

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA IAPPELLI MIRIAM

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 202/2024

Promossa da

Sig. Contro

Sig.

Integrazione della Perizia Tecnica
dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.



PREMESSA

All'Udienza del 07 gennaio 2026, a seguito della richiesta di rinvio di parte esecutata *"per esaminare la perizia di stima depositata il 31.12.25 e inviata alle parti il 20.12.25"*, il G.E., dott.ssa Miriam Iappelli, visto l'art. 173 bis c.p.c. disp. Att. rinviava all'Udienza del 4 marzo 2026.

In data 4 febbraio 2026 l'avv. Assunta Mazzeo (costituito per la sig.ra e per la sig.ra, n.q. di eredi del sig. - debitore esecutato deceduto in data) depositava nel fascicolo telematico della Procedura Esecutiva in oggetto le "osservazioni alla Consulenza tecnica d'Ufficio", con allegata una Relazione tecnica dell'Arch.

In data 5 febbraio 2026 tali osservazioni erano altresì inviate a mezzo pec allo scrivente.

Lo scrivente "esperto" ex art. 568 c.p.c., presenta la propria Integrazione della Perizia Tecnica in cui, dopo aver esaminato scrupolosamente le "Osservazioni alla consulenza tecnica di ufficio", fornisce una propria valutazione delle stesse, confermando sostanzialmente quanto espresso nella Perizia tecnica.

VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI ALLA PERIZIA TECNICA

In merito al bene n. 1, ovvero il lotto di terreno identificato al Catasto Terreni con Foglio 121 part. 1619 l'Avv. A. Mazzeo propone una serie di osservazioni.

Preliminarmente rileva una *"contraddittorietà della descrizione peritale"* riguardo *"il contesto urbano ed i servizi"*.

L'Avv. Mazzeo sostiene infatti che *"sussiste una evidente contraddizione interna nella CTU" in quanto "da un lato si qualifica la zona come scarsamente servita, dall'altro si descrive un contesto dotato di elevata accessibilità, sia stradale che con trasporto pubblico locale, elemento che, secondo la comune prassi estimativa e gli stessi valori OMI richiamati dall'esperto, dovrebbe aumentare, e non ridurre, l'attività e il valore di mercato dell'area."*

Le odierne osservanti ritengono sia necessaria una valutazione di tale contraddittorietà, al fine di stabilire se la descrizione del contesto e la conseguente incidenza sui parametri di stima siano coerenti con la reale situazione urbanistica e infrastrutturale dell'area, eventualmente con un'integrazione della relazione da parte del CTU, che chiarisca l'effettiva incidenza, in termini di valore, della buona accessibilità viaria e del TPL."

Lo scrivente non rileva alcuna contraddittorietà in quanto riportato nella propria perizia tecnica.

In particolar modo laddove si descrive la zona in cui sorgono i beni oggetto di pignoramento, si precisa che lo scrivente ha evidenziato la carenza di servizi quali supermercati, farmacie, nelle "immediate vicinanze", ovvero in prossimità dei lotti di terreno in oggetto; allo stesso tempo, lo scrivente ha sottolineato i collegamenti viari che caratterizzano la zona ed ha descritto i mezzi pubblici che permettono di raggiungerla: *"trattasi di una zona suburbana (Labaro), situata a Nord del comune di Roma, ed ubicata esternamente ed a ridosso del Grande Raccordo Anulare; i lotti di terreno in oggetto si trovano in un tessuto di fabbricati prevalentemente a destinazione residenziale, con tipologia di*



abitazioni di tipo economico; è un'area a bassa densità abitativa, con una scarsa dotazione di servizi nelle immediate vicinanze.

I beni pignorati oggetto di pignoramento, in particolare la porzione di terreno identificata al Catasto Terreni con la part. 520, si trovano in prossimità del Fosso Cremera, ovvero uno degli affluenti di destra del Tevere.

Si trovano a ca. 750 m da un'importante arteria viaria quale "Via Flaminia" ed in prossimità di uno svincolo di uscita del G.R.A.

