

TRIBUNALE DI ROMA

PROCEDIMENTO PENALE C/ BALZARINI ed altri

L' Amministratore Unico, Prof. Domenico Fazzalari, ha conferito al sottoscritto Arch. Luca Sevieri, con studio professionale in Genzano di Roma, Via Emilia Romagna n. 108, iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Architetti di Roma al n. 10453, l'incarico di identificare e stimare il compendio immobiliare di proprietà della Società J.J.M.R Società Agricola S.r.l., sito in Genzano di Roma, Vicolo Sant'Antonio, n. sc.

PREMESSA

Il sottoscritto, previa analisi degli atti di causa, si è recato presso il compendio immobiliare, di proprietà della Società in oggetto, sito in Genzano di Roma, Vicolo Sant'Antonio, n. sc, per procedere ai necessari rilievi metrici e fotografici necessari per la stima dell'immobile.

Si è dato inizio alle procedure peritali con l'analisi della documentazione tecnica edilizia già acquisita presso l'UTC del Comune di Genzano di Roma.

E' stata reperita tutta la documentazione catastale e successivamente sono state esperite tutte le verifiche metriche e fotografiche del caso sullo stato dei luoghi dell'immobile.

Per una corretta valutazione degli immobili si è proceduto ad una verifica della legittimità urbanistica dei singoli fabbricati presenti sul fondo agricolo, in particolare si è verificato l'epoca della loro realizzazione per stabilire se realizzati in epoca antecedente l'apposizione dei vincoli paesaggistici e degli strumenti urbanistici, in quanto non si rinviene agli atti dell'UTC, i titoli edilizi in forza dei quali questi sono stati realizzati.

Più precisamente, ponendo in relazione l'aerofoto del '59, del '67 e lo stato attuale degli immobili, si riscontrano fabbricati e alcuni ampliamenti che, essendo stati realizzati in assenza di titolo edilizio, devono essere demoliti o sanati, in relazione alle domande di sanatoria presentate ai sensi della Legge 326/2003, tuttora in corso di definizione e se procedibili.

Ad una prima indagine, eseguita in contraddittorio con i tecnici dell'U.T.C. del Comune di Genzano di Roma, si possono ritenere legittimi esclusivamente i fabbricati realizzati antecedentemente l'anno 1959, mentre per i fabbricati realizzati tra il 1959 e il 1967 non risulta, alla luce della normativa urbanistico-edilizia vigente, la certezza della loro legittimità.

I fabbricati realizzati dopo il 1967, invece, sono da ritenersi completamente abusivi quindi non legittimi in toto e per cui da demolire.

Alla luce di quanto sopra esposto ai fini della presente stima e in via prudenziale, sono stati presi in esame gli immobili edificati antecedentemente il 1959, quindi legittimi, mentre saranno comunque oggetto di stima a parte, gli immobili realizzati antecedentemente l'anno 1967 per i quali sussiste ancora una possibilità di legittimazione subordinata ad un eventuale parere di conformità paesaggistica rilasciato da parte della Regione Lazio.

Le suddette considerazioni sono comunque espresse dal sottoscritto fatte salve le future valutazioni del comune per gli immobili, ancorchè presenti sulle aerofoto, che fossero dichiarati totalmente illegittimi o parzialmente legittimi.

DATI CATASTALI

Terreni

Il terreno ha un'estensione catastale complessiva pari a mq 56.296,00, è composto da più particelle distinte al catasto terreni del Comune di Genzano di Roma al foglio 5, particelle:

