luglio 1890, n. 6972 "Norme sulle istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza" e i relativi regolamenti di esecuzione;
- VISTI il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 9 e il D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616;
- VISTA la legge regionale 6 agosto 1999 n. 14 "Organizzazione delle funzioni a livello regionale e locale per la realizzazione del decentramento amministrativo";
- VISTA la legge 8 novembre 2000, n. 328 ed in particolare gli articoli 10 e 30;
- VISTO il decreto legislativo 4 maggio, 2001, n.207 "Riordino del sistema delle istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza a norma dell'art.10 della legge 8 novembre 2000, n.328" ed in particolare l'art. 21;
- VISTA la legge costituzionale n. 3/2001 "Modifiche al titolo V della parte seconda della Costituzione";
- VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002 n. 6 e successive modifiche;
- VISTO il regolamento regionale 6 settembre 2002 n. 1 "Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta Regionale" e successive modifiche;
- VISTA la legge 5 giugno 2003, n. 131 "Disposizioni per l'adeguamento dell'ordinamento della Repubblica alla legge costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3" ed in particolare l'art. 1;
- VISTO l'art. 10 "Disposizioni transitorie in materia di estinzione delle istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza" della legge regionale 6 agosto 2007 n. 15 "Assestamento e variazione del



bilancio di previsione della Regione Lazio per l'anno finanziario 2007";

- VISTO il regolamento regionale 25 ottobre 2007, n. 12 "Disciplina del procedimento di estinzione delle Istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza ai sensi dell'articolo 10 della legge regionale 6 agosto 2007, n. 15";
- VISTO il D.P.R.L. n. 113 del 10.03.2008, con il quale è stato adottato il provvedimento di scioglimento dell'organo di amministrazione ed è stata nominata la dott.ssa Miriam Cipriani, Direttore regionale della Direzione Regionale Servizi Sociali, quale Commissario regionale con l'incarico di provvedere agli adempimenti di cui all'art. 7 del Regolamento Regionale 25 ottobre 2007, n. 12, relativamente a ventitre IPAB, tra cui la Pia Casa di Riposo "Onorato Capo" di Anagni (FR);
- VISTA la nota prot. 49 del 18.11.2008, con cui la Dott.ssa Miriam Cipriani ha comunicato le proprie dimissioni dall'incarico conferito con il citato decreto n. 113/2008;
- VISTO il D.P.R.L. n. 711 del 19.12.2008, con il quale è stato adottato il provvedimento di sostituzione della dott.ssa Cipriani nelle funzioni di Commissario regionale ex art. 7 del R.R. 12/2007 della Pia Casa di Riposo "Onorato Capo" di Anagni (FR) con il dott. Daniele Tasca;
- VISTA la nota del Commissario regionale prot. 46603 del 10.04.2009, con la quale veniva trasmessa la relazione ricognitiva, ai sensi dell'art. 7, comma 1 del R.R. 12/2007, relativa all'IPAB Pia Casa di Riposo "Onorato Capo" di Anagni (FR), formanti parte integrante della presente deliberazione;
- RILEVATO che il Commissario regionale, con la suindicata nota prot. 46603 del 10.04.2009, ha comunicato che lo Statuto non dispone in merito alla devoluzione dei beni e che non è stato reperito l'atto di fondazione;
- RITENUTO che sussistono le condizioni per adottare il provvedimento di estinzione dell'IPAB Pia Casa di Riposo "Onorato Capo" di Anagni (FR) e di individuare, come previsto dalle norme regionali, in assenza di disposizioni diverse reperite nello Statuto e in mancanza dell'atto di fondazione, quale destinatario finale delle risorse umane, patrimoniali e finanziarie, il Comune di Anagni (FR), che



635 - 7 AGO. 2009 *PM*

subentrerà, quale successore a titolo universale, in tutti i rapporti pendenti ed in quelli eventualmente accertati successivamente;

ATTESO che la presente deliberazione non è soggetta alla procedura di concertazione con le parti sociali;

all'unanimità

### DELIBERA

per le motivazioni di cui in premessa, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, di estinguere, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 15/2007 e dell'art. 7, comma 2, del Regolamento Regionale 25 ottobre 2007 n.12, l'I.P.A.B. Pia Casa di Riposo "Onorato Capo" di Anagni (FR), nonché di individuare come destinatario delle risorse umane, patrimoniali e finanziarie, come descritte nella nota del Commissario regionale prot. n. 46603 del 10.04.2009, con relativo allegato, formanti parte integrante della presente deliberazione, il Comune di Anagni, che subentrerà, quale successore a titolo universale, in tutti i rapporti pendenti ed in quelli eventualmente accertati successivamente.