A circa 180 m dai beni pignorati vi è la fermata del Bus "Veientana Vetere/Romanengo" (autobus 038), mentre a circa 150 m vi è la fermata del Bus "Mastro Gabriello" (autobus 038).

Non si ravvisa pertanto alcuna contraddizione in quanto descritto e riportato nella perizia tecnica.

Ovviamente come già sottolineato nella perizia stessa, il valore di mercato dei beni immobili è determinato sulla base di tutte le caratteristiche della zona descritte, ovvero sulla base di una serie di variabili, tra le quali sono state considerate l'ubicazione, le caratteristiche e le peculiarità della zona in cui sorgono, i servizi ed i collegamenti presenti, conseguentemente la facilità di raggiungimento ed il contesto ambientale.

L'Avv. Mazzeo successivamente osserva una "penalizzazione sproporzionata" relativamente ai vincoli urbanistici, paesaggistici e idrogeologici, affermando che "La CTU dà atto che il bene n. 1 è inserito, secondo il PRG di Roma Capitale, nel "Sistema insediativo – Tessuti prevalentemente residenziali – Ambito Programma Integrato n. 1 Labaro – Prima Porta", con indice di edificabilità EF 0,3 mq/mq, destinazione residenziale; ricade in area assoggettata a vincoli paesaggistici (PTPR, fascia di rispetto corsi d'acqua, art. 36 e ss.) e a vincoli idrogeologici previsti dal PAI Tevere e PAI bis Fosso Valchetta, con classificazione a rischio R3 e relative prescrizioni (artt. 28-32 PAI).

Sulla base di tali elementi, il CTU qualifica il terreno come "potenzialmente edificabile" (Pag. 25, ultimo paragrafo), ma sottolinea una significativa alea nell'ottenimento dei necessari titoli abilitativi e nella concreta trasformabilità del lotto, utilizzando tali fattori per operare una rilevante riduzione del valore rispetto a quello di un'area edificabile ordinaria.

Posto che non si contesta che la presenza di detti vincoli comporti una incidenza negativa sul valore, in termini di maggiori tempi, costi e incertezza amministrativa, tuttavia si rileva che la stessa CTU conferma l'attribuzione al lotto di un indice edificatorio (EF 0,3 mq/mq) e di una vocazione residenziale nel quadro del Programma Integrato Labaro-Prima Porta. La stima, pur formalmente basata sul metodo del valore di trasformazione, per come concretamente applicata, finisce per avvicinare il valore dell'area a quello di un terreno "agricolo con mera alea edificatoria", in assenza di una puntuale comparazione con compravendite reali di terreni similmente vincolati e collocati nella medesima zona O/Labaro.

Inoltre, non risulta, nella CTU, una dettagliata e documentata verifica di mercato su lotti aventi analoghi vincoli paesaggistici e idrogeologici, né un confronto sistematico con transazioni relative ad aree inserite in Programmi Integrati dello stesso quadrante urbano (Labaro-Prima Porta-Grottarossa-Giustiniana).

In ciò le odierne osservanti vedono un utilizzo sproporzionato dei vincoli ai fini della svalutazione dell'area, tale da non riflettere correttamente il suo effettivo valore di trasformazione".

Preliminarmente si evidenzia che nel paragrafo "destinazione urbanistica" è stato riportato quanto descritto nei Certificati di Destinazione Urbanistica relativi ai beni immobili oggetto di pignoramento,



identificati al Catasto Terreni con Foglio 121, particella 1619 (bene n. 1) e Foglio 120, particella 520 (bene n. 2), ottenuti a seguito di apposite richieste presentate dallo scrivente stimatore presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione urbanistica – Direzione Pianificazione Generale – Servizio Certificazioni Urbanistiche.

