

TRIBUNALE DI ROMA

Sezione Fallimentare

PROCEDIMENTO N° 417/2023

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE Di Paolo Alfredo s.a.s e Di Paolo Alfredo in proprio

Giudice Delegato: Dott. FABIO MICCIO

Curatore: Prof. Avv. MICHELE ONORATO

NOTE INTEGRATIVE ALLA RELAZIONE PERITALE
SUGLI IMMOBILI IN COMUNE DI
TERNI (TR), e COMUNE DI NARNI (TR) DEL 23/07/2024

Latina, 24/09/2024

IL C.T.U.

(Dott. Ing. Roberto Polese)

(N° A/855 Albo di Latina)



INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE PERITALE

Premessa

A seguito di conferimento incarico in data 11/03/2024 dal G.D. Dott. Fabio Miccio su istanza del Curatore Avv. Michele Onorato del 06/03/2024, il sottoscritto Dott. Ing. Roberto Polese, iscritto all'Albo di Latina con il N° A/855 ed avente studio in Latina-Viale XXI Aprile n.7, veniva nominato Consulente Tecnico per procedere alla stima del valore all'attualità di alcuni beni immobili di proprietà del Sig. Di Paolo Alfredo. In data 23/07/2024 veniva redatto l'elaborato peritale per il quale, con la presente, si integra con alcune specifiche e/o informazioni mancanti :

Confini degli immobili

L'unità abitativa posta al piano secondo della scala "C", al civico numero 3 della Via Aurelio Saffi, che in dettaglio é catastalmente identificata al Comune di Terni nel CATASTO FABBRICATI al Foglio n°110, Particella n° 161, Sub. 7 (Cat. A4, Cl. 4, Cons. 4,5vani), è confinante a NORD con il vano scala "C"- a SUD con corte di distacco su fabbricato di cui alla particella 162 del medesimo Foglio n°110 - ad EST con unità immobiliare di cui al Sub. 7 della medesima Particella n° 161 ed ad OVEST con unità immobiliare di cui al subalterno 6.

La cantina, che è posta al piano sottostrada accessibile dalla scala "B" del fabbricato non ha un suo preciso identificativo catastale in quanto annessa direttamente al subalterno n°7 dell'appartamento e la sua esatta collocazione è graficamente rappresentata nella planimetria catastale.

Per quanto agli appezzamenti di terreno, che risultano censiti al CATASTO TERRENI del Comune di Narni **tutti al foglio catastale n°123** è possibile riferire che :

- **La particella n° 71** ha qualità *Uliveto* ed una superficie di 3.480 mq e confina a NORD con uno stradello di penetrazione interna che si svincola dalla *Strada di Borgaria* – a SUD con la particella n°74- ad EST con la particella n°72- ad OVEST con la particella n°430;
- **La particella n° 72** ha qualità *Bosco Misto* ed una superficie di 2.240 mq e confina a NORD con uno stradello di penetrazione interna che si svincola dalla *Strada di Borgaria* – a SUD con la particella n°75- ad EST con la particella n°73- ad OVEST con la particella n°71;
- **La particella n° 74** ha qualità *Uliveto* ed una superficie di 3.530 mq e confina a NORD con la particella n°71 – a SUD con la particella n°492- ad EST con la particella n°75- ad OVEST con la particella n°430;
- **La particella n° 75** ha qualità *Bosco Ceduo* ed una superficie di 2.730 mq e confina a NORD con le particelle n°76 e n°73 – a SUD con la particella n°142- ad EST con lo stradello di penetrazione interna che si svincola dalla *Strada di Borgaria* - ad OVEST con la particella n°74;
- **La particella n° 77** ha qualità *Bosco Misto* ed una superficie di 4.210 mq e confina a NORD con le particelle n°76 e n°250 – a SUD ed OVEST con lo stradello di penetrazione interna che si svincola dalla *Strada di Borgaria* - ad EST con le particella n°78 e n°55;
- **La particella n° 110** ha qualità *Bosco Ceduo* ed una superficie di 1.860mq e confina a NORD ed OVEST con uno stradello di penetrazione interna

che si svincola dalla *Strada di Borgaria* – a SUD con le particelle n°111 e n°244 - ad EST con la particella n°260.

Stato di possesso dei beni

Per quanto all'immobile unità abitativa in Terni posta al piano secondo della scala "C", al civico numero 3 della Via Aurelio Saffi, che in dettaglio é catastalmente identificata al Comune di Terni nel CATASTO FABBRICATI al Foglio n°110-Particella n° 161-Sub. 7 **alla data del sopralluogo del 24/05/2024** e come da verbale firmato che si allega in copia, risulta occupato dal *soggetto fallito*, Sig. a DI PAOLO Alfredo nato a TERNI (TR) il 05/05/1968 con codice fiscale DPLLRD68E05L117S che ha permesso direttamente la visita di sopralluogo.

