

## **TRIBUNALE DI VELLETRI – SEZIONE FALLIMENTARE**

FALLIMENTO: n.85/2022 di U.N.P.D. di DE PAOLIS UGO & C. SAS SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE, nonché del socio DE PAOLIS UGO

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Raffaella CALVANESE

CURATORE FALLIMENTARE: Avv. Maria Virginia PERAZZOLI

ESPERTO: Dott. Ing. Luca OTTAVIANI

### **PERIZIA DI STIMA DELL'ESPERTO**

**OGGETTO: PERIZIA DI STIMA DEGLI IMMOBILI ACQUISITI ALL'ATTIVO DEL FALLIMENTO N.85/2022 DI U.N.D.P. DI DE PAOLIS UGO & C. S.A.S., NONCHÉ DEL SOCIO ILLIMITATAMENTE RESPONSABILE SIG. DE PAOLIS UGO**

Con la presente relazione il sottoscritto ing. Luca Ottaviani, nato a Sora il 25.07.1977 con studio a Colleferro (Rm) in Piazza della Repubblica 25, iscritto all'Albo professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n.28145A procede alla stima degli immobili acquisiti all'attivo del fallimento n.85/2022 di U.N.D.P. di De Paolis Ugo & C. S.A.S., nonché del socio illimitatamente responsabile sig. Ugo De Paolis (C.F. DPLGUO56T12G274Y) ubicati nel Comune di Palestrina (Rm), ovvero il terreno identificato al Foglio 13, Particella n.1073

### **1. PREMESSE**

L'incarico è espletato su mandato del Curatore Fallimentare Avv. Maria Virginia Perazzoli, con studio in Roma, Via Franco Lucchini n.33 ed in Albano Laziale (Rm), Via Andrea Costa n.2. Gli immobili di cui in oggetto sono censiti nel Catasto fabbricati e terreni del Comune di Palestrina (Rm) al Foglio 13:

Particella	Subalterno	Piano	Categoria	Rendita catastale
1073	-		Seminativo	RD 9,94 €; RA 5,35 €

### **2. CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI**

È stata effettuata una prima analisi del materiale fornito dalla Curatela ed eseguite le necessarie visure presso l'Agenzia del Territorio di Roma, Catasto Terreni, che permettevano il reperimento delle visure catastali degli immobili.

In data 31.01.2023, lo scrivente riceveva dalla Curatela le visure ipotecarie per immobile dalla quale risultavano le diverse formalità; in tale occasione constatava la non avvenuta trascrizione del fallimento. Dalla documentazione trasmessa risulta essere stata richiesta l'autorizzazione alla trascrizione della Sentenza Dichiarativa di Fallimento con prenotazione a debito/spese anticipate dall'Erario, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per immobile (Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio - Servizi di Pubblicità immobiliare ROMA 2) da parte della Curatela.

### DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Gli immobili oggetto di stima si trovano nel Comune di Palestrina in prossimità di via Casale Lungo; si tratta di un lotto di terreno intercluso la cui estensione è di 1481 mq (rif. particella 1073).

