

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 BENI IMMOBILI SITI IN APRILIA (LT),
VIA GIUSTINIANO N. 3**

Redatta dal Geom. Giovanni Varzi iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Roma n. 8835 e al n. 402 dell'Albo dei CTU Tribunale di Roma dal 1995, con Studio in Roma, Via Sabotino 45, tel. 06.56546579, cell. 348.5811215 – C.F. VRZGNN64S14H501U

1. Premessa, incarico e sopralluogo

Con istanza del 5 settembre 2025, il Curatore della liquidazione giudiziale Stradaioli S.r.l. ha richiesto all'Ill.mo Giudice Delegato l'autorizzazione a procedere alla stima dei beni immobili siti in Aprilia (LT), Via Giustiniano n. 3. Con decreto del 9 settembre 2025 il Giudice Delegato ha conferito l'incarico allo scrivente.

Il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo tecnico in data 3 ottobre 2025, verificando lo stato manutentivo, locativo e, per quanto possibile "a vista", impiantistico delle unità abitative e dell'autorimessa condominiale.

2. Quesito e contesto

Il quesito posto dal Curatore, come autorizzato dal Giudice Delegato, consiste nell'effettuare una perizia estimativa degli immobili di proprietà della società Stradaioli S.r.l., siti in Aprilia (LT), Via Giustiniano n. 3, ai fini delle successive vendite nell'ambito della procedura di liquidazione giudiziale.

3. Identificazione e dati catastali

Tutti gli immobili si trovano in Aprilia (LT), Via Giustiniano n. 3, scala unica. Di seguito i dati catastali e lo stato locativo dei 9 appartamenti (quest'ultimo su indicazioni della curatela).

Int.	Sub.	Piano	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Conduttore	Canone annuo (€)	Scadenza
1	1	1°	A/2	4	6 vani	712,71		7.800	30/04/2027
2	2	1°	A/2	4	7 vani	831,50		6.960	30/04/2026
3	3	1°	A/2	4	7 vani	831,50		7.200	30/06/2027
4	4	2°	A/2	4	6 vani	712,71		6.000	28/02/2029
5	5	2°	A/2	4	7 vani	831,50		7.800	30/09/2026
6	6	2°	A/2	4	7 vani	831,50		6.720	30/11/2025
7	7	3°	A/2	4	6 vani	712,71		6.600	31/01/2028
8	8	3°	A/2	4	7 vani	831,50		7.800	30/06/2025
9	9	3°	A/2	4	7 vani	831,50		7.800	30/11/2026

Autorimessa comune: Foglio 67, particella 361, sub. 24 – Cat. C/6, classe 1, superficie catastale 764 m², rendita € 1.341,55.

Secondo quanto riferito dall'amministratore di condominio, l'accesso al locale risulta attualmente interdetto per mancanza della SCIA antincendio, a seguito di un incendio verificatosi negli anni 2017–2018. Da informazioni acquisite presso il Curatore fallimentare, risulta invece che la proprietà, a suo tempo, abbia scelto di non eseguire gli interventi necessari al ripristino dell'agibilità del locale, optando pertanto per la chiusura dell'accesso.

3.1. Dati catastali e riscontri documentali

Lo scrivente ha acquisito le visure e le planimetrie catastali presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Latina. Le planimetrie risultano conformi allo stato dei luoghi, salvo quanto rilevato per l'appartamento int. 9 (assenza di un tramezzo). Si evidenzia, inoltre, che alcune planimetrie risultano in catasto intestate a soggetto diverso; tale circostanza è segnalata ai fini documentali e non incide sulla presente valutazione estimativa.

