



PROT. 24249

Rocca di Papa, 30/08/2023

Oggetto: **Perizia di stima cabina elettrica di trasformazione Loc. Calcare – via Valle San Lorenzo**

La presente perizia è relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato, ai fini dell'alienazione della cabina elettrica di trasformazione e relativa corte, di proprietà del Comune di Rocca di Papa, Località Calcare – via Valle San Lorenzo snc, a favore della società E-distribuzione S.p.A.

La stima è stata elaborata a seguito di una ricerca dei valori di mercato attribuibili al manufatto in argomento, opportunamente ponderati in relazione allo stato dei luoghi, alle caratteristiche intrinseche ed attuali dei beni, alla loro vetustà e stato di manutenzione.

Il terreno risulta individuato alla part.lla n. 1708 e fg. 8 ed ha una superficie complessiva di 61 mq, graffato vi è l'immobile, classato come D/1. Esso è una cabina di trasformazione per l'energia elettrica finalizzata al servizio di diverse utenze appartenenti al comparto edificatorio in cui risulta inserita ma mai attivata formalmente.

Il fabbricato presenta una pianta rettangolare con dimensioni di circa 5,70 x 2,50 metri; l'altezza all'estradosso della copertura piana è circa 2,35 metri. Risulta realizzato con elementi prefabbricati in c.a. Urbanisticamente, secondo il vigente P.R.G. di Rocca di Papa, adottato con delibera commissariale n. 639 del 02/08/1974, approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n. 1426 del 27/04/1976, l'area sita in località Calcare – via Valle San Lorenzo, distinta al N.C.E.U. Fg. 8, Part.lla 1708 ricade in sona C/6 di espansione. Nello specifico l'area è stata sottoposta a piano particolareggiato esecutivo approvato con delibera del consiglio comunale n. 3 del 21/02/2003, che ha individuato specifici comparti e relative convenzioni. All'interno del suo comparto (comparto edificatorio 21), l'area e l'immobile che insiste su di essa, oggetto in solido della presente valutazione, sono classificati come aree a servizi pubblici.

la costruzione della cabina elettrica in oggetto, unitamente al complesso immobiliare di cui fa parte, è stata autorizzata dall'Autorità competente del Comune di Rocca di Papa con i seguenti provvedimenti:

- permesso di costruire n. 47 del 14 dicembre 2007 rilasciato a LE PRATA S.R.L. (comunicazione di inizio lavori di allestimento cantiere del 23 settembre 2008, protocollo 22529, e comunicazione inizio opere strutturali presso l'area del Genio Civile in data 12 novembre 2008), successivamente volturato in favore della Società "D.D. IMMOBILIARE S.R.L." in data 24 febbraio 2009, protocollo 3308 (comunicazione di fine lavori della struttura in cemento armato presentata in data 26 luglio 2010, protocollo 20352; certificato di collaudo rilasciato dal Genio Civile in data 30 novembre 2010, protocollo n. 68373);
- la predetta Società "D.D. IMMOBILIARE S.R.L.", per il completamento dei lavori di cui al predetto permesso di costruire n. 47 del 14 dicembre 2007, presentava denuncia di inizio attività alternativa al permesso di costruire, ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. n. 380/2001, in data 1 dicembre 2011, protocollo 33516 (per la quale è stata richiesta la voltura alla E-Z IMMOBILIARE S.R.L. in data 2 gennaio 2012, protocollo n. 22);
- il permesso di costruire n. 47 del 14 dicembre 2007 è stato successivamente volturato in favore della Società E-Z IMMOBILIARE S.R.L. con provvedimento in data 13 gennaio 2012, protocollo n. 22;
- la fine dei lavori è stata comunicata in data 2 aprile 2015;

Riguardo la provenienza del bene, ad oggi, risulta essere di proprietà del Comune di Rocca di Papa a in virtù dell'atto di cessione gratuita stipulato in data 10 novembre 2022 dall' Avv. Cesare Vocaturo, notaio di Marino – Rep. n. 14893 – Racc. n. 9216 – registrato ad Albano Laziale in data 7 dicembre 2022 al n. 21945/1T.