n° 110	vigneto	cl 3	mq 1.010	R.D. € 9,65	R.A. € 6,26
n° 111	vigneto	cl 3	mq 1.210	R.D. € 11,56	R.A. € 7,50
n° 112	seminativo	cl 3	mq 1.135	R.D. € 5,86	R.A. € 3,22
n° 113	uliveto	cl 2	mq 120	R.D. € 0,74	R.A. € 0,22
n° 118	vigneto	cl 3	mq 15.500	R.D. € 148,09	R.A. € 96,05
n° 119	orto. Irrig.	cl U	mq 1.080	R.D. € 37,09	R.A. € 18,13
n° 120	canneto	cl 3	mq 490	R.D. € 3,42	R.A. € 1,14
n° 287	seminativo	cl 3	mq 3.305	R.D. € 17,07	R.A. € 9,39
n° 288	vigneto	cl 2	mq 170	R.D. € 2,50	R.A. € 1,40
n° 376	vigneto	cl 3	mq 3.450	R.D. € 32,96	R.A. € 21,33
n° 663	vigneto	cl 3	mq 13.331	R.D. € 127,37	R.A. € 82,62
n° 665	vigneto	cl 3	mq 488	R.D. € 4,66	R.A. € 3,02
n° 667	vigneto	cl 3	mq 618	R.D. € 5,90	R.A. € 3,83
n° 669	uliveto	cl 1	mq 14.389	R.D. € 118,90	R.A. € 37,16

Fabbricati

Gli immobili oggetto di stima, per una chiara lettura, sono stati individuati come segue:

- fabbricato "A"
- fabbricato "B"
- fabbricato "D"
- fabbricato con piscina
- pollaio
- deposito attrezzi

Sono contraddistinti catastalmente al foglio 5, particelle:

fabbricato "A"

n° 437	sub 1	cat. C/1	cl 05	mq 182	Rendita € 6147,28
	sub 2	cat. A/2	cl 01	Vani 2,5	Rendita € 271,14
	sub 3	cat. A/2	cl 01	Vani 4	Rendita € 433,82
	sub 4	cat. A/2	cl 01	Vani 2,5	Rendita € 271,14
	sub 6	cat. A/2	cl 02	Vani 3,5	Rendita € 442,86
	sub 7	cat. A/2	cl 01	Vani 4,5	Rendita € 569,39

fabbricato "B"

n° 435	sub 1	cat. A/2	cl 01	Vani 3,5	Rendita € 379,60
	sub 2	cat. A/2	cl 01	Vani 2,5	Rendita € 271,14

fabbricato "D"

n° 436	sub 1	cat. F/3			Rendita €
	sub 2	cat. F/3			Rendita €

fabbricato con piscina

n° 433	sub 2	cat. F/3			Rendita €
	sub 3	cat. F/3			Rendita €

pollaio

n° 584	sub	ENTE URBANO		R.D € 56,00
--------	-----	-------------	-------	-------------

deposito attrezzi

n° 583		ENTE URBANO		R.D € 33,00.
--------	-------	-------------	-------	--------------

È presente, infine, un'area a corte così distinta catastalmente:

n° 670	cat. F/1		mq 15	Rendita €
--------	----------	-------	-------	-----------------

DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

FABBRICATO A

L'unità immobiliare si sviluppa su due piani, terra e primo. Il piano terra è costituito da tre corpi di fabbrica contigui di cui uno seminterrato, in cui erano ubicati i magazzini e le cantine per una superficie lorda non residenziale complessiva di mq 271,35. Il piano primo è costituito da due corpi di fabbrica contigui in cui risiedevano i coloni, per una superficie lorda residenziale complessiva di mq 178,54.

Per l'intero immobile è stata presentata una domanda di sanatoria relativa al cambio di destinazione d'uso, ai sensi della Legge n° 326/2003, pratica n° 114/2004, tuttora in corso di definizione.

L'unità immobiliare non ha una data certa dell'epoca di realizzazione, ma per mezzo dell'aerofoto dell'anno 1959 e quella dell'anno 1967, si è potuto accertare l'epoca di costruzione dei corpi di fabbrica che compongono l'unità immobiliare stessa che, per comodità di lettura, è stata suddivisa e individuata così come segue:

- corpo di fabbrica **A.1**: - costituito da una veranda posta al piano primo con struttura in metallo e vetro coperta con volte a botte, realizzata POST 1967 in assenza di titoli edilizi. Per questo immobile è stata presentata una domanda di sanatoria ai sensi della Legge n° 326/2003, pratica n° 117/2004, tuttora in corso di definizione;

