



COMUNE DI GENAZZANO

Città Metropolitana di Roma Capitale

Intervento Finanziato dall'Unione Europea NextGenerationEU



LAVORI DI SISTEMAZIONE E MESSA IN SICUREZZA DEL VERSANTE SU VIA GARIBALDI

CUP B44H20001680001

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)

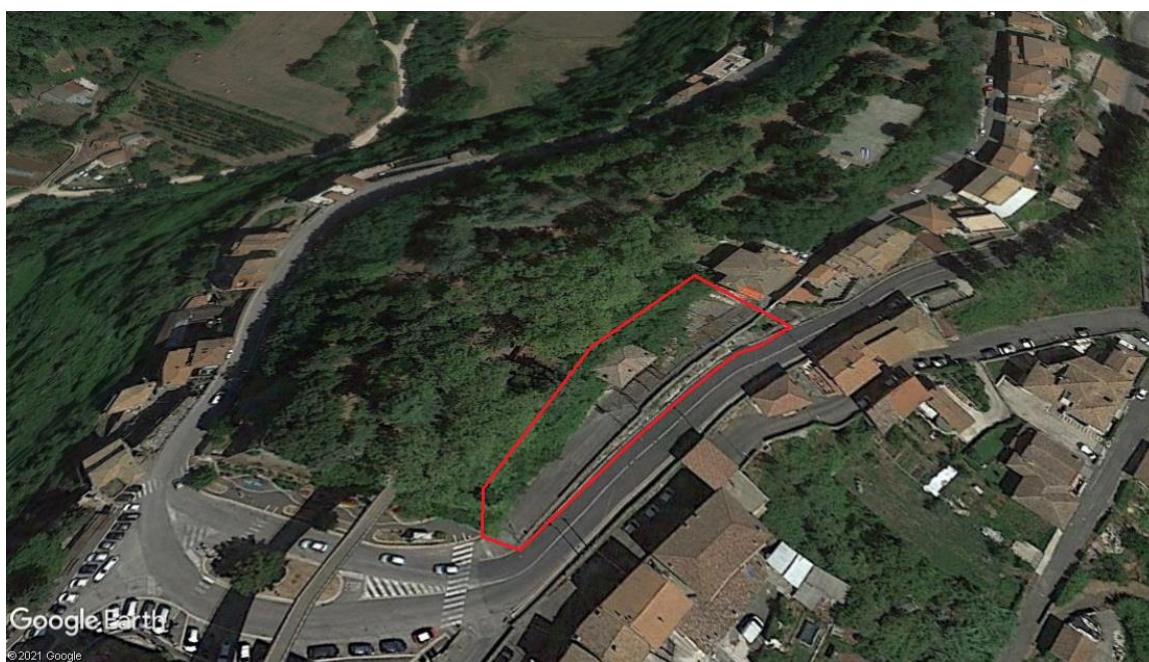
RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE STIMA DELL'AREA TRA VIA GARIBALDI E VIA EMPOLITANA.

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

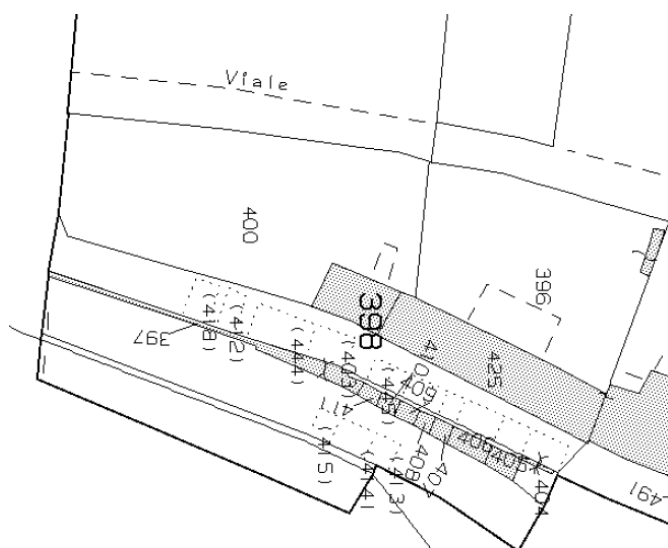
INTRODUZIONE

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 di proprietà privata 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 a destinazione deposito, raffigurato con il colore arancione nell'immagine seguente, ed ubicato lungo la via Garibaldi, composto da due magazzini e due lastrici solari, uno dei quali pertinenza di un appartamento situato nell'edificio adiacente.