N. Interno	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita (€)
1	67	361	1	A/2	4	6 vani	712,71
2	67	361	2	A/2	4	7 vani	831,50
3	67	361	3	A/2	4	7 vani	831,50
4	67	361	4	A/2	4	6 vani	712,71
5	67	361	5	A/2	4	7 vani	831,50
6	67	361	6	A/2	4	7 vani	831,50
7	67	361	7	A/2	4	6 vani	712,71
8	67	361	8	A/2	4	7 vani	831,50
9	67	361	9	A/2	4	7 vani	831,50
Autorimessa comune	67	361	24	C/6	1	764 m ²	1.341,55

Nota: Dalle visure catastali acquisite (e allegate alla presente relazione) risulta che le unità immobiliari identificate ai subalterni da 1 a 3 e l'autorimessa comune sub. 24 sono intestate alla società “

”, mentre le unità immobiliari identificate ai subalterni dal 4 al 9 risultano intestate alla “ ”. Tale circostanza è segnalata ai soli fini documentali, in quanto dalla documentazione disponibile si ritiene non incidere sulla presente valutazione estimativa; si rinvia alle visure agli atti per gli opportuni allineamenti catastali e proprietari.

3.2 Descrizione del fabbricato

Il compendio immobiliare oggetto di stima è situato in Aprilia (LT), Via Giustiniano n. 3, in zona semicentrale del tessuto urbano, a circa 1 km dal centro cittadino e in posizione agevolmente raggiungibile dalla SS 148 Pontina, che collega la città con Roma (a circa 45 km) e Latina (a circa 20 km).

L'area è servita da infrastrutture primarie, trasporti pubblici urbani e suburbani, nonché da attività commerciali e servizi di quartiere (scuole, uffici, esercizi di vicinato).

L'edificio, edificato verosimilmente all'inizio degli anni '80, è composto da sette piani fuori terra oltre a un piano piloty (terra) e a un piano seminterrato destinato ad autorimessa comune (sub. 24).

La struttura portante è in cemento armato, con tamponature in laterizio e copertura piana praticabile.

Il fabbricato è dotato di ascensore, ma privo del servizio di portineria.

Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico e gas metano) risultano funzionanti, come riscontrato in occasione del sopralluogo tecnico del 3 ottobre 2025, in quanto tutti gli appartamenti risultano locati e abitati.

Il riscaldamento è autonomo per ciascuna unità, mediante caldaia a gas individuale.

Le rifiniture interne sono di livello medio, con pavimentazioni in ceramica e infissi interni prevalentemente in legno.

In alcuni appartamenti sono state riscontrate necessità di opere di manutenzione e ammodernamento.

All'atto dell'accesso peritale non sono state rilevate difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, ad eccezione dell'appartamento interno n. 9, dove è stata constatata l'assenza di un tramezzo interno, presumibilmente rimosso.

4. Criteri e metodi di stima

La presente valutazione è stata condotta applicando congiuntamente il metodo della capitalizzazione del reddito e il criterio comparativo, secondo i principi dell'estimo immobiliare e in conformità alle indicazioni dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Capitalizzazione del reddito:

Per ciascuna unità immobiliare è stato assunto il canone annuo effettivo di locazione, ricalcolato proporzionalmente alla superficie catastale reale. Dal canone lordo è stata detratta in via forfettaria una quota del 30% a copertura di imposte, spese ricorrenti e rischio locativo, determinando così il reddito netto capitalizzabile.

Il valore di capitalizzazione è stato ottenuto applicando un saggio di capitalizzazione pari al 2,5%, ritenuto congruo rispetto ai rendimenti medi di mercato per immobili residenziali locati e coerente con il contesto economico attuale.

Metodo comparativo e valori OMI:

A fini di verifica e raffronto, sono stati assunti i valori medi OMI per la zona urbana di Aprilia – Via Giustiniano, stimati in € 1.300/m², con successiva riduzione prudenziale

del 20% per tener conto dello stato locativo e della natura giudiziaria della vendita (valore effettivo adottato: € 1.040/m²).

I valori così ottenuti sono stati ulteriormente ponderati in funzione del piano di ubicazione, mediante i seguenti coefficienti correttivi:

1° piano → 0,90

2° piano → 0,95

3° piano → 1,00

Il valore di stima finale di ciascun appartamento è stato determinato come media aritmetica tra il valore derivante dalla capitalizzazione del reddito e quello risultante dal valore OMI rettificato, così da ottenere un risultato equilibrato e coerente con le condizioni reali del bene.

Determinazione della superficie commerciale

Le superfici commerciali delle singole unità immobiliari sono state determinate mediante rilievo diretto eseguito in occasione del sopralluogo tecnico del 3 ottobre 2025, con successivo confronto e verifica di corrispondenza rispetto alle planimetrie catastali depositate e alle visure aggiornate acquisite presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Latina.

