

# COMUNE DI TREVIGNANO ROMANO

## Città Metropolitana di Roma Capitale

Progetto di Fattibilità Tecnico Economica (PFTE)  
Lavori per la riqualificazione e il potenziamento dell'Ecocentro comunale  
Via Arno, - 00069 Trevignano Romano (RM)



### PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO  
Arch. Rita CONSOLI

### PROGETTAZIONE



Ing. Riccardo Chiocca  
00062 Roma via Ettore Latini, 19  
[www.studioingghiocca.it](http://www.studioingghiocca.it)

in collaborazione con:  
Ing. Emanuele Chiocca  
00062 Roma via Ettore Latini, 19  
[www.studioingghiocca.it](http://www.studioingghiocca.it)

COMMESSA	CODICE ELABORATO	REV.
ECP FTE REL 1 5		

Relazione e schema piano particellare di esproprio

N. rev	Nota di revisione	Data
1	Emissione	31/01/24
2	Modifiche enti vari e nucleo di valutazione	
3		
4		

CONTR.	APPROV.	SCALA

## **PREMESSA**

La presente relazione illustra il procedimento seguito per la definizione dei valori unitari da applicare per la determinazione delle indennità di occupazione temporanea ed espropriazione, da corrispondere ai proprietari delle aree occorrenti per l'esecuzione dei lavori in progetto. Tali aree risultano individuate nel piano particellare d'esproprio, facente parte integrante della presente relazione. La destinazione urbanistica di tali terreni è la C1-15 zona a ville del PRG vigente. Si rappresenta che tali aree ricadono in zona sottoposta a vincolo paesaggistico per effetto del D.M. del 23/10/1960 ed in riferimento al nuovo Piano Territoriale Paesaggistico Regionale approvato con D.C.R. n.5/2021, dunque è da considerarsi sovrapposto un vincolo di inedificabilità e pertanto verranno considerate come aree non edificabili.

## **RIFERIMENTI NORMATIVI**

Le principali leggi in materia di Procedimenti Espropriativi cui fare riferimento sono:

- D.P.R. n°327/2001 e s.m.i. – Testo Unico in Materia di Espropriazioni per Pubblica Utilità;
- Sentenza Corte costituzionale n°348 del 24/10/2007 (modifiche all'art. 37 D.P.R. n°327/2001);
- Sentenza Corte costituzionale n°181 del 10/06/2011 (modifiche all'art. 40 D.P.R. n°327/2001)

## **DATI DI RIFERIMENTO**

Per l'effettuazione delle stime si sono raccolti i seguenti dati:

- Le mappe catastali utilizzate come supporto di base per la stesura della tavola del piano particellare sono state reperite presso gli Uffici Territoriali dell'Agenzia delle Entrate (Ex. Agenzia del Territorio) di competenza per la Provincia di Roma, in formato digitale nei giorni precedenti la stesura dello stesso Piano Particellare;
- Cartografia catastale 1:1.000 del Comune di Trevignano Romano;
- Destinazioni d'uso dei terreni interessati al progetto derivanti dagli strumenti urbanistici del comune di Trevignano Romano;
- D.P.R. 08 giugno 2001, n. 327 e s.m.i. – Testo Unico delle Espropriazioni;

**PIANO PARTICELLARE DELLE AREE DA ESPROPRIARE**

- “Valori agricoli medi determinati per l’anno 2022, dalle Commissioni Prov.li Espropri per pubblica utilità della provincia di Roma Regione Lazio Agraria n°: 3 colline dei sabatini comuni di: Anguillara Sabazia, Bracciano, Campagnano di Roma, Canale Monteranno, Formello, Magliano Romano, Manziana, Mazzano Romano, Trevignano Romano;
- Sentenza della Corte costituzionale n. 348 del 24 ottobre 2007 (che modifica l’art. 37 del DPR 327/2001).