Circa i beni appezzamenti di terreno che sono ubicati in Comune di Narni in frazione *Borgheria*, è possibile riferire che sono tutti ricadenti nel foglio catastale n°123 ed in particolare che :

Data la loro natura di terreni agricoli, la mancanza di recinzioni di confine e di qualsiasi attività antropica che possa far risalire ad uno stato di possesso degli stessi risultano, per quanto dichiarato dal Sig. DI PAOLO Alfredo nato a TERNI (TR) il 05/05/1968 con codice fiscale DPLLRD68E05L117S, in suo esclusivo possesso.

Vincoli ed oneri condominiali

Facendo seguito ai contatti intercorsi con l'amministratore p.t. del Condominio dell'edificio in Terni, Via Aurelio Saffi è emerso, per quanto dallo stesso dichiarato che **alla data del 30/09/2024 il debito**

cumulato dal signor Di Paolo Alfredo ammonta ad € 2.336,25 dei quali € 1.720,22 ascrivibili a “saldi precedenti” al 01/01/2024 e per i quali non è specificato se risalenti direttamente tutti all’anno precedente (anno 2023), piuttosto che provenienti da anni ancora precedenti (2022, 2021, 2020 etc...).

Alla luce di quanto certificato dall’Amministratore ne deriva che per l’anno 2024 alla data della certificazione (30/09/2024) il debito del sig. Di Paolo Alfredo è di €616,03.

ALLEGATI

Allegato 7 – Verbale di Sopralluogo del 24/05/2024;

Allegato 8 – Certificazione Amministratore condominiale;

Latina, 03/10/2024.



IL Tecnico _____

(Dott. Ing. Roberto Polese, n° A/855 Albo di Latina)

**Liquidazione Giudiziale n° 417/2023 –
Di Paolo Alfredo s.a.s. e Di Paolo Alfredo in proprio**

Giudice Delegato: Dott. Fabio Miccio

Curatore: Prof. Avv. Michele Onorato

Verbale di sopralluogo del 24/05/2024

Il sottoscritto Dott. Ing. Roberto Polese, nato a Latina (LT), il 22/01/1966, C.F. PLS RRT 66A22 E472U, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Latina con il n°A/855, con studio in Latina (LT) Viale XXI Aprile, 7, telefono 3291666014, indirizzo di posta elettronica robertopolese@tiscali.it, PEC roberto.polese@ingpec.eu, in data 24/05/2024, ore 15,00, ha proceduto ad un sopralluogo presso i beni immobili oggetto di perizia con l'ausilio del proprio collaboratore Geom. Manuel Parpinel ed in particolare :

- appartamento sito in Terni, Via Aurelio Saffi,
- terreni siti in Comune di Narni.

Trattasi di un appartamento posto al secondo piano di un fabbricato sito in zona centrale di Terni e di terreni siti in zona agricola del Comune di Narni.

Si è proceduto ad un dettagliato rilievo metrico e fotografico dell'appartamento, ed a prendere visione dei terreni siti in zona impervia e con difficile accesso.

Il verbale si chiude alle ore 17,30.

Terni, li 24 Maggio 2024

Di Paolo Alfredo



Dott. Ing. Roberto Polese



Situazione rateale Condominio Saffi, 3-5-7

IBAN: IT58 N 01005 14400 000000005907

Spett.le Di Paolo Alfredo,

di seguito riportiamo la Sua situazione rateale al 30/09/2024 per la/le unità 3/7.

Scadenza	Descrizione	Da versare	Versato	Residuo
	Es. 2024			
01/01/2024	Saldi prec.	1.720,22	0,00	1.720,22
05/01/2024	1^ rata GEN 24	27,03	0,00	27,03
05/02/2024	2^ rata FEB 24	27,03	0,00	27,03
05/03/2024	3^ rata MAR 24	27,03	0,00	27,03
05/04/2024	4^ rata APR 24	27,03	0,00	27,03
05/05/2024	5^ rata MAG 24	27,03	0,00	27,03
05/06/2024	6^ rata GIU 24	27,03	0,00	27,03
05/07/2024	7^ rata LUG 24	27,03	0,00	27,03
05/08/2024	8^ rata AGO 24	27,03	0,00	27,03
05/09/2024	9^ rata SET 24	27,03	0,00	27,03
	Es. STR. CTP			
15/04/2024	RATA ING. ILLUMINATI	149,50	0,00	149,50
15/06/2024	RATA AVV. RUGGERI	169,89	0,00	169,89
	Es. Supercondominio - Saldo finale ord. 2023			
05/01/2024	Saldo 2023 Supercondominio	53,37	0,00	53,37
TOTALE		2.336,25	0,00	2.336,25

Dettaglio dei versamenti effettuati:

Data	Versato	Descrizione
TOTALE	0,00	

Studio Contaf S.r.l.

