



TRIBUNALE DI VELLETRI
Esecuzioni Immobiliari



G.E. Dott.ssa Anna Luisa Di Serafino



Proc. n. 478/2019



Relazione del Consulente Tecnico D'ufficio

Il sottoscritto Arch. Iris Pontecorvi, iscritta all'ordine degli architetti di Roma e Provincia con il n. 14222, PEC i.pontecorvi@pec.archrm.it, con provvedimento in data 21/11/2024 veniva nominata CTU nella procedura in oggetto e in data 06/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Acquisita la documentazione presente nel fascicolo telematico, il CTU ha provveduto a richiedere al Comune di Velletri il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) relativo al terreno oggetto del Lotto 2, rilasciato con prot. n. 0028687 del 09/05/2025, che si rimette in allegato (cfr. all. n. 1).

Il sottoscritto, pertanto, preso atto della documentazione acquisita e dei dati disponibili, nonché avendo effettuato ogni necessaria indagine e valutazione tecnica, elabora la presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, nell'ambito dell'incarico conferito dal Tribunale.

Risposta al quesito

*"..(..). manda alla medesima affinché previa accettazione dell'incarico con modalità telematica, acquisita la documentazione del fascicolo telematico, nonché tutta la documentazione necessaria – anche presso pubblici uffici – provveda ad una **nuova valutazione di stima del bene** di cui al **Lotto 2 del compendio pignorato**, assegnando per l'espletamento dell'incarico giorni 60; dato atto, altresì, che l'espletamento di elaborato di stima ad opera dell'esperto stimatore ai sensi dell'art. 173 disp. att. c.p.c., deve considerarsi necessario ai fini della vendita del bene e, dunque, quale spesa di giustizia, sarà imputato ai sensi dell'art. 2770 c.c....(..)".*

Premesse

La presente relazione è redatta in adempimento al quesito formulato dal Giudice dell'Esecuzione e ha ad oggetto esclusivamente **la valutazione estimativa del bene di cui al Lotto 2** del compendio pignorato.

Per quanto concerne ogni altro aspetto, inclusi eventuali diritti di servitù, usi civici, stato di occupazione, o altri aspetti di natura giuridica o tecnica, si rimanda alla perizia dell'Ing. Quattrocchi, già depositata agli atti della procedura.

CTU Iris Pontecorvi Architetto

Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma e provincia

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





1. PARTE PRIMA – DESCRIZIONE GENERALE (Lotto2)

Le informazioni di seguito riportate sono desunte dalla perizia del precedente CTU e dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Velletri prot. n. 0028687 del 09/05/2025, allegato alla presente relazione (cfr. All. n. 1).

1.1 Ubicazione

Il terreno oggetto di stima è situato nel Comune di **Velletri (RM)**, con accesso da **Via Appia Nuova, km 44**.

1.2 Dati Catastali

Il bene risulta censito al **Catasto Terreni** del Comune di Velletri come segue:

- **Foglio:** 99
- **Particella:** 836
- **Qualità:** Vigneto
- **Classe:** 1^a
- **Superficie:** 12.276,00 m²
- **Reddito Dominicale:** € 237,75
- **Reddito Agrario:** € 139,48

La particella attuale deriva da un frazionamento eseguito in data **21/06/2021**, identificato con **prot. n. RM 0235977**, e risulta agli atti a decorrere dalla medesima data.

1.3 Destinazione Urbanistica

Il terreno, identificato al Catasto Terreni come sopra, risulta urbanisticamente classificato, secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica (prot. n. 0028687 del 09/05/2025), sulla base della Variante Generale al P.R.G. approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 66 del 14/02/2006, pubblicata sul B.U.R.L. del 30/03/2006, come segue:

- In parte ricadente in **Zona E – Aree destinate alle attività agricole;**
- In parte ricadente in **Zona L – Recupero urbanistico;**

Parzialmente interessato da area destinata a **“Viabilità e Trasporti – Fascia di rispetto stradale”**.

Dalla verifica effettuata tramite il geoportale cartografico della Città Metropolitana di Roma Capitale, mediante sovrapposizione tra mappa catastale e tavola di P.R.G., risulta che **la maggior parte della superficie del lotto**, pari a circa **11.570 m²**, ricade in **Zona E – Aree destinate alle attività agricole**, mentre la porzione marginale residua, pari a circa **526 m²**, è classificata come **Zona L – Recupero urbanistico**.

Pertanto, il terreno presenta un carattere prevalentemente agricolo.

