

TRIBUNALE DI ROMA
Sezione Liquidazioni Giudiziali
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: STRADAIOLI S.r.l.
n° 444 anno: 2025
Giudice Delegato: FRANCESCO COTTONE
Curatore: Prof. Fabrizio Di Lazzaro
Pec Ig444.2025roma@pecliquidazionigiudiziali.it

PERIZIA ESTIMATIVA DEI TERRENI
SITI IN PATRICA (FR)

RELAZIONE INTEGRATIVA
post certificazione notarile

Il sottoscritto Geom. Giovanni Varzi, già nominato esperto stimatore nella procedura di Liquidazione Giudiziale n. 444/2025, ad integrazione della relazione estimativa depositata in data 14 febbraio 2026, espone quanto segue.

Successivamente al deposito della perizia, la Curatela ha trasmesso allo scrivente relazione ipo-catastale notarile non disponibile al momento della redazione dell'elaborato estimativo.

Ferma restando ogni eventuale ulteriore verifica di natura notarile, ipocatastale o catastale che la Procedura riterrà opportuno svolgere, le risultanze emerse appaiono incidere in misura limitata sul quadro estimativo complessivo già rappresentato nella relazione depositata.

In particolare:

– relativamente alle particelle 283 e 284, la relazione notarile le ricomprende tra i beni riferibili alla Stradaoli, evidenziando tuttavia una situazione di mancato allineamento

catastale; tale circostanza appare verosimilmente riconducibile ad un disallineamento delle intestazioni catastali rispetto alle risultanze dei titoli, ferma restando la possibilità di eventuali ulteriori verifiche sugli atti di provenienza ove ritenuto necessario dalla procedura;

- la particella 622 risulta invece trasferita alla Regione Lazio e pertanto estranea al compendio oggetto della presente liquidazione; conseguentemente il relativo valore stimato, pari ad euro 242,00, deve essere detratto dal valore complessivo della perizia;

- quanto alle particelle 562 e 566, gravate da diritto di pascolo, si evidenzia che per la particella 562 lo scrivente aveva già prudenzialmente attribuito valore nullo; per uniformità di criterio estimativo si ritiene opportuno estendere la medesima valutazione anche alla particella 566, precedentemente stimata in euro 574,00 (che quindi vanno detratti).

Le predette variazioni ed integrazioni non modificano in misura sostanziale l'impianto estimativo generale già depositato agli atti della procedura.

Lo scrivente evidenzia di aver richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica facendo espresso riferimento alle particelle indicate nel decreto di nomina non ricomprese nella certificazione originariamente trasmessa dal Comune; il Comune di Patrica ha quindi successivamente rilasciato integrazione del CDU in data 18/05/2026 relativamente alle suddette particelle.

Dalla ulteriore certificazione integrativa emerge che:

- la particella Foglio 2 n. 284 (di mq. 15.029) risulta ricadere integralmente in Zona D del vigente P.d.F. e in Zona D3 del PRG adottato ASI;

- la particella Foglio 4 n. 622 (di mq. 22) risulta anch'essa inserita nell'ambito urbanistico produttivo.

Con riferimento alla particella Foglio 2 n. 284, è emersa la presenza di uso civico; tuttavia, secondo quanto riferito informalmente dal tecnico comunale (Ing. Plomitello) e sulla base dei più recenti orientamenti normativi e giurisprudenziali in materia di usi civici e domini collettivi, tale circostanza non precluderebbe di per sé la commerciabilità del bene,

permanendo la possibilità di successiva regolarizzazione/affrancazione del vincolo mediante specifica procedura amministrativa.

In particolare, la normativa regionale e la prassi amministrativa prevedono la possibilità di definizione del vincolo attraverso apposita procedura tecnico-amministrativa supportata da perizia demaniale estimativa redatta da tecnico specializzato in materia, finalizzata alla determinazione dell'eventuale capitale di affranco ed ai successivi provvedimenti degli Enti competenti. Resta inteso che ogni eventuale attività tecnico-amministrativa finalizzata alla regolarizzazione/affrancazione del vincolo potrà essere eventualmente valutata dalla Procedura prima della vendita giudiziaria.