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 425

Foglio 4, Particella 420

CAT.			Proprietari	CF	quota di proprietà	
SUB	501	C/2	Magazzini deposito cantine	CORRIDORI RITA	CRRRTI56E62D964R	1/1
SUB	502	C/2	Magazzini deposito cantine	BENEMEGLIO FABIO	BNMFBA63S30D964F	1/2
				BENEMEGLIO LUIGIA	BNMLGU61P62D964Q	1/2
SUB	503	F/5	Lastrico solare	CORRIDORI RITA	CRRRTI56E62D964R	1/1
SUB	2	A/2	Lastrico solare	CECCOBELLI INNOCENZA	CCNCN43P67D964Q	3/4
				MEI ALESSANDRO	MEILSN66C12H501Z	1/4

Foglio 4, Particella 396

CAT.	Proprietari	CF	quota di proprietà
Seminativo arboreo	D'ATTILIA DANILA	DTTDNL52H70H501E	1/2
	D'ATTILIA GIANLUCA	DTTGLC48H19H501Y	1/2

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**Aree Agricole**

L'entità delle compensazioni monetarie, tenuto conto della qualità e dello stato degli immobili nel loro insieme (terreni franosi di tipo *pendio forte* da mettere in sicurezza), della loro ubicazione, nonché dei vincoli paesistico ambientali presenti in loco, considerando che i terreni sono identificati quali Verde Pubblico sul PUGC vigente, che non sono pertinenze di fabbricati residenziali, che non è possibile attribuire a questi un valore di area edificabile in quanto non rientranti nel perimetro di edificabilità, è stata determinata facendo riferimento al Valore agricolo medio determinandone il valore mediante la seguente formula:

$$\text{Valore Stimato} = (\text{VAM}/10.000) \times \text{Superficie terreno}$$

Il Valore agricolo medio (VAM) secondo le risultanze dell'Agenzia delle Entrate, riferito all'annualità più recente messa a disposizione (2019), per il Comune di Genazzano riporta i seguenti parametri:

Regione Agraria delle aree interessate – numero 8

- Bosco ceduo €/ha 9.000,00;
- Bosco d'alto Fusto €/ha 9.000,00;
- Canneto €/ha 5.000,00;
- Castagneto €/ha 19.000,00;
- Frutteto €/ha 33.000,00;
- Incolto produttivo €/ha 2.000,00;
- Orto €/ha 30.000,00;
- Orto Irriguo €/ha 37.000,00;
- Pascolo €/ha 6.000,00;
- Pascolo Arborato €/ha 6.000,00;
- Pascolo Cespugliato €/ha 6.000,00;
- Prato €/ha 21.000,00;
- Seminativo €/ha 23.000,00;

- Uliveto €/ha 37.000,00;
- Vigneto €/ha 27.000,00;

Foglio 4, Particella 396

Classe	ha	are	ca	superficie mq	VAM ha/€	VALORE €/mq (VAM/10.000)	STIMA VALORE VENALE
3	0	8	50	850	23.000,00	2,30	1.955,00 €

Per quanto sopra descritto, il valore della particella 396 risulta essere pari ad € 1.955,00, da ripartire in egual misura tra i due proprietari.

Fabbricati con destinazione diversa da quella residenziale

La valutazione degli immobili presuppone l'identificazione delle peculiarità sulla base della quali orientare le più idonee ricerche e considerazioni. In questo caso, si ritiene che il criterio di stima da adottare sia quello del *Valore di trasformazione*, inteso come il valore che si presume possa attribuirsi a un bene in vista della sua trasformazione in un altro bene. Esso è pari alla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione.

Nel caso di specie, il bene oggetto della valutazione corrisponde ad un terreno edificabile ricadente all'interno di una Zona Territoriale di tipologia B, che necessita di una consistente opera di bonifica per essere ricondotto alla sua originaria vocazione.

Originariamente il bene era composto da due magazzini (Sub. 501 e 502), un lastrico solare (Sub. 503) ed un lastrico solare di pertinenza dell'adiacente appartamento identificato con il Sub 2.

Il valore è stato dedotto utilizzando il criterio di seguito descritto.

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.

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

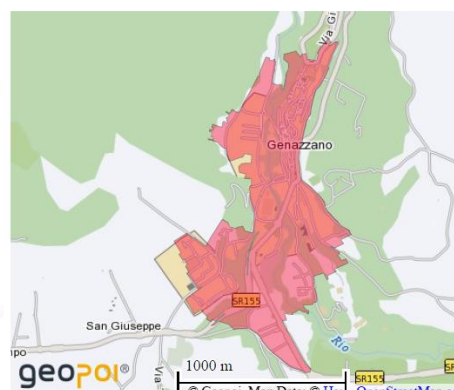
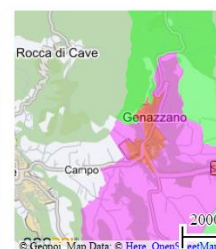
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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