Il Commissario regionale espletterà tutti gli adempimenti necessari per la consegna dei beni della Pia Casa di Riposo "Onorato Capo" di Anagni (FR) al Comune di Anagni, secondo le modalità di cui all'art. 7, comma 4 del R.R. 12/2007.

Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio e produrrà effetti dalla data di pubblicazione medesima come previsto dall'art. 7, comma 3 del R.R. 12/2007.



IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO  
IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

ROMA 9 SET. 2009



ALLEG. alla DELIB. N. 635  
DEL - 7 AGO. 2009



IL COMMISSARIO REGIONALE  
(Art. 7 Regolamento Regionale n. 12/2007)

Prot. n. 46603

Frosinone, 10.4.2009

Al Presidente della Regione Lazio  
On. Pietro Marrazzo

All'Assessore Affari Istituzionali  
Enti Locali e Sicurezza  
Dr. Daniele Fichera

Al Direttore della Direzione Regionale  
Istituzionale ed Enti Locali - Sicurezza  
Dr. Vincenzo Boncoraglio

Via Cristoforo Colombo, 212  
00147 Roma

OGGETTO: Relazione in merito all'incarico conferito con D.P.R.L. n. T0711 del 19.12.2008. -  
IPAB Pia casa di riposo "Onorato Capo" di Anagni (FR):

A seguito all'incarico conferito allo scrivente con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T0711 del 19.12.2008, si relaziona, ai sensi dell'art.7 comma 1 del R.R.n.12/2007, in merito alla situazione dell'IPAB Pia casa di riposo "Onorato Capo" di Anagni (FR) che risulta soggetta a procedimento di estinzione ai sensi dell'art. 10 della L.R. 15/2007 e del Regolamento Regionale n. 12/2007.

**Patrimonio immobiliare:** risulta PRESENTE una dotazione immobiliare suddivisa, come da relazione allegata. (Allegato A che forma parte integrante della presente relazione) in :

- **Immobili reperiti presso la Conservatoria di competenza:** n. 5 terreni con un valore stimato pari a € 3.295,24
- **Immobili reperiti presso il Catasto:** n. 1 fabbricato foglio 62 part. 342 sub 1, con un valore stimato pari a € 600.000,00
- **Immobili, intestati a privati ma privi delle relative formalità contro l'Ipab** composti da n. 7 unità immobiliari pari a un valore stimato di € 1.019,79 come meglio descritto nella relazione allegata (Allegato A che forma parte integrante della presente relazione)

**Rapporti giuridici attivi e passivi:** Il suddetto immobile, foglio 62 part. 342 sub 1, di proprietà dell'Ipab risulta attualmente inglobato nella struttura dell'Ospedale Civile di Anagni e l'intero complesso è stato oggetto di compravendita tra la Asl e la società SAN.IM. Spa., come meglio rappresentato nella relazione allegata (Allegato A che forma parte integrante della presente relazione)

**Indicazioni in merito all'individuazione del destinatario eventuale dei beni:** Lo Statuto organico è stato approvato con deliberazione del 30.11.1934 verbale n.17 e reso esecutivo con R.D. del 25.2.1935 non dispone in merito alla devoluzione dei beni. Non è stato reperito né il testamento, né l'atto di fondazione.

Il Direttore Regionale  
Dr. Vincenzo Boncoraglio

IL COMMISSARIO REGIONALE  
Dr. Daniele Tasca



## IPAB - Pia Casa di Ricovero "Onorato Capo" Anagni (FR)

### RELAZIONE

#### Atti istitutivi e Statuto:

la Pia Casa di Ricovero Onorato Capo è stata eretta ad Ente Morale con R.D. del 25/02/1935 e contestualmente è stato anche approvato lo Statuto. Lo Scopo dell'Ente, art. 3 dello Statuto, è stato quello di provvedere gratuitamente al ricovero, al mantenimento ed all'assistenza dei poveri di ambo i sessi di età avanzata, non inferiore agli anni 60 compiuti, inabili al lavoro proficuo, nati e domiciliati in Anagni che non abbiano parenti tenuti a provvedere alla loro sorte ed in grado di farlo.

Con testamento olografo della Sig.ra Dandini Paolina (non reperito), pubblicato con atto del Dr. Mario Maio di Anagni in data 29/11/1960, vengono devoluti alla Pia Casa dei diritti sui terreni (proprietà piena/diritto del concedente).

Lo Statuto non dispone in merito alla devoluzione dei beni dell'Ente in caso di estinzione dell'IPAB.

#### Cessazione attività:

l'istituzione non è più operante.

