

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 lg444.2025roma@pecliquidazionigiudiziali.it

PERIZIA ESTIMATIVA DEI TERRENI

SITI IN PATRICA (FR)

RETTIFICA DELL'ELABORATO PERITALE

**in esecuzione del provvedimento del Giudice Delegato
del 1° settembre 2026**

Il sottoscritto Geom. Giovanni Varzi, già nominato esperto stimatore nella procedura di Liquidazione Giudiziale n. 444/2025, in esecuzione del provvedimento dell'Ill.mo Giudice Delegato del 1° settembre 2026, procede alla rettifica dell'elaborato peritale relativo ai terreni siti nel Comune di Patrica (FR).

La presente rettifica consegue alla documentazione successivamente acquisita dalla Curatela e, in particolare, alla comunicazione del Consorzio Industriale del Lazio prot. CONSINDLAZIO-2026-0010646 del 6 agosto 2026, con la quale l'Ente ha rappresentato e documentato che le particelle del Catasto Terreni del Comune di Patrica, Foglio 4 nn. 22, 394, 395 e 398 sono di esclusiva e ininterrotta proprietà del Consorzio, in forza del Decreto Prefettizio di esproprio n. 1351/4 del 17 settembre 1980, chiedendone pertanto lo stralcio dall'inventario dei beni destinati alla liquidazione.

PREMESSA E PRECISAZIONE SULLA DOCUMENTAZIONE ESAMINATA

Lo scrivente ritiene opportuno precisare, ai soli fini della corretta ricostruzione dell'iter estimativo e documentale, che la relazione estimativa originaria del 14 febbraio 2026 era stata redatta sulla base dell'elenco delle particelle riportato nel decreto di nomina, delle risultanze catastali allora disponibili e del Certificato di Destinazione Urbanistica. Nella medesima relazione era stato espressamente precisato che non erano stati eseguiti approfondimenti in ordine alla continuità delle trascrizioni ventennali né accertamenti dominicali presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, trattandosi di attività richiedenti specifica indagine ipo-catastale o relazione notarile; era stata altresì segnalata alla Procedura l'opportunità di svolgere gli approfondimenti ritenuti necessari in ordine alla corretta titolarità giuridica dei beni.

Successivamente al deposito della predetta relazione, la Curatela ha trasmesso allo scrivente la relazione ipo-catastale redatta dal Notaio Monica Giannotti in data 24 marzo 2026. Tale relazione, sulla base della documentazione esaminata e della consultazione dei registri catastali e ipotecari, ricomprendeva espressamente tra i beni riferibili a STRADAIOLI S.r.l. anche le particelle 398, 22, 394 e 395 del Foglio 4, richiamandone l'acquisto con atto a rogito del Notaio Roberto Labate del 21 marzo 2005 e le relative formalità di trascrizione.

Proprio sulla base di tale sopravvenuta documentazione notarile lo scrivente ha quindi redatto la relazione integrativa del 20 maggio 2026, nella quale venivano recepite le risultanze della certificazione ipo-catastale, ferma restando ogni eventuale ulteriore verifica di natura notarile, ipo-catastale o catastale che la Procedura avesse ritenuto opportuno svolgere. Anche in tale sede, pertanto, la ricostruzione della titolarità dei cespiti è stata effettuata sulla base della documentazione specialistica acquisita agli atti della procedura.

Le visure catastali storiche aggiornate al 4 agosto 2026, successivamente prodotte, continuano peraltro a riportare STRADAIOLI S.r.l. quale intestataria per la proprietà 1/1 delle particelle in esame, con volture riferite all'atto del 21 marzo 2005; nelle medesime visure compare tuttavia la riserva n. 1, relativa alla «inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi».

La diversa situazione dominicale è emersa in modo puntuale soltanto a seguito del successivo riscontro del Consorzio Industriale del Lazio e della documentazione storica dallo stesso prodotta, dalla quale risulta il precedente procedimento espropriativo. Tale ulteriore acquisizione documentale rende pertanto necessario lo stralcio delle quattro particelle, senza incidere sui criteri estimativi, sui valori unitari e sulle ulteriori valutazioni tecniche già svolte. La presente precisazione è formulata esclusivamente per ricostruire in modo completo la successione degli accertamenti e della documentazione posta a base dei precedenti elaborati e non incide sull'attività di rettifica oggi richiesta.

RETTIFICA DELLA STIMA

Restano integralmente ferme tutte le descrizioni, i criteri di valutazione, i valori unitari e i valori attribuiti alle restanti particelle nella relazione estimativa originaria e nella successiva relazione integrativa. La rettifica riguarda esclusivamente l'eliminazione dal compendio delle particelle Foglio 4 nn. 22, 394, 395 e 398 e la conseguente detrazione dei valori già alle stesse attribuiti.

Foglio	Particella	Superficie (mq)	Valore da stralciare (€)
4	22	150	1.650,00
4	394	3.280	36.080,00
4	395	3.660	40.260,00
4	398	1.750	19.250,00
TOTALE VALORI DA STRALCIARE			97.240,00

Il valore complessivo originariamente indicato per il compendio era pari ad € 730.000,00. La successiva relazione integrativa del 20 maggio 2026 aveva già disposto la detrazione di € 242,00 per la particella Foglio 4 n. 622, risultata trasferita alla Regione Lazio, e di € 574,00 per la particella Foglio 4 n. 566, cui era stato prudenzialmente attribuito valore nullo per uniformità di criterio rispetto alla particella 562.

Pertanto, ferma restando la precedente rettifica di complessivi € 816,00, il valore già aggiornato del compendio risultava pari ad € 729.184,00. Da tale importo devono ora essere detratti ulteriori € 97.240,00, corrispondenti ai valori delle quattro particelle sopra indicate.

Valore originario del compendio	€ 730.000,00
Rettifiche già operate con relazione integrativa 20.05.2026	- € 816,00
Stralcio particelle F. 4 nn. 22, 394, 395 e 398	- € 97.240,00
VALORE COMPLESSIVO RETTIFICATO	€ 631.944,00

CONCLUSIONI

Alla luce della documentazione successivamente acquisita e in esecuzione del provvedimento del Giudice Delegato, il compendio oggetto di stima viene pertanto rettificato mediante stralcio delle particelle del Catasto Terreni del Comune di Patrica, Foglio 4 nn. 22, 394, 395 e 398.

Il valore complessivo rettificato dei beni residui di pertinenza della procedura, tenuto conto anche delle precedenti rettifiche già operate con la relazione integrativa del 20 maggio 2026, è determinato in complessivi **€ 631.944,00** (euro seicentotrentunomilanovecentoquarantaquattro/00).

Restano ferme e integralmente richiamate, per quanto non espressamente modificato dalla presente rettifica, tutte le descrizioni, considerazioni, precisazioni, metodologie e valutazioni contenute nella relazione estimativa originaria del 14 febbraio 2026 e nella successiva relazione integrativa del 20 maggio 2026. La presente rettifica deve pertanto essere letta congiuntamente ai predetti elaborati e ne costituisce parte integrante e sostanziale, formando con essi un unico complesso peritale ai fini della ricostruzione, valutazione e determinazione del compendio residuo di pertinenza della procedura.

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

Con osservanza

Roma, 4 settembre 2026

L'esperto stimatore

Geom. Giovanni Varzi

Firmato digitalmente da

Giovanni Varzi

CN = Giovanni Varzi
O = Collegio dei Geometri di
Roma
C = IT