Alla luce delle integrazioni e dei chiarimenti sopra esposti, il valore complessivo del compendio stimato subisce esclusivamente limitate variazioni riferite alle particelle espressamente sopra richiamate, senza alterare in misura sostanziale l'impianto tecnico-estimativo generale della relazione già depositata agli atti della procedura.

Restano ferme tutte le ulteriori considerazioni, precisazioni e valutazioni estimative contenute nella relazione depositata in data 14 febbraio 2026 a cui si rinvia.

Con osservanza.

Allegati: CDU integrativo

° ° °

Si resta a disposizione dell'Ill.ma S.V. per eventuali chiarimenti.

Con osservanza

Roma, 20 maggio 2026

L'esperto stimatore
Geom. Giovanni Varzi



COMUNE di PATRICA

(Provincia di Frosinone)

Ufficio Tecnico

Via Plebiscito, 1 telefono 0775/807830-36

e-mail: ut.patrica@comune.patrica.fr.it

pec: tecnico@pec.comune.patrica.fr.it

IL TECNICO

Vista la domanda inoltrata dal Sig. Giovanni Varzi **in data** 14-05-2026 **prot. n.** 4801;

Visti gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

Che il/i terreno/i distinto in catasto al:

Foglio 2 mappale n.284

incluso per il 100 % nella Zona omogenea D del P.d.F. nell'art. 16 del P.R.T. dell'ASI
PRG_VIGENTE

incluso per il 100 % nella Zona omogenea D3 **PRG_ADOTTATO**

con le seguenti denominazioni e prescrizioni urbanistiche:

D del P.d.F. nell'art. 16 del P.R.T. dell'ASI:

P.d.F. Zona D Industriale dal vigente programma di fabbricazione, approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 3279 del 1/06/1982, a zona "D" industriale, con le seguenti prescrizioni:.

Rispetto a quanto disposto dal P.T.R. dell'Area di Sviluppo Industriale, i progetti dovranno ottenere il preliminare nulla osta del Consorzio per l'area industriale.

Il piano ASI prevede per l'area in oggetto all'art. 16:

All' interno della zona sono altresì previste alcune sotto-zone denominate: Zona Produttiva Intensiva, ove possono insediarsi industrie a schiera e/o incubatori di aziende per l'allocazione di attività produttive come elencate all'art.8 Zone Produttive. Nelle Zone Produttive Intensive restano confermati gli indici come sopra indicati ad eccezione dell'Indice di Copertura massimo (I.C.max) che è assunto pari 0,70 mq/mq. L'attivazione delle Zone Produttive Intensive è subordinata alla redazione di un Piano Particolareggiato Attuativo, da redigersi a cura del Consorzio o su istanza motivata del privato, d'intesa con il Comune, tramite lo strumento dell'Accordo di programma, sul cui territorio è individuata detta Zona, con il fine di definire la tipologia insediativa, le infrastrutture interne di servizio alle aziende, i servizi comuni alle

aziende insediabili e l'unità edilizia che il Consorzio potrà assegnare alla singola azienda. Oltre le sotto-zone produttive intensive, già individuate nelle planimetrie di zonizzazione, il Consorzio, con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione, per future esigenze di insediamenti intensivi, potrà individuare altre Zone Produttive Intensive interne agli Agglomerati cui applicare la norma e procedura dei precedenti commi per la redazione dei P.I.P. (Piani Insediamenti Produttivi). Le procedure per l'individuazione delle sotto-zone produttive intensive, non ancora individuate nelle tavole di zonizzazione, dovranno seguire le procedure di cui alla L.R. 36 del 02/07/1987 art. 1.