#### A) Patrimonio immobiliare senza criticità:

l'IPAB risulta proprietaria delle seguenti unità immobiliari, viste le formalità a favore reperite presso la Conservatoria di competenza:

UNITA' IMMOBILIARE	DATI CATASTALI	INDIRIZZO	SITUAZIONE LOCATIVA	VALORE DI MERCATO STIMATO
Terreno	Foglio 36 Part. 138	Anagni	LIBERO	€ 3.050,89

UNITA' IMMOBILIARE	DATI CATASTALI	INDIRIZZO	SITUAZIONE LOCATIVA	VALORE DI AFFRANCAZIONE STIMATO
Terreno	Foglio 17 Part. 191	Anagni	OCCUPATO*	
Terreno	Foglio 17 Part. 247	Anagni	OCCUPATO*	
Terreno	Foglio 17 Part. 222	Anagni	OCCUPATO*	
Terreno	Foglio 17 Part. 248	Anagni	OCCUPATO*	Totale terreni € 244,35

\* Dalla documentazione in possesso della scrivente non sono stati reperiti contratti di affitto o altri titoli, ma dalla intestazione catastale gli immobili risultano gravati da livello.

Il Direttore Regionale  
Dr. Vincenzo Boncoraglio

**B) Patrimonio immobiliare con criticità:**

le sotto elencate unità immobiliari risultano intestate catastalmente a privati ma non sono state reperite le relative formalità contro l'Ipab:

UNITA' IMMOBILIARE	DATI CATASTALI	INDIRIZZO	SITUAZIONE LOCATIVA	VALORE DI AFFRANCAZIONE STIMATO
Fabbricato rurale	Foglio 17 Part. 189	Anagni	OCCUPATO*	
Terreno	Foglio 17 Part. 245	Anagni	OCCUPATO*	
Terreno	Foglio 17 Part. 246	Anagni	OCCUPATO*	
Ente urbano	Foglio 17 Part. 97	Anagni	OCCUPATO*	
Area rurale	Foglio 17 Part. 98	Anagni	OCCUPATO*	
Terreno	Foglio 17 Part. 585 (ex 99)	Anagni	OCCUPATO*	
Terreno	Foglio 17 Part. 586 (ex 99)	Anagni	OCCUPATO*	Totale terreni €1.019,79

\* Dalla documentazione in possesso della scrivente non sono stati reperiti contratti di affitto o altri titoli.

l'unità immobiliare sotto elencata risulta essere intestata in favore dell'IPAB esclusivamente al Catasto:

UNITA' IMMOBILIARE	DATI CATASTALI	INDIRIZZO	SITUAZIONE LOCATIVA	VALORE DI MERCATO STIMATO
Fabbricato	Foglio 62 Part. 342 Sub. 1	Via Onorato Capo	OCCUPATO	€ 600.000,00

**Rapporti giuridici in atto / situazione locativa:**

l'immobile di proprietà dell'Ipab, foglio 62 part. 342 sub 1, risulta attualmente inglobato nella struttura dell'Ospedale Civile di Anagni e, come meglio rappresentato nella parte tecnica della scheda fabbricato, l'intero complesso ospedaliero è stato oggetto di compravendita tra la Asl e la società SAN.IM. Spa.

**ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI**

Gli accertamenti e le verifiche sono stati effettuati presso:

- la Conservatoria RR.II, di Frosinone, nel periodo dall'impianto al 1981
- la Conservatoria RR.II, di Frosinone, nel periodo dal 1982 al 9/9/2008
- gli uffici del Catasto del Comune di Anagni e della Provincia di Frosinone.

Costituiscono parte integrante della presente relazione le schede relative ai fabbricati/terreni dell'IPAB.

Il Direttore Regionale  
Dr. Vincenzo Bancoraglio



**IPAB – Opera Pia Onorato Capo  
Anagni**

**SCHEDA FABBRICATI**



**Immobile  
Ospedale  
Via Onorato Capo snc - Anagni**

*Il Direttore Regionale  
Dr. Vincenzo Mancoroglio*



# SCHEDA RIEPILOGATIVA IMMOBILI

**RISORSA**  
SpA

Il Direttore Regionale  
 Dr. Vincenzo Bondaglio

## IPAB di appartenenza

COMUNE	DENOMINAZIONE
ANAGNI (FR)	VIA CASA DI RICOVERO ONORATO CAPO

Tabella riassuntiva delle singole unità immobiliari intestate catastalmente all'IPAB con criticità

ID	INDIRIZZO	CIVICO	PZANO	INTERNO	CONS.	DATE CATASTALI			RENDITA	SITUAZIONE LOCATIVA	DISCORRENZA	VALUTAZIONE
						FOGLIO	PILA	SUB.				
1 - F	VIA ONORATO CAPO	8	51 T 1		2286 m <sup>2</sup>	62	3/2	1	€ 2.597,38	OCUPATO		€ 600.000,00

Foto immobile:



Planimetria:

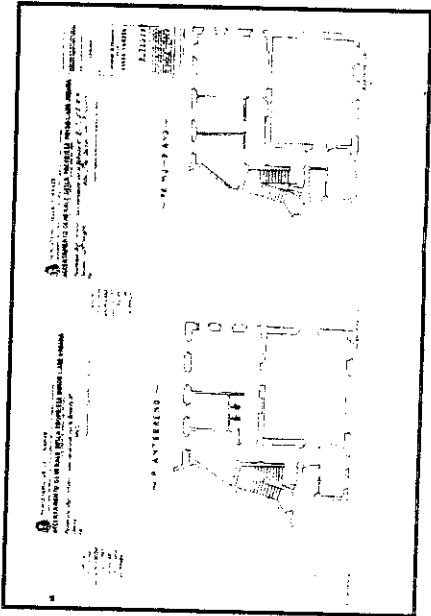


Foto immobile:



VALORE DI MERCATO

€ 600.000,00



## Via Onorato Capo snc – Anagni

L'unità immobiliare è stata oggetto di sopralluogo tecnico avvenuto in data 17/02/2009.

### 1. Anagrafica

Il complesso ospedaliero sorge a ridosso delle mura cittadine meridionali nei pressi della porta Santa Maria, sulle pendici della collina da cui si domina la sottostante vallata del Sacco e si traggono i monti Lepini ed i monti Ernici.

Il complesso sorge sull'area dell'antica grangia dei monaci Certosini di Trisulti. La grangia fu acquistata nel 1893 dall'allora sindaco di Anagni, Vincenzo Gimignani, il quale donò l'immobile alla Congregazione di Carità, cui era affidata la gestione dello storico ospedale di S. Antonio, per erigervi il nuovo ospedale civico. Nel 1897 iniziò la costruzione del nuovo ospedale civile e ricovero di mendicanti finanziato in gran parte con donazioni di Papa Leone XIII. La struttura fu inaugurata nel 1899. Oggi il complesso ospedaliero è composto da una successione di edifici comunicanti realizzati in epoche differenti. Il primo fabbricato (A), ubicato nei pressi della porta Santa Maria, costituito da tre piani fuori terra ed uno seminterrato, è stato eretto tra il 1897 ed il 1899 demolendo ed in parte ristrutturando ed integrando l'antica grangia. Tra il 1925 ed il 1933 è stato eretto l'edificio (B) su un'area di 150 mq sottostante al Nosocomio, con ingresso sulla strada antistante l'Ospedale e con riserva di sopraelevazione, costituito da un piano sottostrada e tre piani soprastrada. Tra il 1968 ed il 1970 è stato costruito l'edificio (C) di quattro piani fuori strada e tre sotto strada del versante meridionale e realizzato l'ampliamento di tre piani fuori terra ed uno seminterrato dell'ala settentrionale. Agli anni settanta risale probabilmente l'ampliamento delle cucine del versante occidentale. Attualmente è in fase di progettazione la costruzione di un nuovo pronto soccorso sull'ala est del corpo di fabbrica meridionale.

La superficie totale dell'intero immobile è di circa mq 10.200; la superficie esterna, costituita da terrazzi, cortili e giardino è di circa mq 1.620.

Da quanto emerge dall'analisi delle documentazioni reperite presso il catasto di Frosinone solo una parte della struttura era intestata all'IPAB "Opera Pia Onorato Capo". I locali un tempo utilizzati dall'IPAB si trovano nella costruzione realizzata tra il 1925 ed il 1933 al primo piano sottoterra dove è ubicata attualmente la cucina, al piano terra dove è funzionante il pronto soccorso ed al primo piano che ospita le sale di degenza. Questi ambienti costituiscono oggi parte integrante del complesso ospedaliero.

Il Direttore Regionale  
Dr. Vincenzo Boncoraglio

---

\* Informazioni storiche provenienti da: "Relazione generale tecnico economica progetto esecutivo Nuovo Pronto Soccorso Ospedale Anagni" 7 ottobre 2005



Come emerge dalle fotografie n°1 e n°2 risalenti al 1952, il fabbricato si sviluppava per tre piani fuori strada ed uno sottostrada, raggiungendo l'altezza dell'edificio ottocentesco. Probabilmente in concomitanza con la costruzione dell'ampliamento del Nosocomio del 1968, l'edificio è stato sopraelevato di un piano. La sopraelevazione non risulta essere mai stata intestata all'IPAB.

## 2. Descrizione generale

### 2.1 Individuazione catastale

L'unità immobiliare in oggetto risulta iscritta negli atti del Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Anagni.