In base ai noti criteri di calcolo adottati nella prassi estimativa, è stata considerata la superficie utile interna, comprensiva dei tramezzi interni, aggiungendo:

- la metà dello spessore dei muri perimetrali e di quelli in confine con altre unità o con spazi condominiali;
- un terzo della superficie dei balconi e terrazzi scoperti, quando presenti.

Le eventuali differenze tra il rilievo diretto e le planimetrie catastali sono imputabili a tolleranze grafiche ordinarie e non incidono in modo significativo sul valore stimato.

5. Verifica comparativa di mercato (annunci online)

Obiettivo: verificare la congruità dei valori stimati con il mercato libero di riferimento in Via Giustiniano (Aprilia) e aree limitrofe, attraverso il confronto con annunci recenti di immobili omogenei per tipologia, superficie e caratteristiche edilizie.

a) Appartamenti comparabili – Via Giustiniano (Aprilia)

#	Indirizzo / Tipologia	Sup. comm. (m ²)	Prezzo richiesto (€)	€/m ²	Note principali	Fonte (data rilevazione)
1	Bilocale, Via Giustiniano (centro)	62	170.000	2.742	stabile recente, finiture buone	Immobiliare.it (06/2025)
2	Bilocale, Via Giustiniano (centro)	73	175.000	2.397	condizioni buone	Immobiliare.it (06/2025)
3	Trilocale, Via Giustiniano (centro)	86	195.000	2.267	ristrutturato	Immobiliare.it (06/2025)
4	Trilocale, Via Giustiniano	88	205.000	2.330	piano 1 con ascensore	Immobiliare.it (06/2025)
5	Trilocale, Via Giustiniano	106	245.000	2.311	stabile con box e cantina	Trovacasa.it (06/2025)
6	Attico, Via Giustiniano 9	142	259.000	1.824	ultimo piano con pertinenze	Idealista.it (10/2025)

L'indagine di mercato condotta su portali specializzati (Immobiliare.it, Trovacasa.it, Idealista.it) mostra per la zona di Via Giustiniano – Aprilia valori di offerta compresi tra € 1.800/m² e € 2.700/m², con media attorno a € 2.300/m² per unità libere, ristrutturate

o di recente costruzione. Tali valori, tuttavia, rappresentano prezzi richiesti e non prezzi effettivi di compravendita; nella prassi estimativa e nei dati OMI la differenza tra prezzo richiesto e prezzo effettivo si attesta mediamente tra -20% e -30%. Ulteriori riduzioni risultano giustificate per gli immobili locati, poiché il vincolo contrattuale e il minor grado di disponibilità immediata ne riducono il valore di mercato potenziale.

Applicando tali adeguamenti, i valori reali di transazione per immobili simili risultano compresi tra € 1.100/m² e € 1.500/m², perfettamente coerenti con i valori OMI medi (circa € 1.300/m²).

Ne consegue che lo scostamento apparente rispetto ai valori d'offerta è motivato e giustificato dalla diversa natura del bene (locato, in vendita giudiziaria) e dal criterio prudenziale imposto dalla procedura.

b) Autorimesse e box – Aprilia (zona urbana)

#	Indirizzo	Sup. (m ²)	Prezzo richiesto (€)	€/m ²	Fonte (data rilevazione)
1	Via Enrico Fermi 3	26	19.000	730	Idealista.it (10/2025)
2	Via delle Regioni 43	20	19.000	950	Idealista.it (10/2025)
3	Via Sardegna	15	7.000	467	Idealista.it (10/2025)
4	Via Piemonte 1	20	6.000	300	Idealista.it (10/2025)
5	Via Giuseppe di Vittorio 24	20	12.000	600	Idealista.it (10/2025)

Lettura tecnica: Il mercato dei box singoli ad Aprilia evidenzia valori compresi tra € 450/m² e € 950/m², con media attorno a € 700/m² per superfici di 20–26 m². Tale riferimento conferma l'opportunità di applicare per l'autorimessa condominiale (764

m²) un valore unitario prudenziale e una detrazione di € 25.000 per gli adeguamenti antincendio e impiantistici.

c) Sintesi comparativa e giudizio

Il confronto con i dati di mercato indica che:

- i valori richiesti per appartamenti liberi risultano superiori del 25–30% rispetto ai valori adottati in perizia per unità locata, a conferma dell'impostazione prudenziale e coerente con il contesto giudiziario;

- per le autorimesse, il valore applicato in perizia è allineato alla fascia medio-bassa del mercato, come congruo per un bene condominiale non utilizzabile allo stato.