D3:

ART. 42

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, art. 2.
- L.R. n. 38/1999 "Norme sul governo del territorio", art. 30.
- Piano Territoriale Regolatore (PTR) dell'ASI Frosinone, approvato con DCR n. 48 del 23/01/2008

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate a complessi artigianali e commerciali totalmente o parzialmente edificate ricomprese nell'Agglomerato Industriale di Frosinone, disciplinato dal Piano Territoriale Regolatore (PTR) del Consorzio per lo Sviluppo Industriale di Frosinone.

MODALITÀ DI INTERVENTO

2. All'interno delle zone appartenenti al Piano Territoriale Regolatore (PTR) del Consorzio per lo Sviluppo Industriale di Frosinone, si rimanda alla disciplina di cui al PTR.

Che il/i terreno/i distinto in catasto al:

Foglio 4 mappale n.622

incluso per il 100 % nella Zona omogenea D del P.d.F. nell'art. 16 del P.R.T. dell'ASI
PRG_VIGENTE

incluso per il 97,6 % nella Zona omogenea D3 **PRG_ADOTTATO**

incluso per il 2,4 % nella Zona omogenea viabilita' **PRG_ADOTTATO**

con le seguenti denominazioni e prescrizioni urbanistiche:

D del P.d.F. nell'art. 16 del P.R.T. dell'ASI:

P.d.F. Zona D Industriale dal vigente programma di fabbricazione, approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 3279 del 1/06/1982, a zona "D" industriale, con le seguenti prescrizioni:.

Rispetto a quanto disposto dal P.T.R. dell'Area di Sviluppo Industriale, i progetti dovranno ottenere il preliminare nulla osta del Consorzio per l'area industriale.

Il piano ASI prevede per l'area in oggetto all'art. 16:

All' interno della zona sono altresì previste alcune sotto-zone denominate: Zona Produttiva Intensiva, ove possono insediarsi industrie a schiera e/o incubatori di aziende per l'allocazione di attività produttive come elencate all'art.8 Zone Produttive. Nelle Zone Produttive Intensive restano confermati gli indici come sopra indicati ad eccezione dell'Indice di Copertura massimo (I.C.max) che è assunto pari 0,70 mq/mq. L'attivazione delle Zone Produttive Intensive è subordinata alla redazione di un Piano Particolareggiato Attuativo, da redigersi a cura del Consorzio o su istanza motivata del privato, d'intesa con il Comune, tramite lo strumento dell'Accordo di programma, sul cui territorio è individuata detta Zona, con il fine di definire la tipologia insediativa, le infrastrutture interne di servizio alle aziende, i servizi comuni alle aziende insediabili e l'unità edilizia che il Consorzio potrà assegnare alla singola azienda. Oltre le sotto-zone produttive intensive, già individuate nelle planimetrie di zonizzazione, il Consorzio, con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione, per future esigenze di insediamenti intensivi, potrà individuare altre Zone Produttive Intensive interne agli Agglomerati cui applicare la norma e procedura dei precedenti commi per la redazione dei P.I.P. (Piani Insediamenti Produttivi). Le procedure per l'individuazione delle sotto-zone produttive intensive, non ancora individuate nelle tavole di zonizzazione, dovranno seguire le procedure di cui alla L.R. 36 del 02/07/1987 art. 1.

D3:

ART. 42

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, art. 2.
- L.R. n. 38/1999 "Norme sul governo del territorio", art. 30.

- Piano Territoriale Regolatore (PTR) dell'ASI Frosinone, approvato con DCR n. 48 del 23/01/2008

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate a complessi artigianali e commerciali totalmente o parzialmente edificate ricomprese nell'Agglomerato Industriale di Frosinone, disciplinato dal Piano Territoriale Regolatore (PTR) del Consorzio per lo Sviluppo Industriale di Frosinone.

