

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

TRIBUNALE DI VELLETRI

Sezione Fallimentare

Fall.to n°109/2019 – G.I. Dott.ssa Francesca Aratari

“ Fallimento COMETAL S.R.L. ”

Sent. n° 108/19 del 18 Dicembre 2019

Curatore Fallimentare Dott. Giuseppe Amendola



[Panoramiche satellitari](#)

Relazione Tecnico – Estimativa

Velletri, lì 15.04.2023

La CTU

Dott. Arch. Maria Cristina Verri

CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

Relazione Tecnica di Stima

*Il Giudice **Dott.ssa Francesca Aratari** del Tribunale di Velletri (Rm) nel programma di liquidazione del 16 Agosto 2022 ha ratificato la nomina della sottoscritta **Dott. Arch. Maria Cristina Verri** con studio professionale in Velletri (Rm) in **Viale dei Volsci n° 71 Cap 00049**, nell'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura in epigrafe.-*

Detta nomina è stata notificata dal curatore Dott. Giuseppe Amendola in data 05 Settembre 2022 con l'affidamento dei seguenti:

Quesiti

Provveda

- 1) a fornire una sommaria descrizione dei beni, con indicazione del relativo stato di conservazione;**
- 2) a identificare il bene oggetto dell'incarico, con precisazione dei confini e dei dati catastali, specificando se l'immobile di pertinenza del fallimento riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza al ventennio, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti; laddove il bene oggetto di stima non risulti correttamente individuato secondo le indicazioni risultanti dai dati catastali e dei registri immobiliari, provveda alle eventuale regolarizzazione;**

3) a riferire sullo stato di possesso dell’/gli immobile/i, con

indicazione – se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l’occupazione con specifica attenzione all’esistenza di contratti aventi data certa anteriore alla data di pubblicazione della sentenza dichiarativa di fallimento ovvero al pignoramento se anteriore ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

4) a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i,

nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; ove rilevi l’esistenza di opere abusive, si pronunci sull’eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi; rilevi eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed eventuali aventi causa);

5) a fornire le notizie di cui all’art. 40 della L. 47/85 ed all’articolo 46 D. lg. 380 /01; Indichi in particolare gli estremi

della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967;

6) a fornire indicazioni relative agli indici di edificabilità e a

eventuali potenzialità edificatorie residue e a eventuali cessioni di cubature;

7) a fornire indicazioni, previo ogni opportuno sopralluogo presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, ovvero di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004;

8) a fornire indicazioni con riferimento all'immobile oggetto di stima circa la presenza o meno della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro Sviluppo Economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente:

9) a fornire indicazioni relative a eventuali interventi di bonifica ex artt. 239 e ss. d. lgs. 151/06, con particolare riferimento alle misure di prevenzione e di messa in sicurezza di cui all'art. 245 d. lgs. cit.;

10) ad indicare il valore dell'immobile indicazione del valore finale del bene, al netto degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica ambientale: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

Premessa

In adempimento all'incarico conferitomi, **la sottoscritta CTU, dopo aver preso visione degli atti della procedura concorsuale, dava inizio alle operazioni peritali** e per poter rispondere compiutamente

ai quesiti posti **ha eseguito ispezioni presso l’Agenzia delle Entrate**

- Sezione Territorio; Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità

immobiliare di Velletri e Frosinone nonché presso l’Ufficio

Tecnico del Comune di Colleferro (Rm) e del Comune di Ferentino

(Fr).-

Dagli atti si deduce che dal fallimento della “**Cometal S.R.L.**” risultano ricompresi i **seguenti immobili ubicati nel territorio dei Comuni di Colleferro (Rm) e Ferentino (Fr)** e segnatamente:

Comune di Colleferro (Rm):