Il lotto è inoltre interessato, lungo il fronte su **Strada Statale n. 7 Via – Appia**, da una **fascia di rispetto stradale** della larghezza di 30 metri lineari, come previsto dal Codice della Strada.

L'area risulta parzialmente vincolata ai sensi dell'art. 134, lett. c) del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42, trattandosi di area individuata nei piani paesaggistici previsti dagli artt. 143 e 156 del medesimo decreto. Il vincolo è cartograficamente rilevato nelle tavole 388 B e 400 B del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), approvato con D.C.R. del 21/04/2021, n. 5, pubblicata sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021.



1.4 Caratteristiche del Lotto

Da quanto desunto dalla perizia del precedente CTU, il lotto si presenta con **forma regolare, configurazione rettangolare** e **giacitura pianeggiante**.

L'**accesso principale** avviene dalla **Strada Statale n. 7 - Via Appia**, è presente inoltre un **accesso secondario** da **Via Vigna Baldi**.

Il terreno si presenta come **prato naturale incolto**, con **alberatura ad alto fusto**, prevalentemente cipressi disposti a margine del viale principali, oltre alla presenza di **ulivi** e **alberi da frutto** sparsi.

Il lotto presenta un **fronte strada** su arteria principale, Strada Statale Appia (SS7).

2. PARTE SECONDA - PROCESSO DI VALUTAZIONE

Premessa

La **precedente valutazione** del bene era stata effettuata dal CTU sulla base dei **Valori Agricoli Medi (VAM)**, ai sensi degli artt. 40 e 42 del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, applicabili nei procedimenti espropriativi.

Il **valore attribuito al Lotto 2**, nella precedente consulenza tecnica, **era pari a € 61.380,00**, ottenuto applicando un valore unitario di **€ 5,00/m²** alla superficie catastale di **12.276,00 m²**. Tale valore costituiva la base d'asta per l'esperimento di vendita successivamente tenutosi in data 18 aprile 2024.

2.1 Metodologia estimativa adottata

Alla luce degli sviluppi emersi nel corso della procedura esecutiva, in particolare riguardo alla necessità di fornire una **valutazione più attendibile e coerente con le logiche del libero mercato**, lo scrivente ritiene di dover adottare un approccio differente. In particolare, si è ritenuto più adeguato l'adozione del **metodo comparativo di mercato (Market Comparison Approach - MCA)**, che risulta essere **più rappresentativo del valore effettivo del bene** rispetto ai parametri VAM precedentemente utilizzati. Questo metodo, infatti, è coerente con i **criteri valutativi riconosciuti a livello nazionale e internazionale** (ad esempio, gli International Valuation Standards - IVS).

Il **metodo MCA** si fonda sull'analisi di **dati reali di mercato**, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e immobili di confronto con caratteristiche simili, provenienti da **compravendite recenti e di prezzo noti**, ricadenti nello stesso segmento di mercato, e consente di ottenere una valutazione **oggettiva, coerente** con le attuali condizioni del mercato immobiliare.

2.2 Analisi del contesto territoriale

Il terreno oggetto di valutazione è **collocato lungo la Strada Statale n. 7 - Via Appia**, in una zona extraurbana a carattere suburbano, ben servita e facilmente accessibile. L'area lungo la Via Appia Sud a Velletri, una delle principali arterie di collegamento tra il centro cittadino e le città limitrofe, è **caratterizzata da un contesto residenziale estensivo e una presenza di attività commerciali e artigianali**.

2.3 Descrizione subject e comparabili

Subject – Terreno con destinazione prevalente agricola

Ubicazione	Comune di Velletri (RM), con accesso diretto da Via Appia Nuova – Strada Statale n. 7, km 44, e accesso secondario da strada comunale.
-------------------	--



Descrizione	Terreno con superficie catastale di 12.276,00 m ² . Giacitura pianeggiante, configurazione planimetrica regolare. L'area si presenta come prato naturale incolto, con presenza di alberatura ad alto fusto (prevalentemente cipressi), ulivi e alberi da frutto sparsi.
Destinazione Urbanistica	- Circa 11.570 m ² in Zona E – Aree destinate ad attività agricola - Circa 526 m ² in Zona L – Recupero urbanistico Parzialmente interessato da area per "Viabilità e Trasporti – Fascia di rispetto stradale"
Superficie catastale	12.276,00 m ²
Fronte stradale (SS7)	Presente
Configurazione planimetrica	Regolare
Accesso diretto (SS7)	Presente