**ELENCO DITTE – PIANO PARTICELLARE**

Tutte le informazioni ottenute tramite le ricerche catastali sono riassunte nell’Elenco Ditte – Piano Particellare dove sono riportati per le Ditte catastali intestate:

- Il numero d’ordine della ditta;
- I dati anagrafici e fiscali degli intestatari;
- I dati catastali delle particelle interessate (foglio, particella, qualità, classe, superficie, reddito dominicale, reddito agrario, ecc);
- Il dettaglio della superficie delle aree da espropriare e da occupare temporaneamente;
- Le quantificazioni delle indennità stimate e proposte

DITTA	DIRITTO E RELATIVA QUOTA
CAPORALI EGIDIO NATO A TREVIGNANO ROMANO IL 24.12.1951 C.F. CPRGDE51T24L401A	Prop.1/1
TREVIGNANO GARDEN (C.F. 05608661004) CON SEDE IN TREVIGNANO ROMANO	Prop.1/1
FRANCESCONI ALVIO NATO A TREVIGNANO ROMANO IL 15.07.1945 C.F. FRNLVA45L15L401T FRANCESCONI PIERO NATO A TREVIGNANO ROMANO IL 09.08.1959 C.F. FRNPRI59M09L401G	Prop.1/2 Prop.1/2
PISTOLA ALESSANDRO NATO A ROMA IL 14.08.1974 C.F. PSTLSN74M14H501K PISTOLA DOMENICO NATO A CIVITA CASTELLANA IL 18.11.1940 C.F. PSTDNC40S18C765J PISTOLA GIANLUCA NATO A ROMA IL 06.06.1985 C.F. PSTGLC85H06H501T	Nuda prop.1/2 Usufrutto 1/1 Nuda prop. 1/2

**PIANO PARTICELLARE DELLE AREE DA ESPROPRIARE**

INDICAZIONI CATASTALI DELLE PARTICELLE								
FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE			QUALITA'	CLASSE	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
		ha	are	ca				
10	79	00	39	50	Seminativo	01	Euro 53,04	Euro 19,38
10	81	00	23	90	Seminativo	01	Euro 32,09	Euro 11,73
10	105	00	41	30	Seminativo	01	Euro 55,46	Euro 20,26
10	407	00	10	24	Seminativo	01	Euro 13,75	Euro 5,02

**DEFINIZIONE DEGLI ONERI PER ESPROPRIAZIONI**

Indennità per esproprio e servitù

L'indennità per gli espropri da riconoscere è stata valutata in base al valore di mercato del bene soggetto a procedura di esproprio, ai sensi dell'art. 40 comma 1 del DPR 327/2001 così come modificato dal D.Lgs. 302/2002 e in accordo con la sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 2011 che ha dichiarato l'illegittimità della stima degli espropri basata sul VAM. *“Nel caso di esproprio di un'area non edificabile, l'indennità definitiva è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola.”* (art. 40 comma 1).

Indennità di occupazione temporanea

Il calcolo dell'indennizzo relativo all'occupazione temporanea delle aree destinate a cantiere fisso è calcolato, in base al comma 1 dell'art. 50 del DPR 327/2001: *“Nel caso di occupazione di un'area, è dovuta al proprietario una indennità per ogni anno pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso dell'esproprio dell'area e, per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad un dodicesimo di quella annua.”* (art. 50 comma 1);

## INDIVIDUAZIONE DEL CRITERIO E DELLA METODOLOGIA ESTIMATIVA

Lo scopo della stima è finalizzato a determinare il più probabile valore attuale che i terreni potrebbero raggiungere in una libera contrattazione di compravendita, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano. La metodologia di stima scelta per il caso in esame è consistita in una indagine di mercato con l'acquisizione di tre stime da parte di Agenzie Immobiliari operanti sul territorio, al fine di valutare quantitativamente il valore venale dei terreni.