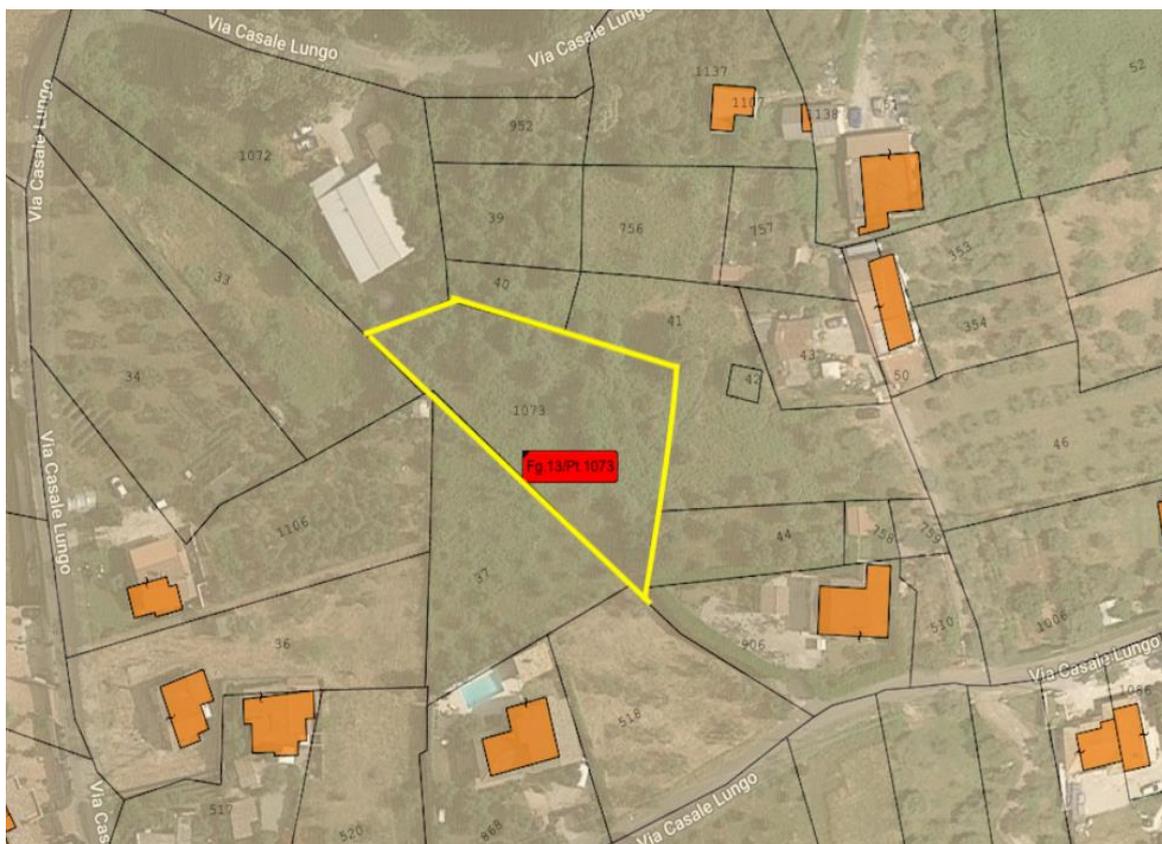


Fig.1 Planimetria del lotto oggetto di fallimento

Nel dettaglio i beni oggetto di perizia sono i seguenti:

(part. 1073) – lotto di terreno di 1481 mq con alberature di medio ed alto fusto.

### DATI CATASTALI

Da consultazione eseguita presso l'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio Servizi Catastali, i beni immobili in valutazione sono individuati al Catasto terreni del Comune di Palestrina (Rm) come segue:

- La particella 1073 di 1481 mq (già 32 di 3760 mq), che costituisce il lotto di terreno oggetto di stima, scaturisce dal frazionamento della particella 32 (frazionamento del 24.06.2009, pratica n.RM 0852788 in atti dal 24.06.2009) e risulta intestata al sig. De Paolis Ugo (C.Fiscale DPLGUO56T12G274Y) proprietario per 1/2 e proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni.

### CONFINI

Il lotto di terreno sul quale insiste l'immobile oggetto di fallimento, distinto al catasto al Foglio 13 particella 1073, confina a sud-ovest con le particelle 37, 1106, 33 e 518, a nord con le particelle 1072, 40 e 41, ad est con le particelle 41, 44 e 906 del medesimo foglio 13.