Dalle consultazioni catastali effettuate emergono i seguenti dati identificativi per la proprietà in capo alla ex I.P.A.B. - "Opera Pia Onorato Capo":

#### CATASTO FABBRICATI:

Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Consistenza	Vani	Rendita catastale	Note visure catastali
62	2	1	B/2	40177 mc		€ 47.724,25	intestato alla SAN.IM S.p.A. con sede in Roma
62	2	2	D/1			€ 290,00	intestato alla SAN.IM S.p.A. con sede in Roma
62	342	1	B/1	2286 mc		€ 2.597,38	intestato alla Pia Casa di Ricovero Onorato Capo

### 2.2 Conformità catastale

Da quanto riscontrato dalla documentazione acquisita e dal sopralluogo si evince che l'Ipab era intestataria del piano primo sottostrada, del piano terra e del piano primo dell'immobile realizzato tra il 1925 ed il 1933, oggi ospitante le cucine, il pronto soccorso ed alcune sale di degenza del nosocomio. Agli atti del catasto l'Ipab risulta oggi intestataria della particella 342, subalterno 1 del foglio 62. Dall'estratto di mappa detta particella risulta essere distante circa 100 m, ed ubicata a valle dell'area di sedime dell'edificio esaminato. Dall'analisi delle consistenze eseguita sulla base del rilievo architettonico acquisito dall'ospedale e riscontrata con le consistenze derivanti dalle visure catastali, tutti i manufatti costituenti il complesso ospedaliero sono attualmente accatastrati al foglio 62, particella 2 subalterni 1 e 2 e risultano intestati alla società SAN.IM. S.p.A

### 2.3 Titolarità

Il Direttore Regionale  
Dr. Vincenzo Conforaglio

L'IPAB Pia Casa di Riposo "Onorato Capo" operante nel Comune di Anagni presso il fabbricato ubicato in Via Onorato Capo, è stata eretta in Ente Morale con Regio Decreto, le finalità previste nello Statuto erano quelle di provvedere al ricovero ed al mantenimento degli anziani poveri. Dall'indagine eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone, per l'unità



immobiliare in oggetto non sono stati reperiti estremi di trascrizione. Al Catasto del Comune e della Provincia di Frosinone l'unità immobiliare risulta intestata all'Ipab.

#### **2.4 Consistenze**

In sede di sopralluogo tecnico sul campo è stato acquisito il rilievo architettonico della struttura ospedaliera eseguito tra il 2000 ed il 2005 per la progettazione del nuovo pronto soccorso. Si riportano di seguito le superfici nette dei locali intestati all'IPAB evinte dagli elaborati grafici del rilievo architettonico.

	Numero vani	Superficie (mq)
Vani principali	10	286,85
Vani accessori	6	43,70
Corridoi e disimpegni	5	68,20
Servizi igienici	5	35,00
<b>TOTALE</b>		<b>433,75</b>

La superficie complessiva calpestabile della parte di edificio intestato all'IPAB è pari a 433,95 mq.

#### **2.5 Rapporti giuridici in atto, situazione locativa**

L'edificio attualmente è interamente inglobato nella struttura dell'Ospedale Civile di Anagni e di conseguenza non svolge più l'attività istituzionale.

Non sono state reperite presso la Conservatoria competente trascrizioni né a favore né contro il soggetto ispezionato/immobile; invece, da ricerche effettuate presso gli uffici del Catasto, il medesimo bene immobile risulta intestato all'IPAB.

Con atto pubblico del 28/06/2002 repertorio n. 41791 a rogito notaio G. Mariconda, il Presidio Ospedaliero di cui sopra è stato alienato alla SAN.IM. S.p.A. I dati identificativi del compendio (Foglio 62 Part. 2) non comprendono, almeno da un punto di vista catastale, l'edificio che fu sede dell'IPAB "Onorato Capo (Foglio 62 Part. 342 Sub. 1). Con nota della scrivente del 5 marzo c.a. prot. n. 09/276, sono state chieste delucidazioni allo Studio Notarile Associato di Gennaro e Salvatore Mariconda, lo studio notarile ha prodotto una risposta che non esclude e non afferma l'inserimento della parte dell'immobile in questione nell'atto di trasferimento in favore della SA.NIM. Nel suddetto atto non è presente alcuna planimetria dell'Ospedale.

Ad ogni buon conto si è provveduto a valutare l'edificio composto di tre piani di cui due sopratterra.

#### **2.6 Caratteristiche descrittive**

I manufatti eretti tra il 1897 ed il 1933 sono stati realizzati con struttura portante in muratura, mentre le costruzioni eseguite tra il 1968 ed il 1970 sono state realizzate con struttura portante in calcestruzzo armato.