Dall'indagine di mercato si applica il valor medio al mq stimato in 5,50 Euro/mq

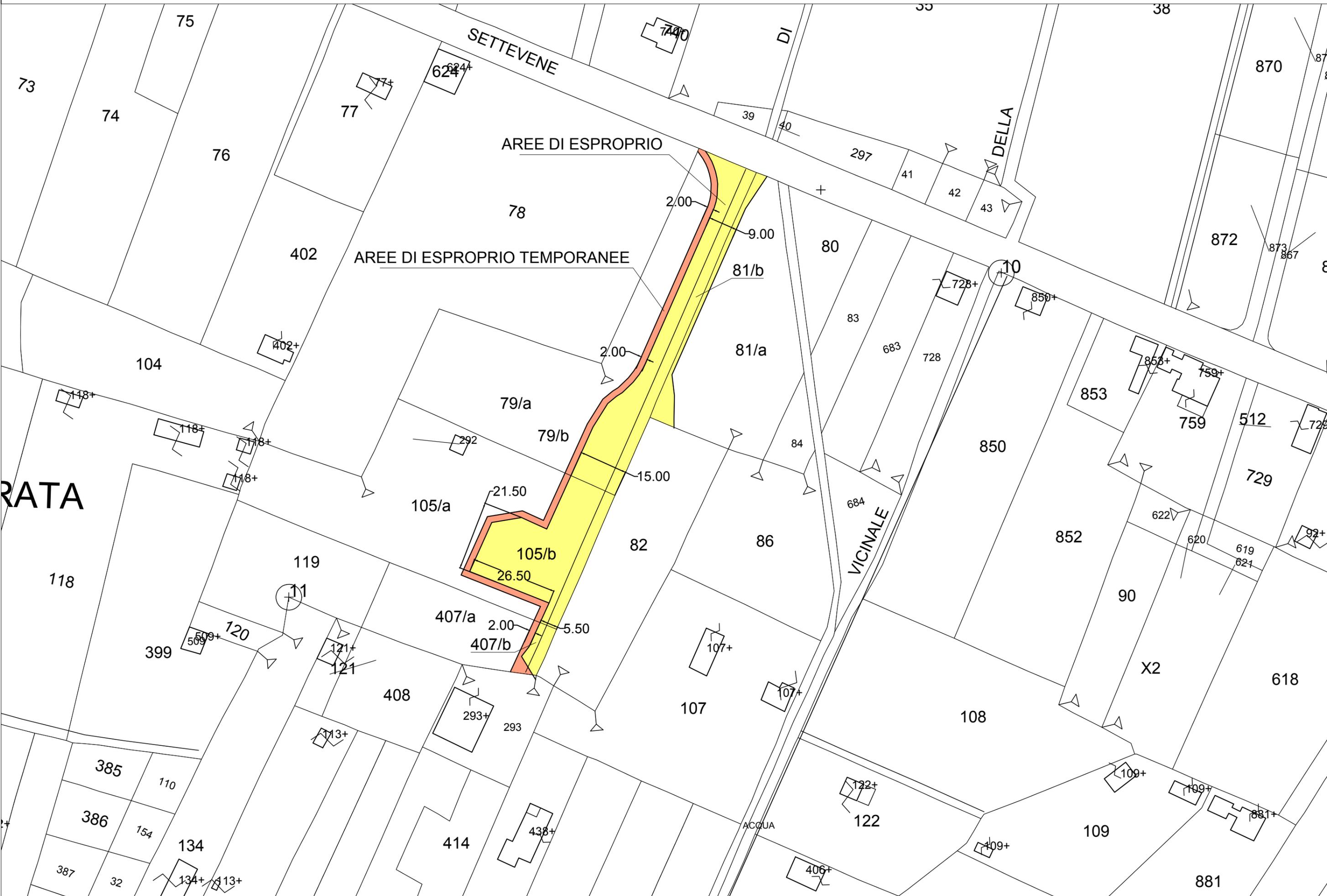
AREE OCCUPAZIONE D'URGENZA				AREE OGGETTO DI ESPROPRIO			
SUPERFICIE			VALORE STIMATO	SUPERFICIE			VALORE STIMATO
ha	are	ca	Euro	ha	are	ca	Euro
00	02	28	1 254,00 €	00	10	93	6 011,50 €
00	00	00	- €	00	01	78	979,00 €
00	01	71	940,50 €	00	09	65	5 307,50 €
00	00	44	242,00 €	00	00	85	467,50 €
Somma			2 436,50 €				12 765,50 €

## CONSIDERAZIONI FINALI

Si accantonano all'interno del quadro economico (nelle somme a disposizione dell'Amministrazione), alcune somme per l'acquisizione delle aree comprensive delle somme per le procedure necessarie (frazionamenti, spese notarili e tributi) per l'esecuzione delle stesse. La presente relazione tecnica è corredata dagli allegati, parti integranti e sostanziali del PFTE.