- corpo di fabbrica **A.2:** - costituito da un piano seminterrato a destinazione non residenziale di mq 91,10 e altezza di ml 3,94 per un volume pari a mc 358,93, con soprastante portico di pari superficie e altezza media di ml 2,80, con copertura a due falde inclinate, realizzato ANTE 1967 in assenza di titoli edilizi. Attualmente il portico è stato chiuso con pareti in muratura e finestre a nastro, in assenza di titoli edilizi, Per questo immobile è stata presentata una domanda di sanatoria ai sensi della Legge n° 326/2003, pratica n° 114/2004, tuttora in corso di definizione;
- corpo di fabbrica **A.3:** - costituito da un vano al piano terra a destinazione non residenziale di mq 17,47 e altezza di ml 3,05 per un volume pari a mc 53,28, realizzato in adiacenza al corpo di fabbrica A.4, la cui copertura a terrazzo funge da accesso all'unità abitativa del piano superiore tramite scala esterna, realizzato POST 1967 in assenza di titoli edilizio. Per questo immobile è stata presentata una domanda di sanatoria ai sensi della Legge n° 326/2003, pratica n° 114/2004, tuttora in corso di definizione;
- corpo di fabbrica **A.4:** - costituito da un piano terra a destinazione non residenziale di mq 118,25 e altezza di ml 3,25 per un volume pari a mc 384,31 e un piano primo a destinazione residenziale di mq 118,25 e altezza media di ml 4,05 per un volume pari a mc 478,91, realizzato ANTE 1959 in assenza di titoli edilizi.
- corpo di fabbrica **A.5:** - costituito da un piano terra a destinazione non residenziale di mq 60,29 e altezza di ml 4,51 per un volume pari a mc 271,90 e un piano primo a destinazione residenziale di mq 60,29 e altezza media di ml 3,75 per un volume pari a mc 226,08, realizzato ANTE 1959 in assenza di titoli edilizi.
- corpo di fabbrica **A.6:** - costituito da un portico al piano terra di mq 35,30, realizzato ANTE 1959 in assenza di titoli edilizi. Attualmente lo stesso è stato chiuso con pareti in muratura, in assenza di titoli edilizi, pertanto deve essere ripristinato lo stato originario con destinazione a portico.

FABBRICATO B

L'unità immobiliare si sviluppa su di un solo piano a destinazione non residenziale per una superficie complessiva di mq 128,81 e altezza media di circa ml 3,45 per un volume pari a mc 444,39.

Per l'intero immobile è stata presentata una domanda di sanatoria relativa al cambio di destinazione d'uso, ai sensi della Legge n° 326/2003, pratica n° 109/2004, tuttora in corso di definizione.

L'unità immobiliare non ha una data certa dell'epoca di realizzazione, ma per mezzo dell'aerofoto dell'anno 1959 e quella dell'anno 1967 emerge che la stessa è stata costruita in epoca antecedente il 1967, pertanto legittima dal solo punto di vista urbanistico-edilizio in quanto carente dell'acquisizione del nulla osta paesaggistico.

FABBRICATO D

L'unità immobiliare si sviluppa su piani sfalsati a destinazione non residenziale, per una superficie complessiva di mq 65,35.

L'unità immobiliare non ha una data certa dell'epoca di realizzazione, ma per mezzo dell'aerofoto dell'anno 1959 e quella dell'anno 1967, si è potuto accertare l'epoca di costruzione dei corpi di fabbrica che compongono l'unità immobiliare stessa che, per comodità di lettura, è stata suddivisa e individuata così come segue:

- corpo di fabbrica **D.1:** - costituito da un locale a destinazione non residenziale di mq 31,65 e altezza media di ml 3,05 per un volume pari a mc 96,53 con copertura a una falda inclinata, realizzato ANTE 1967 in assenza di titoli edilizi, pertanto legittima dal solo punto di vista urbanistico-edilizio in quanto carente dell'acquisizione del nulla osta paesaggistico.
- corpo di fabbrica **D.2:** costituito da un locale a destinazione non residenziale di mq 33,67 con copertura a una falda inclinata, realizzato POST 1967 in assenza di titoli edilizi. Per questo immobile è stata presentata una domanda di sanatoria ai sensi della Legge n° 326/2003, pratica n° 111/2004, tuttora in corso di definizione;
- corpo di fabbrica **D.3:** costituito da un locale a destinazione non residenziale di mq 23,17 con copertura a terrazzo, realizzato POST 1967 in assenza di titoli edilizi. Per questo immobile è stata presentata una domanda di sanatoria ai sensi della Legge n° 326/2003, pratica n° 111/2004, tuttora in corso di definizione.