Il Direttore Regionale  
Dr. Vincenzo Boncoraglio



Le differenze tra i corpi di fabbrica e le diverse epoche costruttive si evidenziano oltre che nella struttura portante, anche sui prospetti. L'edificio ottocentesco è caratterizzato dalle arcate semicriche del piano terra rivolte sul cortile d'ingresso e da due ordini di finestre rifinite da imbotti con cornice d'intonaco. Il versante meridionale è invece contraddistinto dalle arcate della loggia. Un cornicione sul quale si imposta il tetto a due falde, corona i prospetti. Le facciate sono rifinite ad intonaco e tinteggiate di grigio di tonalità più chiara per le cornici, la fascia marcapiano ed il cornicione. Nell'edificio ottocentesco sono visibili le tracce dell'antica struttura cistercense, distinguibile sulla testata Nord prospiciente la via Onorato Capo, caratterizzata da finestre bifore di pietra e da una scansione differente delle bucatore.

Il corpo di fabbrica risalente al 1933 è caratterizzato dalle arcate semicriche del piano terra rivestite con lastre di travertino e da tre ordini di finestre con imbotti semplici di travertino. La facciata è rifinita ad intonaco con tinteggiatura di colore terracotta.

La costruzione del 1970 presenta le caratteristiche dimensionali più ragguardevoli ed ha prospetti privi di elementi decorativi caratterizzati da varie tipologie e grandezza delle bucatore corrispondente alle funzioni e dimensioni interne dei locali.

### **3. Analisi non conformità e azioni correttive**

Dalla documentazione acquisita e dal riscontro delle consistenze si evince che tutti i fabbricati costituenti il complesso ospedaliero sono accatastati al foglio 62 particella 2 Subalterno 1 categoria B/2 e subalterno 1 categoria D/1 (cabina ENEL). I beni risultano intestati alla società San.Im. S.p.A. All'Ipab Opera Pia Onorato Capo" risulta intestata la particella 342 del foglio 62, subalterno 1 che non ricade nell'area di sedime dell'ospedale. E' necessaria una verifica delle planimetrie catastali riferite agli atti di variazione ed ampliamento del 2002 .

#### **3.1 Non conformità**

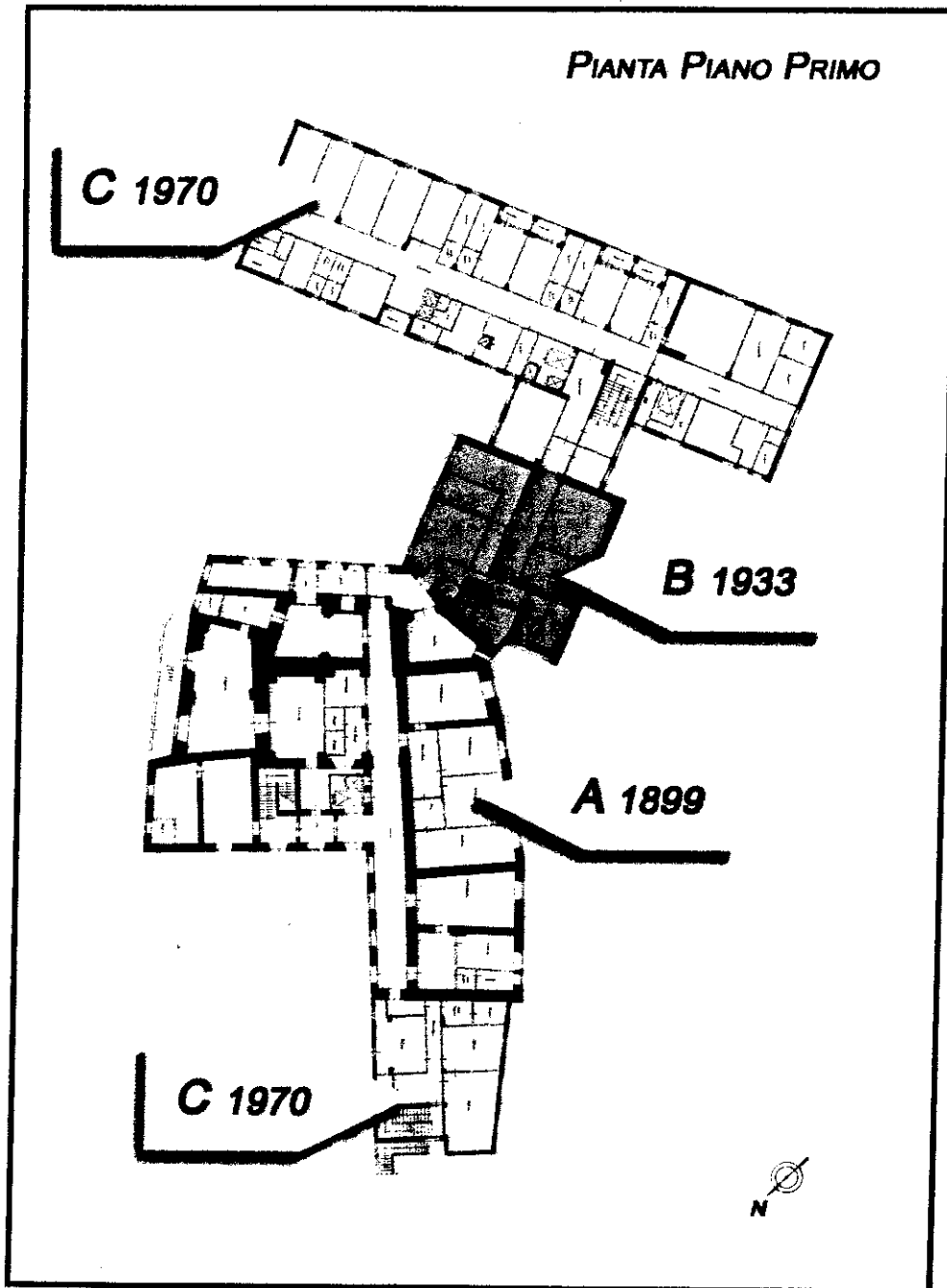
Si ribadisce che è necessaria una verifica delle planimetrie catastali riferite ad atti di ampliamento e variazione del 2002.