Riguardo la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, uso ed abitazione e quindi l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente, nulla è sembrato risultare nel merito del bene in epigrafe ad eccezione dei sottoservizi già presenti ed interrati (cavidotti).

L'avvenuta edificazione dei lotti contigui porta altresì ad ipotizzare che la natura geologica del terreno sia idonea alla costruzione di una modesta cabina elettrica, pur in assenza di specifiche indagini geologiche.

Il bene ricade nell'ambito della convenzione edilizia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione con firme autenticate dal Notaio Giancarlo Castorina di Roma in data 12 dicembre 2007 – Rep. n. 61257 – Racc. n. 6686, regolarmente registrata a Roma, e trascritta a Roma 2 in data 9 gennaio 2008 al n. 682 di

R.P. e successiva convenzione modificativa ricevuta dal Notaio Andrea Fontecchia di Albano Laziale in data 13 dicembre 2007, repertorio n. 11659/8812, regolarmente registrata ad Albano Laziale, e trascritta a Roma 2 in data 21 dicembre 2007 al n. 49094 di R.P., i danti causa della "E-Z IMMOBILIARE S.R.L.", per sé e aventi causa, si sono impegnati a cedere gratuitamente al Comune di Rocca di Papa le aree di cui al presente atto necessarie per la realizzazione dell'ampliamento delle sedi stradali, dei marciapiedi, dei parcheggi, nonché dell'area sulla quale si sarebbe dovuto installare il depuratore così come riportato nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Per quanto riguarda la determinazione dell'attuale valore attribuibile al bene, in base alle considerazioni esposte in epigrafe, si ribadisce la sua attuale condizione di bene ad uso collettivo pubblico utilizzabile esclusivamente dalla società affidataria del servizio di distribuzione dell'energia elettrica.

Si espongono alcune considerazioni di carattere economico che potranno essere d'ausilio per l'alienazione del bene:

- Da una ricerca di mercato il prezzo medio unitario di costruzione per i locali tecnici assimilabili a cabine di trasformazione per l'energia elettrica MT/BT è di 640,00 €/mq, che per il box preso in considerazione è pari a 9.120,00 €;
- Agli attuali prezzi di mercato si ritiene congruo considerare che il costo di posa in opera di un box cabina prefabbricata in c.a.v., con calcestruzzo ad elevata resistenza meccanica Rck 28/35 N/mm<sup>2</sup> ed acciaio B450C, infissi in lamiera o vetroresina omologati E-distribuzione, comprensivo di vasca di fondazione, possa essere stimato per una cabina tipo A7 come quella in esame intorno ai 9.000 €;
- Dal brogliaccio proiettivo riassuntivo trasmesso dalla società che ha in gestione l'inventario immobiliare del comune di Rocca di Papa (NUS Italia s.r.l.) risulta che alla data della cessione del bene al Comune, 10/11/2022, era stato stimato un valore finale del bene pari a 7.507,50 €;
- Va considerando che oltre l'alienazione del bene, si cederà tutta la corte di pertinenza dell'immobile, ovvero il terreno sul quale risulta inserita la cabina pari a 61 mq. Tale condizione deve essere riconosciuta come elemento di pregio per il bene, a favore di una maggiore funzionalità e fruibilità dello stesso soprattutto per quanto riguarda le manutenzioni ordinarie e straordinarie;
- Tutte le operazioni riguardanti gli aspetti puramente gestionali del cespite quali inserimento in mappa, aggiornamento catastale dell'immobile e voltura dello stesso all'attuale proprietario ovvero il



comune di Rocca di Papa, sono già state eseguite. Queste operazioni hanno un onorario medio che si può stimare pari a 1.500,00 €;

- La vetustà dell'immobile va valutata in funzione del fatto che il suo utilizzo non è mai stato avviato dalla sua costruzione ad oggi, è quindi considerabile al pari del nuovo;

Considerati gli aspetti fin qui esposti si ritiene equamente congruo come prezzo per l'alienazione del bene immobiliare oggetto della presente stima, un valore pari a **10.000,00 €**.

**Il Responsabile del settore**

**Urbanistica**

*Arch. Silvia Farina*



*Silvia Farina*