FABBRICATO CON PISCINA

L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra, a destinazione non residenziale con funzione di spogliatoi e servizi annessi alla piscina, caratterizzato da uno spazio chiuso di forma curvilinea e da un portico che attualmente è stato chiuso con pareti in muratura, in assenza di titoli edilizi, pertanto deve essere ripristinato lo stato originario con destinazione a portico.

La superficie della parte chiusa è pari a mq 50,01 e altezza media di circa ml 2,50 per un volume pari a mc 125,02, il portico ha una superficie di mq 40,09, entrambi con copertura a falda inclinata.

L'unità immobiliare suddetta e la piscina ad essa adiacente, non hanno una data certa dell'epoca di realizzazione, ma per mezzo dell'aerofoto dell'anno 1967, emerge che sono state costruite in epoca antecedente il 1967, pertanto legittime dal solo punto di vista urbanistico-edilizio in quanto carenti dell'acquisizione del nulla osta paesaggistico.

Per la piscina è stata presentata una domanda di sanatoria ai sensi della Legge n° 326/2003, pratica n° 112/2004, tuttora in corso di definizione.

In particolare, ponendo in relazione l'aerofoto del '67 e lo stato attuale dell'immobile, si riscontra un ampliamento consistente nella realizzazione di un edificio a due piani realizzato POST 1967 in assenza di titoli edilizi. Per questo immobile è stata presentata una domanda di sanatoria ai sensi della Legge n° 326/2003, pratica n° 116/2004, tuttora in corso di definizione.

FABBRICATI ACCESSORI OGGETTO DI SANATORIA EDILIZIA L 326/2003

I fabbricati accessori oggetto di sanatoria edilizia sono i seguenti:

- pollaio, identificato in planimetria con la lettera **X**. Per questo immobile è stata presentata una domanda di sanatoria ai sensi della Legge n° 326/2003, pratica n° 110/2004, tuttora in corso di definizione.
- manufatto per il ricovero attrezzi identificato in planimetria con la lettera **Y**. Per questo immobile è stata presentata una domanda di sanatoria ai sensi della Legge n° 326/2003, pratica n° 113/2004, tuttora in corso di definizione.
- gazebo. Per questo immobile è stata presentata una domanda di sanatoria ai sensi della Legge n° 326/2003, pratica n° 115/2004, tuttora in corso di definizione, ma attualmente sul luogo non si rinviene alcun gazebo.

FABBRICATI ACCESSORI DA DEMOLIRE

I fabbricati accessori da demolire sono i seguenti:

- locale idrico identificato in planimetria con la lettera **Z**
- portico in legno identificato in planimetria con la lettera **K**

Per quanto sopra specificato sono oggetto di stima i seguenti immobili legittimi in quanto edificati ante 1959:

1. FABBRICATO A

Limitatamente ai corpi di fabbrica A.4 – A.5 – A.6

e sono oggetto di stima i seguenti immobili per i quali sussiste ancora una possibilità di legittimazione in quanto realizzati antecedentemente l'anno 1967:

2. FABBRICATO A

Limitatamente al corpo di fabbrica A.2

3. FABBRICATO B

4. FABBRICATO D

Limitatamente al corpo di fabbrica D.1

5. FABBRICATO CON PISCINA

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Onde pervenire al più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame, il sottoscritto ha operato in via sintetica con il metodo di stima in base alla superficie vendibile, ovvero si sono presi a parametro prezzi unitari per immobili simili, per condizioni e destinazione d'uso, rilevati in base ad indagini sul mercato immobiliare e in base ai valori OMI.

Tale stima sintetica è basata sull'applicazione di un valore medio unitario al metro quadrato, di beni simili oggetto di recenti compravendite, alle superfici appresso indicate.

Nel caso in oggetto il valore di mercato dell'immobile, con destinazione d'uso residenziale e non residenziale, è stato desunto partendo da informazioni acquisite tramite le Agenzie Immobiliari della zona, Agenzia del Territorio, dati F.I.A.I.P., OMI, etc.