Comparabile (A) – Terreno a destinazione agricola

Tipo di dato	Atto di Compravendita (rogito)
Ubicazione	Comune di Velletri (RM), Via Appia Sud, con accesso indiretto da Via Appia Nuova – Strada Statale n. 7
Descrizione	Terreno con superficie catastale di 1.877,00 m ² . Giacitura pianeggiante, configurazione planimetrica regolare. Come verificabile tramite immagini satellitari, l'area si presenta come prato naturale incolto, con presenza di alberatura ad alto fusto.
Destinazione urbanistica	Zona E – aree destinate alle attività agricole
Superficie catastale	1.877,00 m ²
Fronte stradale (SS7)	Non presente
Configurazione planimetrica	Regolare
Accesso diretto (SS7)	Non presente, accesso indiretto da (SS7)
Fonte dato	Atto pubblico Rep. n. 99231 (rogito registrato)
Data	22 ottobre 2024
Definizione Prezzo	€ 15.000,00

Criteri di selezione dei comparabili e motivazione della scelta

Ai fini della presente stima, è stata condotta **un'analisi approfondita del segmento di mercato immobiliare di riferimento**, con particolare **attenzione ai terreni a destinazione prevalentemente agricola situati nelle aree adiacenti al bene oggetto di valutazione**, nei pressi della Strada Statale n. 7 – Via Appia.

L'attività di ricerca ha coperto un ampio arco temporale, **concentrandosi sugli atti di compravendita registrati negli ultimi due anni**, con specifico riferimento al **foglio catastale in cui ricade il bene oggetto di stima**, nonché ai **fogli contigui e ai terreni** prospicienti o limitrofi alla **Strada Statale n. 7 – Via Appia**. L'indagine è stata condotta attraverso la consultazione di siti specializzati e mediante ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, al fine di garantire la rilevanza e la correttezza delle informazioni raccolte.

Durante la fase di ricerca è emerso che, nel segmento di mercato considerato, **i trasferimenti di terreni a destinazione esclusivamente agricola sono risultati piuttosto limitati**. La maggior parte delle compravendite ha riguardato terreni con destinazioni miste o non agricole. Inoltre, è stato

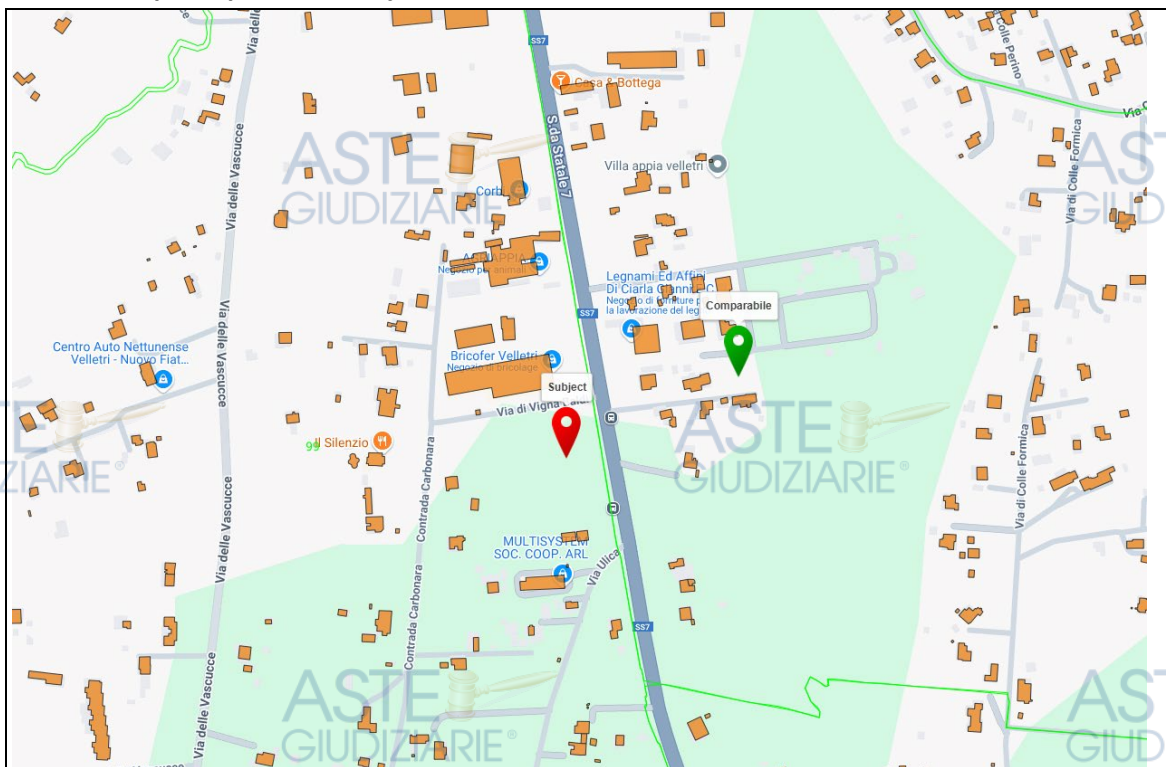


rilevato che i terreni con destinazione mista, comprensiva della componente agricola, si trovano generalmente a una maggiore distanza dalla Strada Statale, una variabile che, come nel caso del terreno oggetto di valutazione, incide sul valore di mercato. Per tali motivi, si è ritenuto opportuno **escludere tali dati comparativi** dall'analisi estimativa.