In merito alle suddette osservazioni lo scrivente precisa altresì che nella perizia tecnica ha riportato in modo oggettivo la “destinazione urbanistica dei luoghi”. Infatti, il lotto di terreno identificato nella presente perizia come bene n. 1, è un terreno con qualità seminativo di classe 2 che, in base a quanto previsto nel P.R.G., è “potenzialmente edificabile”; *“si tratta di un’area soggetta a vincoli”* e conseguentemente *“nella progettazione si dovranno ovviamente tenere presenti le prescrizioni contenute nelle N.T.A. del P.R.G. ma anche le limitazioni dovute ai vincoli esistenti”*; nel caso di specie si rende pertanto necessario l’ottenimento di un’idonea autorizzazione “urbanistico edilizia”, ma saranno necessarie anche le autorizzazioni dei diversi ulteriori uffici competenti, in relazione al regime vincolistico cui è soggetta l’area in esame.

Alla luce di quanto esposto, il valore finale di stima del bene immobile in oggetto è stato ottenuto considerando la “destinazione urbanistica” dell’area in cui il bene stesso si trova e la presenza di vincoli.

L’Avv. Mazzeo nelle proprie osservazioni rileva successivamente che *“Non si possono, pertanto, ignorare i rilievi che precedono né quanto emerso dalla CTP dell’Arch. Clemenzi, che propone valori sensibilmente più elevati, fondati su dati di mercato aggiornati, circostanza che richiede una valutazione, previa comparazione specifica con compravendite effettive di aree con analoga classificazione urbanistica e analogo regime vincolistico nel quadrante Roma Nord.*

....

Nella parte dedicata al calcolo del valore del bene n. 1, la CTU assume un valore di mercato del fabbricato finito (Vmp) pari a mq 817,5 x € 1.850/mq = € 1.512.375, sottrae costi di costruzione, oneri, spese, interessi e margine d’impresa, ottenendo un valore dell’area (Va) di circa € 118.459 con metodo analitico, effettua poi una verifica di coerenza con il criterio sintetico (incidenza 10% sul Vmp), giungendo al valore di circa € 122.957 per poi determinare il valore finale del bene n. 1 come media (€ 120.708,20).

Si osservano dunque due profili critici: l’adozione di una incidenza del 10% del valore dell’area sul valore post trasformazione (Vmp) appare tipica di contesti urbanistici “ordinari” e già saturi; nelle aree in trasformazione e con maggiore rarità di lotti edificabili, la prassi di mercato registra incidenze sensibilmente superiori (talora del 20–25%), sicché la scelta del 10% risulta ultra prudenziale e idonea a comprimere eccessivamente il valore dell’area;

Il valore unitario di € 1.850/mq per il fabbricato finito non sembra adeguatamente giustificato alla luce dei correnti valori di mercato di immobili residenziali nuovi o recenti nel quadrante Labaro–Flaminia, i quali – secondo dati riportati nella CTP Clemenzi e riscontri di mercato – risultano superiori, con conseguente sottostima anche del Vmp di partenza”.

In merito alle suddette osservazioni innanzitutto si precisa che nella esecuzione delle indagini di mercato immobiliare intese a reperire dati storici relativi e rilevabili di beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima, l’esperto ex art. 568 c.p.c. ha considerato fonti indirette e dirette, quali la Banca Dati del Borsino Immobiliare, la Banca Dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio (OMI), (i cui dati sono disponibili in rete) e le Agenzie immobiliari.



Lo scrivente Esperto ha inoltre reperito i dati "Comparabili" relativi a recenti compravendite di unità immobiliari a destinazione residenziale avvenute nella stessa zona.

Alla luce dei dati reperiti si ritiene congruo per le unità immobiliari eventualmente costruite sul terreno in oggetto, considerandole come ultimate, un valore pari a 1.850,00 €/mq.

Si conferma pertanto quanto già determinato nella perizia tecnica.

Si precisa che lo scrivente Esperto non ha reperito i dati ("Comparabili") relativi a recenti compravendite di terreni, ovvero di beni simili a quello oggetto di stima, avvenute nella stessa zona.

In merito alla richiamata relazione tecnica redatta dall'Arch. Clemenzi si precisa innanzitutto che nel calcolo della futura cubatura realizzabile descritto in essa viene considerata anche la metà del lotto di terreno distinto al Catasto terreni con Foglio 121, part. 519, che però non è oggetto di pignoramento, ovvero è estraneo alla Procedura Esecutiva e che pertanto non deve essere oggetto di stima.