Per la stima del terreno si sono presi in considerazione le superfici relative alle diverse colture presenti e riportate nelle particelle catastali, alle quali si è applicato un valore per ettaro, desunto dalle tabelle relative ai Valori Agricoli Medi della provincia di Roma, annualità 2019.

TERRENO AGRICOLO

Considerato che il terreno ha un'estensione complessiva di mq 56.324,00 ed è coltivata a vigneto per una superficie pari a mq 35.041,00, a seminativo per una superficie pari a mq 4.440,00, a uliveto per una superficie pari a mq 15.274,00, a orto irriguo per una superficie pari a mq 1.080,00 e a canneto per una superficie pari a mq 490,00, in base ai Valori Agricoli Medi della zona si ha:

vigneto	ha 3,5041 x 60.000,00 €/ha =	€ 210.246,00
seminativo	ha 0,4440 x 52.000,00 €/ha =	€ 23.088,00
uliveto	ha 1,5274 x 37.000,00 €/ha =	€ 56.513,80
orto irriguo	ha 0,1080 x 73.000,00 €/ha =	€ 7.884,00
canneto	ha 0,0490 x 9.000,00 €/ha =	€ 441,00
Sommano		€ 298.172,80

Approssimando la cifra

€ 298.000,00

STIMA FABBRICATI REALIZZATI ANTE ANNO 1959

FABBRICATO A - Limitatamente ai corpi di fabbrica A.4 – A.5 – A.6

Considerato che l'immobile ha destinazione d'uso parte residenziale e parte non residenziale, vista la sua ubicazione in zona a carattere agricolo e panoramica in prossimità del centro urbanizzato di Genzano di Roma con accesso su strada comunale, si ha che per immobili simili nella zona circostante i prezzi di compravendita oscillano fra un valore minimo pari a 1.200,00 €/mq a un valore massimo pari a 1.700,00 €/mq, con un valore medio di 1.450,00 €/mq.

Nel caso specifico considerato lo stato conservativo dell'immobile, si può assumere un valore di mercato di 1.000,00 €/mq per la superficie residenziale in virtù della caratteristiche della zona e un valore di 700,00 €/mq per la superficie non residenziale per cui si ha:

- Sup. residenziale lorda mq 178,54 x 1.000,00 €/mq =	€ 178.540,00
- Sup. non residenziale lorda mq 178,54 x 700,00 €/mq=	€ 124.978,00
- Sup. portico mq 35,30 x 700,00 €/mq/3=	€ 8.230,00

Sommano	€ 311.748,00
---------	--------------

Approssimando la cifra	<u>€ 312.000,00</u>
------------------------	----------------------------

STIMA FABBRICATI REALIZZATI ANTE ANNO 1967

FABBRICATO A - Limitatamente al corpo di fabbrica A.2

Considerato che l'immobile ha destinazione d'uso non residenziale posto al piano seminterrato, vista la sua ubicazione in zona a carattere agricolo e panoramica in prossimità del centro urbanizzato di Genzano di Roma con accesso su strada comunale, si ha che per immobili simili nella zona circostante i prezzi di compravendita oscillano fra un valore minimo pari a 1.200,00 €/mq a un valore massimo pari a 1.700,00 €/mq, con un valore medio di 1.450,00 €/mq.

Nel caso specifico considerato lo stato conservativo dell'immobile, in virtù della caratteristiche della zona, si può assumere in un valore di 700,00 €/mq per la superficie non residenziale per cui si ha:

- Sup. non residenziale lorda mq 91,10 x 700,00 €/mq =	€ 63.770,00
- Sup. portico mq 91,10 x 700,00 €/mq/3=	€ 21.256,00

Sommano	€ 85.026,00
---------	-------------

Approssimando la cifra	<u>€ 85.000,00</u>
------------------------	---------------------------

FABBRICATO B

Considerato che l'immobile ha destinazione d'uso non residenziale, vista la sua ubicazione in zona a carattere agricolo e panoramica in prossimità del centro urbanizzato di Genzano di Roma con accesso su strada comunale, si ha che per immobili simili nella zona circostante i prezzi di compravendita oscillano fra un valore minimo pari a 1.200,00 €/mq a un valore massimo pari a 1.700,00 €/mq, con un valore medio di 1.450,00 €/mq.