In conclusione, la verifica comparativa conferma che i valori stimati, pur inferiori alle richieste pubblicate, risultano coerenti con i valori effettivi OMI, con la metodologia di capitalizzazione del reddito e con la prudenza richiesta dalle procedure liquidatorie giudiziarie.

6. Criteri di stima adottati

La presente valutazione è stata condotta secondo criteri tecnico-estimativi conformi alla prassi professionale e alle linee guida dell'Agenzia delle Entrate – OMI, considerando i valori medi di mercato riferiti alla zona urbana di Aprilia – Via Giustiniano e la natura giudiziaria della stima.

Per gli appartamenti, tutti attualmente locati, il valore è stato determinato attraverso una valutazione integrata, fondata sulla media ponderata dei valori OMI e sul metodo della capitalizzazione del reddito netto.

Quest'ultimo è stato calcolato partendo dal reddito lordo annuo dei contratti di locazione, sul quale è stata applicata una riduzione forfettaria del 30% per spese, imposte e oneri di manutenzione, al fine di ottenere il reddito netto capitalizzabile.

Il reddito così determinato è stato capitalizzato applicando un saggio del 2,5%, ritenuto congruo in relazione ai rendimenti medi degli immobili residenziali in aree analoghe e coerente con l'attuale scenario economico.

Per l'autorimessa condominiale (sub. 24), non locata e attualmente inagibile per mancanza di SCIA antincendio, la stima è stata eseguita in base ai valori OMI medi per la categoria C/6, con successiva riduzione prudenziale di € 25.000 per gli interventi di adeguamento tecnico-normativo.

Il valore complessivo del compendio è stato infine verificato e ponderato anche sulla base di riscontri di mercato tratti da annunci di immobili comparabili nella medesima zona.

6.1 Stima per singola unità immobiliare

Ai fini della determinazione del valore di mercato dei singoli appartamenti, lo scrivente ha applicato congiuntamente il metodo della capitalizzazione del reddito e il raffronto con i valori medi OMI, opportunamente corretti per tenere conto delle condizioni locative e del contesto di procedura giudiziaria.

In particolare:

- per la verifica a valori OMI è stato assunto un valore medio di riferimento di € 1.300/m², ridotto del 20% per lo stato locativo (pari quindi a € 1.040/m² effettivo);
- i valori OMI sono stati inoltre ponderati in funzione del piano di ubicazione, applicando i seguenti coefficienti di piano: 1° piano → 0,90; 2° piano → 0,95; 3° piano → 1,00;
- il valore di stima finale per ciascuna unità è stato ottenuto come media aritmetica tra il valore per reddito e quello OMI rettificato.

n.b. valori finali arrotondati

Int.	Piano	Sup. (m ²)	Canone annuo (€)	Reddito netto (€)	Valore per reddito (€)	Valore OMI ragguagliato (€)	Valore di stima (€)
1	1°	113	7.117	4.982	199.280	105.930	152.600
2	1°	122	6.960	4.872	194.880	114.260	154.600
3	1°	115	6.887	4.821	192.840	107.460	150.200
4	2°	107	5.165	3.616	144.640	105.670	125.200
5	2°	123	7.866	5.506	220.240	121.410	170.800
6	2°	115	6.434	4.504	180.160	113.830	147.000
7	3°	106	5.620	3.934	157.360	110.240	133.800
8	3°	126	7.998	5.599	223.960	131.040	177.500
9	3°	115	7.460	5.222	208.880	119.600	164.200

6.2. Valore autorimessa comune (sub. 24) – OMI medio e adeguamenti

Il valore OMI medio adottato per box e autorimesse nel Comune di Aprilia è pari a € 550/m², in una fascia di oscillazione compresa tra € 400/m² e € 700/m².