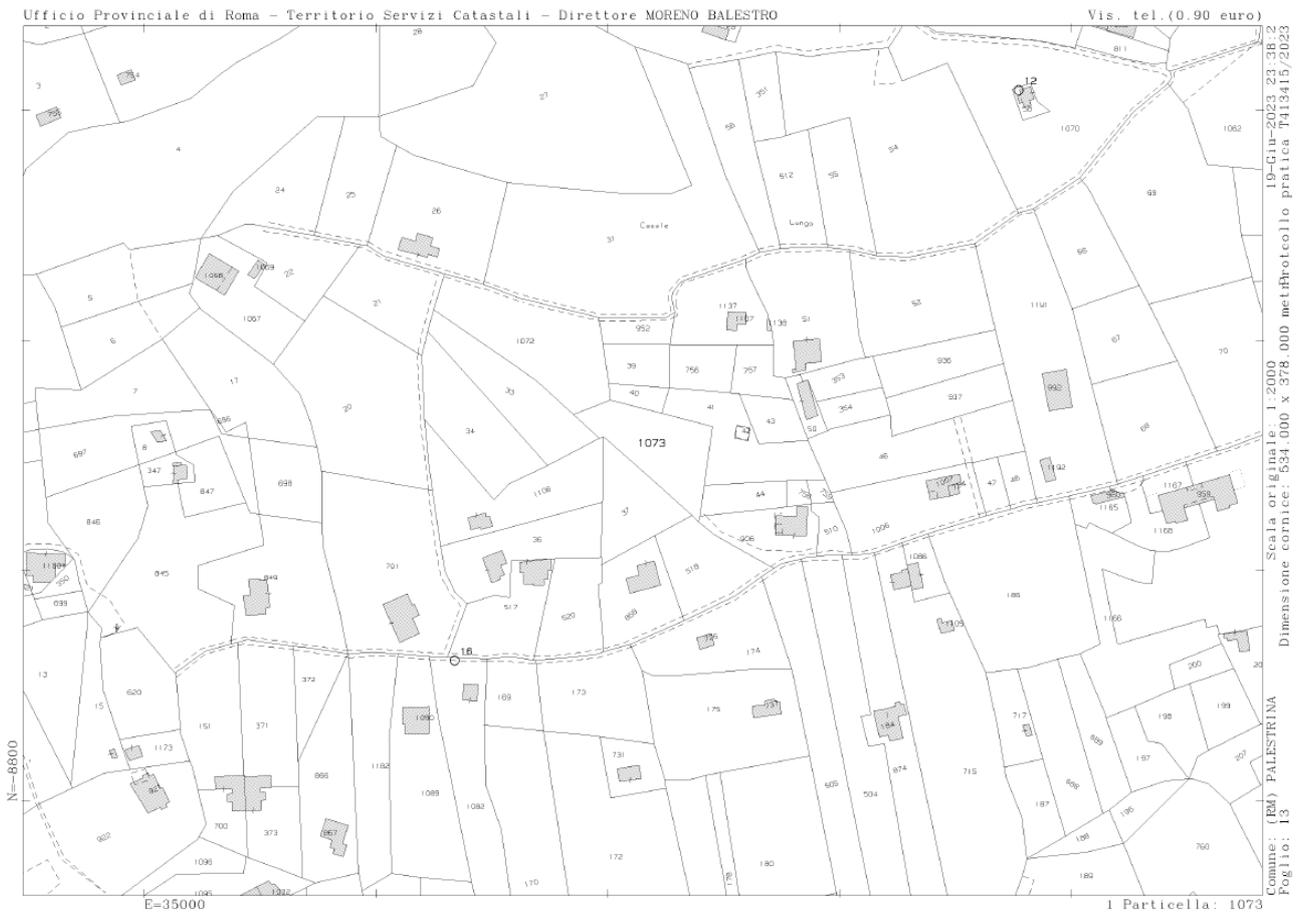


Fig.2 Estratto di mappa catastale della particella 1073, Foglio 13

### 3. ESISTENZA DI VINCOLI O FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUGLI IMMOBILI

#### PROVENIENZA

Gli immobili oggetto del fallimento appartengono al sig. De Paolis Ugo (C.Fiscale DPLGUO56T12G274Y) proprietario per 1/2 e proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni, defunto.

#### VINCOLI

Dall'esame della Tavola B del P.T.P.R. della Regione Lazio all'interno del terreno oggetto di perizia risulta un areale di rispetto dei punti archeologici.