Allegati:

- TAVOLA PIANO PARTICELLARE
- VISURE CATASTALI
- PREVENTIVI AGENZIE IMMOBILIARI



Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 15/01/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/01/2024

**Dati identificativi:** Comune di TREVIGNANO ROMANO (L401) (RM)

Foglio 10 Particella 79

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale Euro 53,04 Lire 102.700

agrario Euro 19,38 Lire 37.525

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1

Superficie: 3.950 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** Impianto meccanografico del 05/11/1984

> **Dati identificativi**

Comune di TREVIGNANO ROMANO (L401) (RM)

Foglio 10 Particella 79

Partita: 507

Impianto meccanografico del 05/11/1984

> **Dati di classamento**

**Redditi:** dominicale Euro 53,04 Lire 102.700

agrario Euro 19,38 Lire 37.525

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1

Superficie: 3.950 m<sup>2</sup>

Impianto meccanografico del 05/11/1984

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. CAPORALI Egidio**  
(CF CPRGDE51T24L401A)

nato a TREVIGNANO ROMANO (RM) il  
24/12/1951

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/11/2006 - UU Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 545 n. 49 registrato in data 27/06/2007 - DENUNCIA DI SUCCESSIONE Voltura n. 60925.1/2007 - Pratica n. RM0864553 in atti dal 17/07/2007



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 15/01/2024  
Ora: 07:42:29  
Numero Pratica: T6064/2024  
Pag: 2 - Fine

*Tributi speciali: Euro 0,90*

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 15/01/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/01/2024**

**Dati identificativi:** Comune di **TREVIGNANO ROMANO (L401) (RM)**

Foglio **10** Particella **81**

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale **Euro 32,09 Lire 62.140**

agrario **Euro 11,73 Lire 22.705**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 1

Superficie: **2.390 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** Impianto meccanografico del 05/11/1984

> **Dati identificativi**

Comune di **TREVIGNANO ROMANO (L401) (RM)**

Foglio **10** Particella **81**

Partita: **192**

Impianto meccanografico del 05/11/1984

> **Dati di classamento**

**Redditi:** dominicale **Euro 32,09 Lire 62.140**

agrario **Euro 11,73 Lire 22.705**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 1

Superficie: **2.390 m<sup>2</sup>**

Impianto meccanografico del 05/11/1984

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. TREVIGNANO GARDEN (CF 05608661004)<sup>a)</sup>**

sede in TREVIGNANO ROMANO (RM)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 22/12/2009 Pubblico ufficiale C. CORDELLA  
Sede TREVIGNANO ROMANO (RM) Repertorio n.  
1735 - UU Sede ROMA (RM) Registrazione n. 627  
registrato in data 07/01/2010 - COMPRAVENDITA  
Voltura n. 25843.1/2020 - Pratica n. RM0267035 in atti  
dal 31/08/2020

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

*Legenda*

*a) Codice fiscale non validato in anagrafe tributaria*

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 15/01/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/01/2024

**Dati identificativi:** Comune di **TREVIGNANO ROMANO (L401) (RM)**

Foglio **10** Particella **105**

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale **Euro 55,46 Lire 107.380**

agrario **Euro 20,26 Lire 39.235**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 1

Superficie: **4.130 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** Impianto meccanografico del 05/11/1984

> **Dati identificativi**

Comune di **TREVIGNANO ROMANO (L401) (RM)**

Foglio **10** Particella **105**

Partita: **1824**

Impianto meccanografico del 05/11/1984

> **Dati di classamento**

**Redditi:** dominicale **Euro 55,46 Lire 107.380**

agrario **Euro 20,26 Lire 39.235**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 1