1. **Appartamento** ubicato nel Comune di Colleferro Sezione Col Foglio 9 mappale 1978 sub 22 graffato al sub 23 scala A int. 1,2 e 3 destinato ad **uffici / studio medico.**-
2. **Appartamento** ubicato nel Comune di Colleferro Sezione Col Foglio 9 mappale 1978 sub 516 scala B int. 3 destinato a civile abitazione ed utilizzato ad **uffici / studio medico.**-
3. **Appartamento** ubicato nel Comune di Colleferro Sezione Col Foglio 9 mappale 1978 sub 515 scala B int. 2 destinato a civile abitazione ed utilizzato ad **uffici / studio medico.**-
4. **Appartamento** ubicato nel Comune di Colleferro Sezione Col Foglio 9 mappale 1978 sub 514 scala B int. 1 destinato a **civile abitazione.**-
5. **Posto auto scoperto** ubicato nel Comune di Colleferro Sezione Col Foglio 9 mappale 1978 sub 504.-
6. **Posto auto scoperto** ubicato nel Comune di Colleferro Sezione Col Foglio 9 mappale 1978 sub 505.-

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

7. **Posto auto scoperto** ubicato nel Comune di Colleferro Sezione

Col Foglio 9 mappale 1978 sub 506.-

8. **Posto auto scoperto** ubicato nel Comune di Colleferro Sezione

Col Foglio 9 mappale 1978 sub 507.-

9. **Posto auto scoperto** ubicato nel Comune di Colleferro Sezione

Col Foglio 9 mappale 1978 sub 508.-

10. **Posto auto scoperto** ubicato nel Comune di Colleferro Sezione

Col Foglio 9 mappale 1978 sub 509.-

Comune di Ferentino (Fr):

11. **Area urbana** della superficie di mq. 11.325,00 costituente l'area

di sedime dei fabbricati esistenti distinta in catasto al foglio 11

particella 73.-

12. **Capannone industriale** ubicato nel Comune di Ferentino

Foglio 11 particella 73 sub 5 destinato ad attività industriale.-

13. **Capannone industriale** ubicato nel Comune di Ferentino

Foglio 11 particella 73 sub 6 **in corso di costruzione**.-

14. **Capannone industriale** ubicato nel Comune di Ferentino

Foglio 11 particella 73 sub 8 destinato ad **attività industriale**.-

15. **Appartamento per civile abitazione** ubicato nel Comune di

Ferentino Foglio 11 particella 73 sub 3 destinato ad **alloggio**

custode.-

16. **Appartamento per civile abitazione** ubicato nel Comune di

Ferentino Foglio 11 particella 73 sub 9 graffato al sub 11.-

17. **Appartamento per civile abitazione** ubicato nel Comune di

Ferentino Foglio 11 particella 73 sub 10 graffato al sub 11.-

CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

Tribunale di Velletri
 Sezione Fallimentare
 Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
 Curatore Dott. Giuseppe Amendola
 Relazione Tecnico – Estimativa CTU

18. **Appezamento di terreno** della superficie di mq. 17.210,00 ad uso seminativo distinto in Catasto Terreni al Foglio 11 particelle 73, 453, 478,1077.-

19. **Appezamento di terreno** della superficie di mq. 4.715 ad uso strada interpoderale distinto in Catasto Terreni al Foglio 11 particelle 451, 448, 437, 436, 930 per i diritti pari 166/1000.-

20. **Relitto stradale** distinto al foglio 11 particelle 466 e 1119 della superficie di mq. 295.-

Per una più facile ed immediata lettura si è provveduto a predisporre il seguente prospetto dei beni con le relative individuazioni catastali:

Comune di Colferro (Rm)