#### VISURA IPOTECARIA

Dall'esame e dai confronti effettuati sulla documentazione acquisita è risultato che gli immobili in oggetto risultano gravati dalle seguenti trascrizioni:

#### Foglio 13 - Particella 1037

- TRASCRIZIONE N.53 del 30/09/2009 - Registro Particolare 31959 Registro Generale 60630  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA 2  
ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA

#### 4. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI – METODO COMPARATIVO

Il bene oggetto di stima si trova in una zona periferica a destinazione agricola. Vi si dovrebbe accedere da via Casale Lungo attraverso una strada interpodereale posta a sud-est della Proprietà ma al momento il lotto risulta intercluso, dista c.a. 2 Km dal centro abitato di Palestrina e a ca. 15 km dagli svincoli autostradali di San Cesareo e Valmontone che immettono sull'autostrada A1.

Il fondo nella sua interezza è di piccole dimensioni.

Il fondo ha forma trapezoidale, è pianeggiante e presenta numerose alberature di medio ed alto fusto.

Ciò detto, si procede alla valutazione dei beni con il criterio di stima "sintetico e diretto", fondato sulla comparazione di esperienze e compravendite di immobili simili per caratteristiche estrinseche e intrinseche, con riferimento ai prezzi medi riscontrati nel medesimo mercato.

Si è proceduto effettuando indagini di mercato eseguite su immobili aventi analoghe caratteristiche ai beni oggetto di stima, confrontandole con le banche dati dei Valori Agricoli Medi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia delle Entrate nell'anno 2022 nella Provincia di Roma, Regione Agraria n.7, Colline di Palestrina, Comune di Palestrina (vedi tabella).



Ufficio provinciale di ROMA  
Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 31/03/2023  
Ora: 11.10.56

Annualità 2022

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale  
n. del

Pubblicazione sul BUR  
n. del

COLTURE	REGIONE AGRARIA N°: 7 COLLINE DI PALESTRINA Comuni di: CASTEL S PIETRO ROMANO, GALLICANO NEL LAZIO, LABICO, PALESTRINA, ZAGAROLO, SAN CESAREO				REGIONE AGRARIA N°: 8 COLLINE DEL SACCO Comuni di: ARTENA, BELLEGRA, CAVE, COLLEFERRO, GENAZZANO, OLEVANO ROMANO, PISONIANO, ROCCA DI CAVE, SAN VITO ROMANO, VALMONTONE			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	7600				6600			
BOSCO D'ALTO FUSTO	9000				7600			
CANNETO	4200				4000			
CASTAGNETO	21000				18000			
FRUTTETO	35000				31300			
INCOLTO PRODUTTIVO	2000				1900			
ORTO	37000				28500			
ORTO IRRIGUO	45000				35100			
PASCOLO	6800				4800			
PASCOLO ARBORATO	6800				4800			
PASCOLO CESPUGLIATO	6800				4800			
PRATO	30000				19900			
SEMINATIVO	34000				21800			
ULIVETO	36200				34400			
VIGNETO	34000				25600			

In base, dunque, alle considerazioni su esposte, alle caratteristiche, alle dimensioni del fondo, considerando la qualità catastale (seminativo di classe 3), dopo aver effettuato le menzionate indagini di mercato, lo scrivente ritiene indicare un valore di  $V_{mq} = 3,40 \text{ €/mq}$ .

Quindi:

$$V = S \times V_{mq} = 1.481 \text{ mq} \times 3,40 \text{ €/mq} = \text{€ } 5.035,40 \text{ (cinquemilatrentacinque/40)}$$

## 5. CONCLUSIONI GENERALI

In conclusione, si stabilisce ad oggi il più probabile valore di mercato dell'immobile, visto lo *status* di lotto intercluso:

Quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile è:

**$V_m = € 5.000,00$  (euro cinquemila/00)**

Colferro, 20 giugno 2022

Il Tecnico



  
f.to Ing. Luca Ottaviani