Superficie: **4.130 m<sup>2</sup>**

Impianto meccanografico del 05/11/1984

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

---

> **1. FRANCESCONI Alvio  
(CF FRNLVA45L15L401T)**

nato a TREVIGNANO ROMANO (RM) il  
15/07/1945

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/12/2013 - UU Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 9990 n. 188 registrato in data 22/01/2014 - SUCCESSIONE DE SANTIS GINA Voltura n. 6582.1/2014 - Pratica n. RM0065610 in atti dal 30/01/2014

> **2. FRANCESCONI Piero  
(CF FRNPRI59M09L401G)**

nato a TREVIGNANO ROMANO (RM) il  
09/08/1959

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 15/01/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/01/2024**

**Dati identificativi:** Comune di **TREVIGNANO ROMANO (L401) (RM)**

Foglio **10** Particella **407**

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale **Euro 13,75 Lire 26.624**

agrario **Euro 5,02 Lire 9.728**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 1

Superficie: **1.024 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** Impianto meccanografico del 05/11/1984

> **Dati identificativi**

Comune di **TREVIGNANO ROMANO (L401) (RM)**

Foglio **10** Particella **407**

Partita: **2217**

Impianto meccanografico del 05/11/1984

> **Dati di classamento**

**Redditi:** dominicale **Euro 13,75 Lire 26.624**

agrario **Euro 5,02 Lire 9.728**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 1

Superficie: **1.024 m<sup>2</sup>**

Impianto meccanografico del 05/11/1984

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 3**

---

- > **1. PISTOLA Alessandro**  
**(CF PSTLSN74M14H501K)**  
nato a ROMA (RM) il 14/08/1974  
Diritto di: Nuda proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)
1. Atto del 29/01/2015 Pubblico ufficiale FASANI LUIGI  
Sede ROMA (RM) Repertorio n. 89722 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico  
n. 3571.1/2015 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal  
13/02/2015
- > **2. PISTOLA Domenico**  
**(CF PSTDNC40S18C765J)**  
nato a CIVITA CASTELLANA (VT) il 18/11/1940  
Diritto di: Usufrutto per 1/1 (deriva dall'atto 1)
- > **3. PISTOLA Gianluca**  
**(CF PSTGLC85H06H501T)**  
nato a ROMA (RM) il 06/06/1985  
Diritto di: Nuda proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)
- 

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

# CAMBIO CASA

Di Giovannini Ilenia

Via delle Magnolie, 32 - 00062 Bracciano (Rm)

P.Iva 15046211007

Tel. Fax. 06/47546393, mobile 329/2621946.

REA n. 1566592 C.C.I.A.A. di Roma Legale rappresentante, Ilenia Giovannini

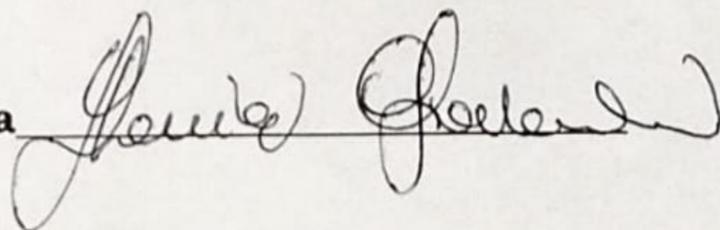
Ruolo mediatori n. 11631 C.C.I.A.A. di Roma.

## VALUTAZIONE TERRENO

A parere dello scrivente a seguito di indagini di mercato, considerate le condizioni attuali, le caratteristiche e la metratura del terreno, considerato l'andamento generale della zona in oggetto ( Trevignano Romano - Rm, Via Arno ) il valore del terreno oggetto della presente stima alla data del 13/03/2024 può essere quantificato in € 4,00 AL MQ.

Bracciano, 13/03/2024

firma



## STIMA IMMOBILIARE

### Committente:

Su incarico dell'Ing. Chiocca Riccardo, si procede con una relazione di stima del valore reale di vendita di un terreno con destinazione seminativo in Zona denominata Località LE PRATA.

