



# COMUNE DI GENAZZANO

Città Metropolitana di Roma Capitale



Intervento Finanziato dall'Unione Europea NextGenerationEU

## LAVORI DI SISTEMAZIONE E MESSA IN SICUREZZA DEL DISSESTO IDROGEOLOGICO NELL'AREA TRA VIA GARIBALDI E VIA EMPOLITANA

CUP B44H20001670001

Decreto del Ministero dell'Interno e Ministero dell' Economia e delle Finanze 23/02/2021

art.1 co. 139 e seguenti della Legge 30 dicembre 2018 n.145



## RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Ing. Alessandro Quatrini

## PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

SCALA

FORMATO

A4

DATA

2022

# COMUNE DI GENAZZANO

AREA MANUTENTIVA, PATRIMONIO, URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI  
PIAZZA SANTA MARIA N. 4 - 00030 GENAZZANO (RM)

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE STIMA DELL'AREA TRA VIA GARIBALDI E VIA EMPOLITANA.

Consulente: ALESSANDRO QUATRINI

Ordine Ingegneri Provincia di Roma n. 16570

00195 Roma, via Montello n. 2

t. 06 59877675

mail@studioiq.it

a.quatrini@pec.ording.roma.it

### INTRODUZIONE

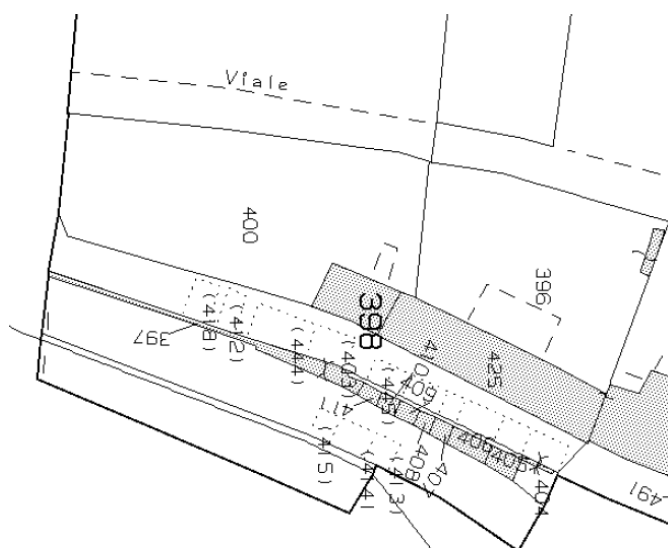
Il sottoscritto Quatrini Alessandro, redige la presente relazione allo scopo di individuare il più probabile valore delle porzioni immobiliari, site tra via Garibaldi e la strada provinciale Empolitana nel Comune di Genazzano (RM), ricadenti nell'area di intervento per la sistemazione e la messa in sicurezza del dissesto idrogeologico occorso nel Giugno 2011.

Tali immobili, ad oggi ancora inagibili e sottoposti a provvedimento di demolizione, saranno inclusi nel *Piano particellare di esproprio* e sottoposti ad eventuale esproprio, frazionamento e/o accatastamento ove funzionale ai lavori.



***Vista sull'area di intervento***





**Estratto di mappa del fg. 4 – Aree interessate dall'intervento**



### **Individuazione dell'area di intervento**

L'area è caratterizzata da tratti di costone a ridosso dei quali sorgono abitazioni e locali non residenziali ad oggi crollati o resi inutilizzabili dallo smottamento dei sovrastanti terreni.

Le aree e gli edifici danneggiati sono pericolanti ed è necessario procedere alla loro messa in sicurezza, prevedendo innanzi tutto la demolizione dei relitti non recuperabili. In particolare, si fa riferimento ad un fabbricato residenziale ubicato lungo la via Garibaldi, composto da tre appartamenti e due cantine delineato dal colore rosso nella seguente immagine.



**Fabbricati oggetto di demolizione**

Di seguito si riportano gli elenchi delle particelle interessate dagli interventi in progetto, corredate dall'indicazione dei riferimenti catastali e dei relativi proprietari.