Pertanto, nella selezione del comparabile, si è ritenuto appropriato limitarsi a un **unico comparabile**, che presenta caratteristiche morfologiche, localizzative e urbanistiche comparabili al bene oggetto della presente perizia. In particolare, tale comparabile risulta essere l'unico **che condivide** sia la **destinazione agricola prevalente**, sia una **prossimità significativa alla Strada Statale**.

Anche in **presenza di un unico dato di riferimento**, si ritiene lo stesso **appropriato** al suo utilizzo per ragioni riconducibili alla **metodologia estimativa adottata del MCA** e cioè: linearità del processo logico e metodologico da eseguire, dimostrabilità delle determinazioni a cui si perviene; l'apporto soggettivo del perito che è quasi assente ed è limitato alla scelta dei beni comparabili di prezzo noto.

Location map comparabili e subject



2.4 Svolgimento (Stima a MCA)

Il Valore di mercato della piena proprietà dell'immobile, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato della piena proprietà = [Stima a MCA].

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi. Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche, che inducono una variazione di prezzo. Ogni caratteristica che determina una variazione del prezzo



esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto. L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto (comparabile), con il prezzo marginale della caratteristica considerata.

2.4.1 Caratteristiche immobiliari

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- **Data (DAT):** La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto, Unità di misura: mese.
- **Superficie complessiva (SI):** La superficie principale è una caratteristica superficiaria, Unità di misura: m².
- **Configurazione planimetrica (CON):** misurata con una scala diomotica (0-1); 1 per configurazione regolare, 0 per configurazione irregolare.
- **Fronte stradale (FRO):** La presenza di fronte strada su arteria principale; misurata con una scala diomotica (0-1); Vengono stabiliti due livelli qualitativi: 0= assente, 1=presente.
- **Accesso diretto (ACC):** La presenza di accesso diretto su arteria principale; misurata con una scala diomotica (0-1); Vengono stabiliti due livelli qualitativi: 0= assente, 1=presente.

Tabella dei dati

LOTTO 2		
Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	15.000,00	-
Data (DAT) mese	7	0
Superficie principale (SI) m ²	1877,00	12.276,00
Configurazione (1-0)	1	1
Fronte stradale - SS7 (1-0)	0	1
Accesso diretto - SS7 (1-0)	0	1

Nel caso in esame, la caratteristica **Configurazione non è presa in considerazione** perché il comparabile presenta parità di condizioni; mentre **con riferimento alle caratteristiche qualitative (FRO) e (ACC), non sono prese in considerazione nel procedimento MCA perché il comparabile non le presenta**. Come già riferito, **verranno valutate** successivamente, tramite l'**applicazione di coefficienti correttivi**, basati sulla prassi estimativa e sull'analisi del mercato locale.

2.4.2 Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del mercato immobiliare di riferimento.

La formula che determina il prezzo marginale è: $p(DAT) = [PRZ] * - [i(DAT)]/12$



La modalità di stima di $[i(DAT)]$ è da indagine di mercato relativa all'ultimo anno.

$[i(DAT)] = 0,0029$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$pA(DAT) = 15.000,00 * 0,0029/12 = - 3,63 \text{ €/mese}$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (SI)

Posto $[i(S1)] = 1,00$ indice mercantile

La modalità di stima di $[i(S1)]$ è da indagine di mercato.

Il prezzo medio è calcolato è calcolato sulla superficie catastale:

$pA(S1) = [15.000,00/(1.877,00)] = 7,99 \text{ €/m}^2$ che si approssima $8,00 \text{ €/m}^2$

Il prezzo marginale, rappresentando la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata, in questo caso quella superficiaria, si ipotizza inferiore al prezzo medio (IVS).

Per la stessa considerazione anche il rapporto di posizione (σ), tra il prezzo marginale e il prezzo medio, si assume inferiore all'unità.