Applicando tale parametro alla superficie complessiva di 764 m², si ottiene un valore lordo di € 420.200,00.

Considerata la necessità di adeguamenti impiantistici e dell'ottenimento della SCIA antincendio, si applica una detrazione prudenziale di € 25.000,00, per un valore di stima intermedio pari a € 395.200,00, arrotondato a € 395.000,00.

Tuttavia, tenuto conto della perdita di superficie utile dovuta agli spazi destinati ad accessi e manovra interna, si ritiene opportuno applicare un coefficiente di ragguaglio del -15%, che conduce a un valore finale di € 335.750,00 arrotondato a € **336.000,00**.

7. Aree comuni e pertinenziali

Il fabbricato insiste sulla particella catastale n. 361 del foglio 67, alla quale risultano pertinenti aree comuni e circostanti censite al foglio 67 particella n. 367, costituenti spazi di servizio e pertinenze scoperte del complesso edilizio (cfr estratto di mappa allegato). Tali aree comprendono, oltre ai percorsi pedonali e agli spazi di manovra, anche una zona destinata a parcheggio a raso (all'aperto), accessibile da cancello carrabile posto su Via Giustiniano, a servizio delle unità immobiliari del fabbricato.

Le aree in oggetto, per caratteristiche funzionali e tipologiche, possono ritenersi parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 c.c., in quanto destinate all'uso o al servizio comune dei condomini. In assenza di specifica documentazione (ad esempio, regolamento condominiale o tabelle millesimali), si presume che esse siano disciplinate dalle norme generali del condominio. Dagli accertamenti effettuati in sede di sopralluogo e dall'esame della documentazione disponibile non sono emerse evidenze di usi esclusivi o difformi rispetto alla naturale destinazione condominiale delle stesse.

8. Considerazioni conclusive e giudizio di congruità

Le stime sono state redatte secondo criteri prudenziali e coerenti con il contesto liquidatorio. Il tasso di capitalizzazione del 2,5% è ritenuto congruo per immobili residenziali locati in aree urbane stabili, laddove l'abbattimento del 30% del reddito lordo recepisce spese, imposte e rischio locativo. La verifica con comparabili di mercato in Via Giustiniano, tenuto conto di tutte le peculiarità del caso, conferma l'ordine di grandezza dei valori per le singole unità. Per l'autorimessa condominiale, la valutazione OMI medio con detrazione per adeguamenti normativi risulta adeguata allo stato d'uso (allo stato interdotta).

Segue tabella riepilogativa dei valori delle unità immobiliari:

Tabella riepilogativa dei valori stimati

Int.	Piano	Superficie (m²)	Valore di stima (€)
1	1°	113	152.000
2	1°	122	154.600
3	1°	115	150.200
4	2°	107	125.200
5	2°	123	170.800
6	2°	115	147.000
7	3°	106	133.800
8	3°	126	177.500
9	3°	115	164.200
Autorimessa condominiale (sub. 24)	S1	764	336.000

9. Fonti e riferimenti

- Documentazione di nomina: Tribunale di Roma – Istanza e decreto del 9/09/2025 (Curatore Prof. F. Di Lazzaro). Elenco stato locazioni (scadenza contratto, canone annuo)
- Visure catastali: sub 1–9 (A/2) e sub 24 (C/6), Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Latina (settembre 2025).
- Portali annunci (ottobre 2025): Immobiliare.it – Case in vendita in Via Giustiniano, Aprilia; schede annuncio specifiche; Idealista.it – Via Giustiniano; trovacasa.it – Venus Aprilia.
- OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate): consultazione zone e quotazioni; dati di riferimento comunali/provinciali.

10. Allegati

10.1. Verbale di sopralluogo;

10.2. Rilievo fotografico;

10.3. Visure e planimetrie catastali di tutti gli immobili.

o o o

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

Con osservanza

Roma, 10 novembre 2025

L'esperto stimatore
Geom. Giovanni Varzi

Firmato digitalmente da

Giovanni Varzi

CN = Giovanni Varzi

O = Collegio dei Geometri
di Roma

C = IT