### **4. Valore stimato del bene**

Il valore di mercato più probabile dell'immobile è pari a € 600.000,00

Il Direttore Regionale  
Dr. Vincenzo Boncoraglio





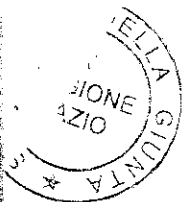
**A** - edificio risalente al del 1897-1899

**B** - edificio risalente al del 1925-1933 IPAB "O.P. Onorato Capo"

**C** - ampliamento del 1968-1970

Il Direttore Regionale  
*Dr. Vincenzo Boncoraglio*





**IPAB – Opera Pia Onorato Capo  
Anagni**

**SCHEDA TERRENI**



**Immobile:**

**COMPENDIO IMMOBILIARE RUSTICO  
Anagni (FR)**

  
Il Direttore Regionale  
Dr. Vincenzo Boncoraglio

## A) Patrimonio immobiliare senza criticità:

### 1. Ubicazione

Il compendio immobiliare è sito nel Comune di Anagni, Provincia di Frosinone ed è censito nel Catasto Terreni del Comune medesimo come riportato nella scheda riepilogativa immobili.

### 2. Consistenza

La superficie delle proprietà che vengono considerate gravate da livelli ha una consistenza di Ha 0.41.90

La superficie delle proprietà che non risultano gravate da livelli ha una consistenza di Ha 0.68.70.

### 3. Rapporti giuridici in atto – situazione locativa

I terreni risultano essere di proprietà dell' Ente IPAB - Opera Pia Onorato Capo.

### 4. Valore stimato del bene

Il valore di affrancazione più probabile è pari a € 244,35 per quanto concerne i terreni che vengono considerati gravati dal diritto del concedente, mentre è pari a € 3.050,89 per quanto riguarda i terreni su cui non risulta gravare tale diritto.

Si riportano, di seguito, le tabelle riepilogative con indicazione dei criteri di massima per la determinazione dei valori di affrancazione e dei valori di mercato.

#### Terreni gravati dal diritto del concedente

Qualità	Superficie ha	Reddito Dominicale	Prezzo di affrancazione (RDx1,80x15)
<i>Terreni agricoli</i>	0.41.90	€ 9,05	244,35
<b>Totale</b>	<b>0.41.90</b>		<b>€ 244,35</b>

#### Terreni che non risultano gravati dal diritto del concedente

Qualità	Superficie Ha	Valore/Ha	Totale
<i>Bosco ceduo</i>	0.68.70	4.440,89	3.050,89
<b>Totale</b>	<b>0.68.70</b>		<b>€ 3.050,89</b>

Il Direttore Regionale  
Dr. Vincenzo Boncraglio



**SCHEDE DESCRITTIVA IMMOBILI IPAB**

**IPAB di appartenenza**

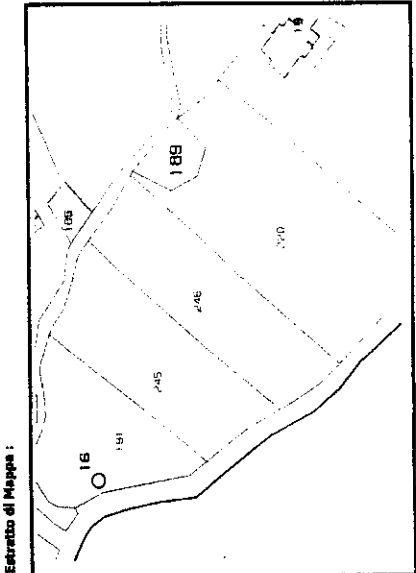
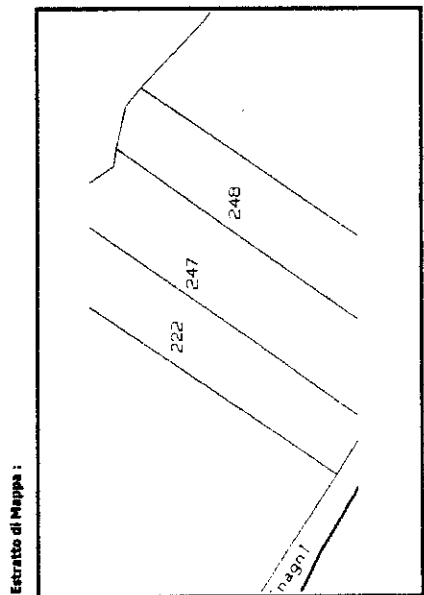
**COMUNE** **DESIONIMAZIONE**