Nel caso specifico considerato lo stato conservativo dell'immobile, in virtù della caratteristiche della zona, si può assumere in un valore di 700,00 €/mq per la superficie non residenziale per cui si ha:

- Sup. non residenziale lorda mq 128,81 x 700,00 €/mq =	€ 90.167,00
---	-------------

Approssimando la cifra	<u>€ 90.000,00</u>
------------------------	---------------------------

FABBRICATO D - Limitatamente al corpo di fabbrica D.1

Considerato che l'immobile ha destinazione d'uso non residenziale, vista la sua ubicazione in zona a carattere agricolo e panoramica in prossimità del centro urbanizzato di Genzano di Roma con accesso su strada comunale, si ha che per immobili simili nella zona circostante i prezzi di compravendita oscillano fra un valore minimo pari a 1.200,00 €/mq a un valore massimo pari a 1.700,00 €/mq, con un valore medio di 1.450,00 €/mq.

Nel caso specifico considerato lo stato conservativo dell'immobile, in virtù delle caratteristiche della zona, si può assumere in un valore di 700,00 €/mq per la superficie non residenziale per cui si ha:

- Sup. non residenziale lorda mq 31,65 x 700,00 €/mq = € 22.155,00
Approssimando la cifra **€ 22.000,00**

FABBRICATO CON PISCINA

Considerato che l'immobile ha destinazione d'uso non residenziale con funzione di spogliatoio a servizio della piscina che si stima congiuntamente, vista la sua ubicazione in zona a carattere agricolo e panoramica in prossimità del centro urbanizzato di Genzano di Roma con accesso su strada comunale, si ha che per immobili simili nella zona circostante i prezzi di compravendita oscillano fra un valore minimo pari a 1.200,00 €/mq a un valore massimo pari a 1.700,00 €/mq, con un valore medio di 1.450,00 €/mq.

Nel caso specifico considerato lo stato conservativo dell'immobile, in virtù delle caratteristiche della zona, si può assumere in un valore di 700,00 €/mq per la superficie non residenziale per cui si ha:

- Sup. non residenziale lorda mq 50,01 x 1.000,00 €/mq = € 35.007,00
- Sup. portico mq 40,09 x 700,00 €/mq/3= € 9.354,00
Sommano € 44.361,00
Approssimando la cifra **€ 44.000,00**

Riepilogo stima:

TERRENO AGRICOLO	€ 298.000,00
IMMOBILI LEGITTIMI (ante 1959)	€ 312.000,00
Sommano	<u>€ 610.000,00</u>
IMMOBILI CON LEGITTIMITA' INCERTA (ante 1967)	<u>€ 241.000,00</u>
TOTALE STIMA (€ 610.000,00 + € 241.000,00)	<u>€ 851.000,00</u>

Dal suddetto valore di stima vanno dedotte:

- Le spese necessarie per la demolizione dei fabbricati abusivi, il carico e il trasporto a discarica autorizzata dei materiali di risulta.

Tali spese vengono così distinte e calcolate:

1. spese delle opere di demolizione e trasporti.

€ 60.000,00 (forfetarie)

2. spese tecniche prestazioni professionali per la regolarizzazione degli immobili

€ 25.000,00 (forfetarie)

TOTALE SPESE

€ 85.000,00

Per cui si ha:

Valore immobile (€ 851.000,00 - € 85.000,00) = € 766.000,00

Conclusioni:

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni immobiliari, si è d'avviso che la somma di € 766.000,00 (€ settecentosessantaseimila/00), possa rappresentare oggi il più probabile valore del complesso immobiliare in esame.

Tanto dovevo in seguito all'incarico ricevuto.

Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Planimetrie di rilievo
3. Planimetria generale fabbricati
4. Sanatorie edilizie
5. CDU
6. Stralcio PRG
7. Stralcio NTA
8. Stralcio PTPR
9. Estratto di mappa
10. Planimetrie catastali
11. Visure storiche
12. Ispezioni ipotecarie
13. Quotazioni Agenzia del Territorio
14. Aerofoto

Genzano di Roma, lì 10.10.2023

In fede
LUCA SEVIERI ARCHITETTO