#### Foglio 4, Particella 398

CAT.			Proprietari	CF	quota di proprietà
SUB 1	C/2	Magazzini deposito cantine	MORISCO FLAVIA	MRSFLV59M62H501S	1/1
SUB 2	C/2	Magazzini deposito cantine	ASCENZI FEDERICA	SCNFRC90D54H501H	1/3
			ASCENZI FRANCESCA	SCNFNC84R57H501E	1/3
			MORETTI ANDREINA	MRTNRN59B44H501I	1/3
SUB 3	A/3	Abitazioni tipo economico escluso balconi, terrazzi ed aree scoperte pertinenziali	MORISCO FLAVIA	MRSFLV59M62H501S	1/1
SUB 4	A/3	Abitazioni tipo economico escluso balconi, terrazzi ed aree scoperte pertinenziali	GIORGI MASSIMO	GRGMSM75T19G274M	1/1
SUB 5	A/3	Abitazioni tipo economico escluso balconi, terrazzi ed aree scoperte pertinenziali	DE PAOLIS MASSIMO	DPLMSM70D29H501Z	1/1

I criteri adottati per la definizione delle aree da occupare, sono quelli di seguito indicati:

- acquisire intere particelle nel caso in cui la superficie residua delle stesse risultasse economicamente non più utilizzabile e comunque nel caso di superfici di modesta entità;
- evitare la costituzione di particelle residue intercluse;
- limitare il coinvolgimento delle corti degli edifici, delle aree urbane e delle pertinenze di qualsiasi tipo, ove non strettamente necessario.

## CALCOLO DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIO

### Fabbricati di Civile Abitazione

Gli immobili ricadono all'interno di una Zona Territoriale di tipologia B, come deducibile dagli strumenti urbanistici vigenti.

Si tratta di tre appartamenti e due cantine afferenti ad un unico fabbricato su più livelli che oggi si presenta puntellato a seguito di evento franoso risalente all'anno 2011, e risulta gravato da un'ordinanza di interdizione e sgombero da parte dei VVF risalente all'epoca dei fatti.

Sarà utilizzato il *Metodo Sintetico Diretto*, applicando alcuni parametri correttivi che tengono conto delle particolari condizioni di pericolosità in cui versa lo stabile. Si dedurrà la più probabile quotazione di mercato mediata, come detto, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Sono state attinte valutazioni dalla banca dati dell'AGENZIA DEL TERRITORIO, confrontando i prezzi correnti massimi e minimi al metro quadrato, per immobili liberi aventi caratteristiche assimilabili a quelli considerati (valori parametrici di riferimento).

08/04/22, 18:35

Geopoi

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: GENAZZANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice zona: B1

Microzona: 1

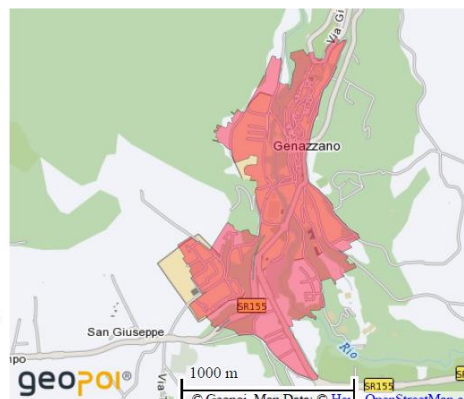
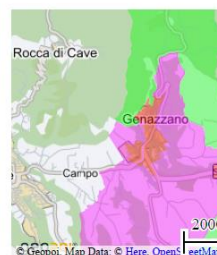
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	800	1150	L	3	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	750	1100	L	2,8	3,8	L
Box	Normale	550	800	L	2,3	3,3	L

[Stampa](#)

Spazio disponibile per annotazioni


[Legenda](#)



Si richiamano di seguito i criteri con cui sono state determinate le superfici commerciali degli immobili.

Superficie commerciale. È una misura convenzionale che si ottiene da:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle murature interne e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii, giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto e box).