È stato stimato il valore commerciale del fabbricato in condizioni di perfetta efficienza, facendo riferimento alle valutazioni dalla banca dati dell'AGENZIA DEL TERRITORIO, di cui sopra, confrontando i prezzi correnti massimi e minimi al metro quadrato, assimilando i valori delle Sub 501, 502 e 503 a quelli dei box, mentre per il lastrico solare Sub 2 si è fatto riferimento ai prezzi riferiti ai fabbricati classificati in classe A/2 (valori parametrici di riferimento):

Foglio 4, Particella 425

				VALORE OMI		VALORE OMI mq MASSIMO	VALORE STIMATO mq	VALORE AL NUOVO	
CAT.				SUP COMMERCIALE mq	mq MINIMO (box)				
1	SUB	501	C/2	215,00	550,00 €	800,00 €	800,00 €	172.000,00 €	Magazzini deposito cantine
2	SUB	502	C/2	87,00	550,00 €	800,00 €	800,00 €	69.600,00 €	Magazzini deposito cantine
3	SUB	503	F/5	21,00	550,00 €	800,00 €	800,00 €	16.800,00 €	Lastrico solare
4	SUB	2	A/2	18,00	800,00 €	1.150,00 €	1.150,00 €	20.700,00 €	Lastrico solare
Sommano								279.100,00 €	

Le superfici dei Sub 503 e Sub 2 sono state ragguagliate secondo i criteri poc'anzi menzionati.

Il metodo del Valore di trasformazione, riconduce la stima degli immobili ai seguenti ordini di grandezza:

METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE					
VM = Valore venale dell'immobile ricostruito					279.100,00 €
KK = Costo di costruzione dell'immobile	227,00	mq	650,00 € /mq	147.550,00 €	
Demolizione rudere e bonifica dell'area	681,00	mc	40,00 € /mc	27.240,00 €	
KU = Costo delle urbanizzazioni ed oneri concessori.			3,00 %	4.426,50 €	
ST = Spese Tecniche (progettazione e direzione lavori). % KK			8,00 %	11.804,00 €	
SV = spese varie ed imprevisti.			5,00 %	7.377,50 €	
AL = Allacci e sistemazioni esterne			6,00 %	8.853,00 €	
OF = Oneri finanziari			%	- €	
PR = Profitto imprenditoriale % del ricavato			15 %	41.865,00 €	
C = Costi Totali					249.116,00 €
VA = Valore dell'area edificabile					29.984,00 €

Quindi, si deduce che il probabile valore di mercato derivante dalla differenza delle voci a e b:

- a. Valore commerciale del fabbricato in condizioni di perfetta efficienza € 279.100,00
- b. Costo della riqualificazione € 249.116,00

può verosimilmente approssimarsi al valore di € 29.984,00.

Le quote di spettanza per ogni sub vengono di seguito elencate:

Foglio 4, Particella 425								
				SUP COMMERCIALE CAT. mq	VALORE STIMATO mq	VALORE AL NUOVO	PERCENTUALE SPETTANTE	IMPORTO SPETTANTE
1	SUB	501	C/2	215,00	800,00 €	172.000,00 €	61,63%	18.478,14 €
2	SUB	502	C/2	87,00	800,00 €	69.600,00 €	24,94%	7.477,20 €
3	SUB	503	F/5	21,00	800,00 €	16.800,00 €	6,02%	1.804,84 €
4	SUB	2	A/2	18,00	1.150,00 €	20.700,00 €	7,42%	2.223,82 €
Sommano						279.100,00 €	100,00%	29.984,00 €

Tale importo, andrà ripartito secondo il seguente schema:

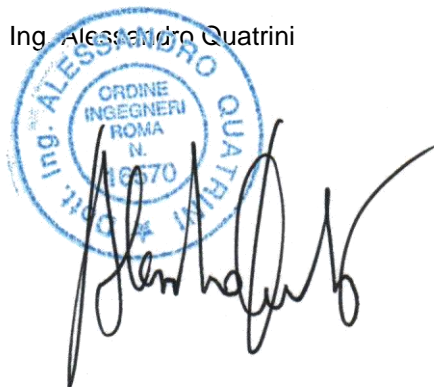
Foglio 4, Particella 425

CAT.			Proprietari	quota di proprietà	Importo spettante
SUB 501	C/2	Magazzini deposito cantine	CORRIDORI RITA	1/1	18.478,14 €
SUB 502	C/2	Magazzini deposito cantine	BENEMEGLIO FABIO	1/2	3.738,60 €
			BENEMEGLIO LUIGIA	1/2	3.738,60 €
SUB 503	F/5	Lastrico solare	CORRIDORI RITA	1/1	1.804,84 €
SUB 2	A/2	Lastrico solare	CECCOBELLI INNOCENZA	3/4	1.667,87 €
			MEI ALESSANDRO	1/4	555,96 €

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 is visible, containing the text "ORDINE INGEGNERI ROMA N. 16570". Overlaid on this stamp is a handwritten signature in black ink, which appears to be "Alessandro Quatrini".