MODALITÀ DI INTERVENTO

2. All'interno delle zone appartenenti al Piano Territoriale Regolatore (PTR) del Consorzio per lo Sviluppo Industriale di Frosinone, si rimanda alla disciplina di cui al PTR.

viabilità':

Art. 53

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- D.Lgs 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo Codice della Strada"

- DPR 16 dicembre 1992, n. 495 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada"

DEFINIZIONE

1. Le aree per la mobilità comprendono beni demaniali e/o privati costituenti il sedime delle infrastrutture per la viabilità e la ferrovia, esistenti e di progetto.

2. Gli ambiti delle principali strutture ed infrastrutture destinate alla mobilità sono individuati nelle Tavv. di progetto e sono articolati in:

a) viabilità sovracomunale: sono le reti di importanza sovracomunale che si sviluppano esternamente ai centri abitati e sono destinate al traffico veloce di media lunga distanza;

b) viabilità di collegamento: sono le strade di importanza sovracomunale che attraversano il territorio comunale e mettono in comunicazione i centri e sono destinate al traffico di media distanza;

c) viabilità locale: sono le strade comunali con traffico di media e piccola distanza che si dipartono dalle precedenti e penetrano nei centri abitati;

d) ferrovia;

e) percorsi ciclabili, pedonali e sentieri;

- f) viabilità rurale;
- g) parcheggi;
- h) distributori di carburanti e aree di servizio (riparazione e lavaggio autoveicoli).

MODALITÀ DI INTERVENTO

3. Le indicazioni di progetto risultanti nelle Tavv. di progetto del PUCG in ordine alle caratteristiche tecniche delle opere previste (percorsi pedonali, ciclabili, assi stradali, sezioni, raggi di curvatura, etc.), hanno carattere indicativo e saranno precisate nel progetto esecutivo delle opere stesse, sempre nel rispetto dei principi informatori del PUCG, anche con riferimento alle modalità costruttive contenute nel presente Articolo.

4. Salvo quanto previsto dagli elaborati di progetto del PUCG, sono sempre possibili interventi di adeguamento funzionale che comportino lievi modifiche di tracciato e di sezione anche per la realizzazione di piccole piazzole di sosta ed interscambio.

5. Fuori dai centri abitati e in tutte le zone soggette a PUOC:

- non sono ammessi nuovi accessi diretti dalle proprietà confinanti alla viabilità di scorrimento principale fatta salva la possibilità di specifica determinazione particolareggiata del PUOC;

- l'immissione dalle proprietà confinanti potrà aver luogo prioritariamente da strade laterali esistenti purché riconosciute idonee alla funzione specifica ovvero da piste di scorrimento confluenti in punti di interscambio opportunamente collocati in rapporto alle condizioni di visibilità ed ai flussi di traffico.

6. Rispetto al PUCG i PUOC ed i progetti delle OOPP possono prevedere modifiche alla viabilità, che non costituiscono variante allo strumento urbanistico generale, se rientranti nelle seguenti fattispecie:

- realizzazione di nuovi percorsi pedonali e/o marciapiedi;

- realizzazione di nuovi parcheggi e piazzole di sosta;

- definizione esatta dei tracciati e delle dimensioni della viabilità conseguente alla progettazione esecutiva di nuove sedi stradali o all'adeguamento delle esistenti;

- realizzazione di nuove corsie di accelerazione e decelerazione;

a condizione che i suddetti interventi siano riconducibili ad una o più delle seguenti casistiche:

- siano previsti in affiancamento alla viabilità demaniale esistente;

- abbiano una connessione oggettiva fisica e sostanziale con la strada esistente/prevista dal PUCG a tutela della quale la fascia di rispetto era stata istituita;

- siano interamente ricompresi nella fascia di rispetto stradale.

Che il/i terreno/i distinto in catasto al:

Foglio 4 mappale n.622

Non è gravato da usi civici.

Che il/i terreno/i distinto in catasto al:

Foglio 2 mappale n.284

E' gravato da usi civici.

Il presente certificato viene rilasciato in carta semplice.

Patrica 18-05-2026

Il Responsabile del Servizio
(Ing. Davide Piontallo)