**ANAGNI (RI)** **PIA CASA DI RICOVERO ONORATO CAPO**

Tabella riassuntiva delle singole unità immobiliari di proprietà dell'IPAB senza criticità

ID	DATI CATASTALI				superficie in mq. SCS	valore agrario	valore catastale	SITUAZIONE LOCATIVA	PROSPERITÀ	VALUTAZIONE
	Foglio	P.liv	Qualità catastali	Quantità						
1-T	17	191	mentale abitato 4	1	13,00 €	2,49 €	2,49 €	OCCUPATO	ND	
1-T	17	207	prima 2 mentale abitato 4	2	9,00 €	1,43 €	1,43 €	OCCUPATO	ND	
1-T	17	222	prima 2 mentale abitato 5	2	1,70 €	0,25 €	0,25 €	OCCUPATO	ND	
1-T	17	248	mentale abitato 4	1	7,00 €	0,86 €	0,86 €	OCCUPATO	ND	

Il Direttore Regionale  
*Dr. Vincenzo Bancoraglio*



VALORE DI AFFRANCAZIONE

€ **244,35**



IPAB di appartenenza

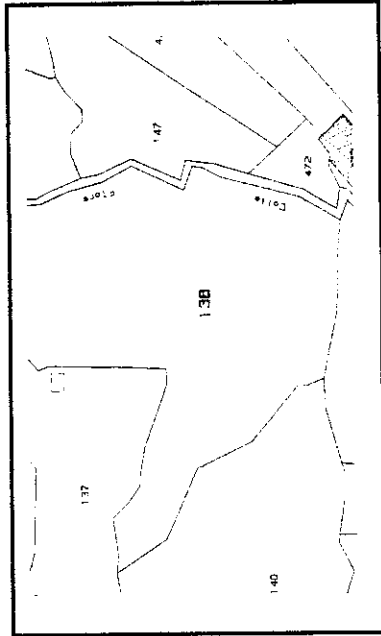
COMUNE	Immobiliizzazione
ANAGNI (RT)	PIA CASA DI RICOVERO ONORATO CARO

Tabella riassuntiva delle singole unità immobiliari di proprietà dell' IPAB senza entrata

ID	Foglio	P.la	Qualità catastale	DATI CATASTALI			SITUAZIONE LOCATIVA	INCOMERENZA	VALUTAZIONE
				superficie in mq	valore catastale	valore di mercato			
1-T	36	138	Immo cat. 3	68,78	€ 2,13	€ 9,68	ND		

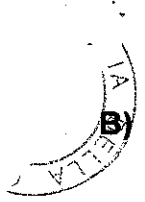
Il Direttore Regionale  
 Dr. Vincenzo Concoraglio

Estretto di Mappi



VALORE DI MERCATO

€ 3.050,89



## B) Patrimonio immobiliare con criticità:

### 1. Ubicazione

Il compendio immobiliare è sito nel Comune di Anagni, Provincia di Frosinone ed è censito nel Catasto Terreni del Comune medesimo come riportato nella scheda riepilogativa immobili.

### 2. Consistenza

La superficie delle proprietà che vengono considerate gravate da livelli ha una consistenza di Ha 1.16.77.

### 3. Rapporti giuridici in atto – situazione locativa

I terreni risultano essere di proprietà dell' Ente IPAB - Opera Pia Onorato Capo.

### 4. Valore stimato del bene

Il valore di affrancazione più probabile è pari a € 1.019,79 per quanto concerne i terreni che vengono considerati gravati dal diritto del concedente.

Si riportano, di seguito, le tabelle riepilogative con indicazione dei criteri di massima per la determinazione dei valori di affrancazione.

#### Terreni gravati dal diritto del concedente

Qualità	Superficie ha	Reddito Dominicale	Prezzo di affrancazione (RDx1,80x15)
<i>Terreni agricoli</i>	1.16.77	€ 37,77	1.019,79
<b>Totale</b>	1.16.77		<b>€ 1.019,79</b>

  
Il Direttore Regionale  
Dr. Vincenzo Boncoraglio