Il valore viene determinato in virtù delle condizioni del terreno, della vegetazione, della piantumazione, di eventuale recinzione presente che delimiti l'area e della facilità di accesso.

La zona in questione dovrebbe ricadere nella Sottozona C1, zone di trasformazione urbanistica di tipo estensivo: l'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 0,30 mc/mq, altezza massima pari a mt. 7,50 con un numero di piani abitabili non superiore a due.

In riferimento all'indice di fabbricabilità sopra menzionato è da verificare con gli Organi Competenti l'attuale (Variante di Aggiornamento e Adeguamento del P.R.G).

I parametri di Vendita di terreni simili ( €/Ha ) in riferimento anche in base alle vendite effettuate in Zona e ai Valori Agricoli Medi della Provincia stabiliti dalla Agenzia delle Entrate è di € 35.000,00 per Ettaro di terreno, pertanto il costo nello specifico al mq varia a secondo dei fattori di zona da un minimo di € 3,50 ad un massimo di € 4,50 €/mq.

Facendo un esempio di un terreno della superficie di circa 2.500 mq (il valore oscilla da un valore minimo di € 8.750,00 ad un valore massimo di € 11.250,00)

Afferenza	Mq lordi	Coef. Ponderaz.	Mq ponderati	Valore unitario	Totale
Terreno Seminativo	2500	1	2500	3,50	8.750,00
Terreno Seminativo	2500	1	2500	4,50	11.250,00

I dati tecnici utilizzati nella valutazione (ovvero le superfici della proprietà e degli alberi piantumati) sono stati ricavati attraverso il mappale del programma for-Maps, dalla Visura catastale e dall'estratto di Mappa Catastale; in virtù di tale aspetto, le metrature commerciali, possono discostarsi, se pur minimamente, dalla reale metratura ricavabile attraverso un'esatta misurazione effettuata sul posto da un tecnico. Si precisa inoltre che lo scrivente non ha effettuato un sopralluogo sul posto.

Per la determinazione del valore unitario da applicare alla stima si è tenuto conto dei valori rintracciati attraverso la Banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) riportati nell'estratto che si allega in copia. Tali parametri sono stati adeguatamente confrontati con una serie di immobili proposti in zone limitrofe e che presentano caratteristiche simili.

La presente valutazione prescinde da accertamenti urbanistici e ipotecari che lo scrivente non ha effettuato.



## VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Terreno agricolo seminativo sito nel Comune di Trevignano Romano  
Zona Settevene Palo est

La presente valutazione è stata elaborata dal sottoscritto Marco Riezzo, iscritto all'ordine degli agenti immobiliari con il n°1510192 in camera di commercio, amministratore unico dell'agenzia Tectum immobiliare srls sede in Trevignano Romano Via Garibaldi, 17.

Lo scopo della presente valutazione è di attribuire il più probabile valore di mercato al bene analizzato, nel momento attuale. In questa ottica la valutazione è stata eseguita nel modo più obiettivo, tenendo presente che lo scrivente non ha alcun diritto né interesse, attuale o futuro, nella proprietà che gli è stata sottoposta.

L'area è stata visitata ed è ubicato in zona periferica del paese di Trevignano Romano.

Per redigere la presente valutazione ci si è avvalsi dell'andamento del mercato immobiliare degli ultimi 12 mesi, prendendo in esame le vendite effettuate nella stessa zona.

Si è quindi, utilizzato un criterio valutativo "di mercato" che nasce dalla comparazione del bene oggetto di esame.

**vista la destinazione del terreno agricolo seminativo e vista la presenza di vincoli che impediscono la realizzazione di qualsiasi tipo di manufatto, la valutazione viene fatta solo ed esclusivamente al terreno. Per tale motivo si ritiene che all'immobile possa essere dato un prezzo di mercato di € 7,00/mq.**

**Trevignano Romano lì 02/02/2024**  
**Distinti saluti: Marco Riezzo**

Agenzia Tectum immobiliare srls- via Garibaldi n. 17- Trevignano Romano – P.Iva 14291581008