Nel caso di un solo immobile di confronto la prassi indica un rapporto di posizione minore di uno, (compreso in genere tra 0,95 e 0,80), nel caso specifico è assunto pari ad $\sigma = 0,95$.

La formula che determina il prezzo marginale è: $p(S1) = [PM] * (\sigma)$

Il prezzo marginale del comparabile rilevato risulta allora:

$p(S1) = 8,00 \text{ €/m}^2 * 0,95 = 7,60 \text{ €/m}^2$

2.4.3 Tabella di valutazione del MCA

Per ogni ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto.

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A
Prezzo totale (PRZ) (€)	15.000,00
Data (DAT) mesi	25,41
Superficie principale (SI) mq	79.032,40
Prezzo corretto (€)	94.057,81

Il Valore di mercato della piena proprietà dell'immobile oggetto di valutazione, determinato con **Stima a MCA**, è pari a: **€ 94.057,81**.

2.4.4 Stima delle caratteristiche qualitative per via sintetica

La presenza di un **fronte strada** e di un **accesso diretto** sulla **Strada Statale Appia (SS7)**, strada ad alta percorrenza, **comporta una maggiorazione del valore** del terreno agricolo.

Per la **determinazione dell'impatto delle caratteristiche qualitative** sul valore dell'immobile oggetto di stima, quali il fronte strada (FRO) su arteria principale, Strada Statale Appia e l'accesso diretto (ACC) da quest'ultima, non è stato possibile applicare il Metodo (MCA), poiché tali caratteristiche non sono presenti nel comparabile utilizzato.

Si procederà quindi alla valutazione di tali caratteristiche utilizzando coefficienti correttivi dedotti sia sulla prassi estimativa, sia da un'analisi specifica del mercato immobiliare locale.

**Descrizione delle caratteristiche del terreno oggetto di stima (subject) e del comparabile****(A):**

Caratteristica	Subject	Comparabile (A)
Superficie	12.276 m ²	1.877 m ²
Fronte strada su SS7 (FRO)	Presente, circa 100 metri	Assente
Accesso diretto su SS7 (ACC)	Presente, diretto da SS7, oltre accesso secondario laterale	Assente; accesso indiretto da SS7 tramite via secondaria

Il terreno oggetto di stima presenta, rispetto al comparabile assunto, un fronte strada ampio su arteria primaria e accesso diretto dalla stessa.

Vantaggi che incidono sulla stima

- *Fronte strada di circa 100 metri su arteria principale:* elevata visibilità e valorizzazione derivante dalla posizione fronte strada sulla Strada Statale Appia (SS7), ad alta percorrenza. La vicinanza di attività commerciali, artigianali e un contesto residenziale con insediamenti estensivi sparse.
- *Accesso:*
primario diretto dalla Strada Statale Appia (SS7): garantisce elevata accessibilità e fruibilità del terreno; ingresso ben visibile e pianeggiante;
Accesso secondario: presente anche un ingresso da strada laterale, che offre ulteriori possibilità di accesso e movimentazione all'interno della proprietà.

Applicazione dei coefficienti correttivi

Per quanto relazionato nella fase descrittiva e metodologica estimativa della presente, lo scrivente ritiene applicare i seguenti coefficienti correttivi al valore di stima:
 I coefficienti applicati sono così determinati:

- Coefficiente fronte strada (FRO): **1,30** (incremento del 30%)
- Coefficiente accessi - diretto e secondario- (ACC): **1,20** (incremento del 20%)

Calcolo del valore corretto

L'applicazione dei coefficienti correttivi, per accesso diretto e fronte strada, consente di ottenere una stima del valore di mercato più aderente alle caratteristiche qualitative del terreno oggetto di valutazione.

Valore complessivo stimato (Lotto2): = € 94.057,81 × 1,30 × 1,20 = € 146.730,18
 che si approssima a € 147.000,00

3. CONCLUSIONI

In conclusione il **valore di mercato della piena proprietà** del bene immobiliare oggetto di valutazione (Lotto 2), è pari a: **€ 147.000,00** (centoquarantasette/00 euro).



Come premesso, la presente relazione ha ad oggetto esclusivamente la valutazione estimativa del bene di cui al Lotto 2 del compendio pignorato. Per quanto concerne ogni altro aspetto, inclusi eventuali diritti di servitù, usi civici, stato di occupazione, o altri aspetti di natura giuridica o tecnica, si rimanda alla perizia dell'Ing. Quattrocchi, già depositata agli atti della procedura.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto deposita la relazione presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 23.05.2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pontecorvi Iris



Elenco allegati:

- Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) (cfr. all. n. 1).



CTU Iris Pontecorvi Architetto

Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma e provincia