L'Arch. B. Clemenzi considera "eccessivamente esagerato" il tempo considerato dallo scrivente, pari a 3 anni, per la realizzazione del fabbricato da realizzarsi sul lotto in oggetto.

In tal senso lo scrivente conferma quanto già valutato nella propria perizia e precisa che si ritiene congrua la stima di circa 3 anni relativa alla "durata della trasformazione", ovvero gli anni necessari per l'intero processo di trasformazione del bene.

L'Arch Clemenzi conclude affermando che *"secondo lo scrivente il valore di mercato, avendo controllato i prezzi delle Agenzie Immobiliari per terreni posti in zone più decentrate (Valle Muricana), del lotto di terreno oggetto di pignoramento, vista la cubatura che si può realizzare e considerando la totale mancanza dei lotti liberi edificabili a Labaro, è pari a:*

€ 580.000,00".

Si rileva in merito come non sia specificato e riportato il metodo di calcolo utilizzato per ottenere tale valore di mercato, basato unicamente sui prezzi delle Agenzie immobiliari per terreni analoghi a quelli oggetto di pignoramento.

Lo scrivente conferma pertanto il valore di mercato della porzione immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva calcolato nella perizia tecnica.

In merito al Bene n. 2, ovvero il lotto di terreno identificato al Catasto Terreni con il Foglio 121 part. 520, l'Avv. A. Mazzeo preliminarmente richiama la descrizione del lotto in oggetto riportata nella perizia tecnica redatta dallo scrivente, osservando successivamente che *"Le odierne osservanti, pur consapevoli delle ridotte dimensioni e della particolare collocazione del lotto, rilevano che il valore di euro 1.000 risulta non allineato con il VAM richiamato nella stessa CTU, se rapportato alla superficie di mq 105, e non è sorretto da una adeguata motivazione tecnica.*

Non viene affatto considerata l'eventuale funzione di asservimento/accorpamento che il lotto potrebbe svolgere in rapporto a fondi limitrofi (quale elemento di verde, fascia di rispetto, area di pertinenza), circostanza che, come noto, è in grado di incrementare il valore di micro-porzioni anche prive di autonoma edificabilità.

Inoltre si rileva che nella relazione manca qualsiasi raffronto di mercato con compravendite effettive di lotti analoghi (scarpate, fasce di rispetto, lembi di terreno agricolo o di pascolo) nella medesima zona o in aree omogenee.



In merito a tali osservazioni, relative in particolare al valore di stima del lotto di terreno in oggetto, si evidenzia come in esse non venga proposta una stima differente rispetto a quella determinata dallo scrivente nella propria perizia tecnica, contestandone solo la mancata considerazione di eventuali ulteriori prospettive di valorizzazione.

Si precisa che nella esecuzione delle indagini di mercato immobiliare intese a reperire dati storici relativi e rilevabili di beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima lo scrivente Esperto non ha reperito i dati "Comparabili" relativi a recenti compravendite di terreni, ovvero di beni simili a quello oggetto di stima, avvenute nella stessa zona.

Nella determinazione del valore di mercato del lotto di terreno in oggetto sono stati pertanto considerati i dati relativi ai valori agricoli medi, (dati disponibili in rete) per il tipo di "qualità catastale" presente nell'area in esame, con riferimento all'annualità 2022 (ultima disponibile in rete). Nel caso di specie, il valore agricolo della coltura pascolo è pari a 12.100,00 €/Ha.

Si precisa che si tratta di un lotto di terreno che si sviluppa su una superficie di 105 mq, pari quindi a 0,0105 Ha.

Alla luce dei dati acquisiti e considerando l'andamento del mercato, si ritiene congruo il valore di mercato a corpo dell'area in esame, già determinato nella perizia tecnica, pari a € 1.000,00.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 02/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. D'arrigo Gianfranco