Il criterio proposto fa riferimento Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio ed al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998. Secondo tale criterio, la superficie commerciale si ottiene sommando:

1. superficie coperta calpestabile comprese le murature interne ed esterne (fino ad uno spessore massimo di cm 50) ed il 50% delle murature in condivisione con altre proprietà (fino ad uno spessore massimo di cm 25);
2. la superficie delle pertinenze esclusive di ornamento - giardini e superfici scoperte - in misura del 10% della superficie, fino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare ed in misura del 2% per la parte eccedente, - balconi, terrazzi -, se comunicanti con l'unità immobiliare, in misura del 30%, fino a mq 25 e del 10% per la quota eccedente.
3. la superficie delle pertinenze esclusive di servizio che non possono costituire unità autonoma in misura del 25%, se non comunicanti con l'unità immobiliare.

Il fabbricato è composto e quantificato come segue:

Foglio 4, Particella 398												
			CAT.	SUP COMMERCIALE mq	VALORE OMI mq MINIMO	VALORE OMI mq MASSIMO	VALORE STIMATO mq	VALORE IN CONDIZIONI NORMALI	Costo ristrutturazione (valore mercato) mq	Costo ristrutturazione mq	STIMA VALORE VENALE	
1	SUB	1	C/2	51,00	187,50 €	330,00 €	330,00 €	16.830,00 €	250,00 €	12.750,00 €	4.080,00 €	Magazzini deposito cantine
2	SUB	2	C/2	45,00	187,50 €	330,00 €	330,00 €	14.850,00 €	250,00 €	11.250,00 €	3.600,00 €	
3	SUB	3	A/3	60,00	750,00 €	1.100,00 €	1.100,00 €	66.000,00 €	940,00 €	56.400,00 €	9.600,00 €	Abitazioni tipo economico escluso balconi, terrazzi ed aree scoperte pertinenziali
4	SUB	4	A/3	72,00	750,00 €	1.100,00 €	1.100,00 €	79.200,00 €	940,00 €	67.680,00 €	11.520,00 €	
5	SUB	5	A/3	87,00	750,00 €	1.100,00 €	1.100,00 €	95.700,00 €	940,00 €	81.780,00 €	13.920,00 €	
							Sommano	272.580,00 €		205.860,00 €	42.720,00 €	

Nella tabella è stato determinato il valore dell'intero immobile, facendo riferimento al valore commerciale del bene, qualora in perfette condizioni di utilizzo, deducendo i costi del consolidamento e delle ristrutturazioni approssimandoli a parametri di mercato.

L'importo, determinato complessivamente in € 42.720,00 (Euro quarantaduemilasettecentoventi/00), andrà ripartito secondo il seguente schema:

#### Foglio 4, Particella 398

CAT.			Proprietari	quota di proprietà	Importo spettante
SUB 1	C/2	Magazzini deposito cantine	MORISCO FLAVIA	1/1	4.080,00 €
SUB 2	C/2	Magazzini deposito cantine	ASCENZI FEDERICA	1/3	1.200,00 €
			ASCENZI FRANCESCA	1/3	1.200,00 €
			MORETTI ANDREINA	1/3	1.200,00 €
SUB 3	A/3	Abitazioni tipo economico escluso balconi, terrazzi ed aree scoperte pertinenziali	MORISCO FLAVIA	1/1	9.600,00 €
SUB 4	A/3	Abitazioni tipo economico escluso balconi, terrazzi ed aree scoperte pertinenziali	GIORGI MASSIMO	1/1	11.520,00 €
SUB 5	A/3	Abitazioni tipo economico escluso balconi, terrazzi ed aree scoperte pertinenziali	DE PAOLIS MASSIMO	1/1	13.920,00 €

Con quanto esposto nella presente relazione, il sottoscritto ritiene di aver assolto al mandato ricevuto e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento circa l'elaborato prodotto.

Roma, 4 agosto 2022

Ing. Alessandro Quatrini

A blue circular professional stamp of the Ordine Ingegneri Roma, N. 16570, is placed over the handwritten signature of Ing. Alessandro Quatrini.