Catasto Fabbricati

| n.o. | Sez. | Fg | Part. | Sub | Cat. | Cl | Consistenza | Sup. | Rendita |
|------|------|----|-------|------------------|------|----|-------------|-------|---------|
| 1 | COL | 9 | 1978 | 23-22 | A/10 | U | 13 | 303 | 4531,91 |
| 2 | COL | 9 | 1978 | 514 | A/2 | 2 | 5 | 83 | 361,52 |
| 3 | COL | 9 | 1978 | 515 | A/2 | 2 | 4,5 | 90 | 325,37 |
| 4 | COL | 9 | 1978 | 516 | A/2 | 2 | 4,5 | 96 | 325,37 |
| 5 | COL | 9 | 1978 | 504 | C/6 | 1 | 10 | 12 | 16,01 |
| 6 | COL | 9 | 1978 | 505 | C/6 | 1 | 10 | 12 | 16,01 |
| 7 | COL | 9 | 1978 | 506 | C/6 | 1 | 10 | 12 | 16,01 |
| 8 | COL | 9 | 1978 | 507 | C/6 | 1 | 10 | 12 | 16,01 |
| 9 | COL | 9 | 1978 | 508 | C/6 | 1 | 10 | 12 | 16,01 |
| 10 | COL | 9 | 1978 | 509 | C/6 | 1 | 10 | 12 | 16,01 |
| 11 | COL | 9 | 1978 | Area ente urbano | | | | 4.430 | |

CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
 Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

Tribunale di Velletri
 Sezione Fallimentare
 Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
 Curatore Dott. Giuseppe Amendola
 Relazione Tecnico – Estimativa CTU

Comune di Ferentino (Fr)

Catasto Terreni

| n.o. | Fg | Part. | diritti | Qualità | cl. | Sup mq. | R.D. | R.A. |
|------|----|-------|-----------|---------------|-----|---------|-------|-------|
| 1 | 11 | 436 | 166/1000 | Seminativo | 1 | 265 | 1,64 | 1,37 |
| 2 | 11 | 437 | 166/1000 | Seminativo | 1 | 1.720 | 26,90 | 15,65 |
| 3 | 11 | 448 | 166/1000 | Seminativo | 1 | 1.040 | 6,45 | 5,37 |
| 4 | 11 | 451 | 166/1000 | Seminativo | 1 | 1.290 | 7,99 | 6,66 |
| 5 | 11 | 930 | 166/1000 | Seminativo | 1 | 65 | 0,40 | 0,35 |
| 6 | 11 | 73 | 1000/1000 | Ente urbano | | 11.325 | - | - |
| 7 | 11 | 453 | 1/1 | Seminativo | 1 | 7.060 | 43,75 | 36,46 |
| 8 | 11 | 478 | 1/1 | Seminativo | 1 | 1.510 | 9,36 | 7,80 |
| 9 | 11 | 1077 | 1/1 | Seminativo | 1 | 8.640 | 53,55 | 44,62 |
| 10 | 11 | 1119 | 1000/1000 | Semin. Arbor. | 2 | 140 | 0,65 | 0,58 |
| 11 | 11 | 466 | 1000/1000 | Semin. Arbor. | 2 | 155 | 0,72 | 0,64 |

Catasto Fabbricati

| n.o. | Z.C. | Fg | Part. | Sub | Cat. | Cl | Cons. vani | Sup. | Rendita |
|------|------|----|-------|-----|------|----|------------|------|----------|
| 1 | - | 11 | 73 | 3 | A/3 | 9 | 3,5 | 84 | 177,14 |
| 2 | - | 11 | 73 | 4 | BCNC | - | - | - | - |
| 3 | 2 | 11 | 73 | 5 | D/7 | | - | 90 | 5.298,00 |
| 4 | - | 11 | 73 | 6 | F/3 | - | - | - | - |
| 5 | 2 | 11 | 73 | 8 | D/7 | - | - | - | 5.388,00 |
| 6 | - | 11 | 73 | 9 | A/3 | 10 | 7,5 | 175 | 445,44 |
| 7 | - | 11 | 73 | 10 | A/3 | 10 | 3,5 | 73 | 207,87 |
| 8 | - | 11 | 73 | 11 | BCNC | - | - | - | - |

CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
 Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

PRESA VISIONE DEI LUOGHI

Per poter prendere visione degli immobili e rilevarne la loro consistenza, ho fissato, sopralluogo in data **23 Ottobre 2020** presso gli immobili oggetti di procedura concorsuale in via Croce Tani Torre Noverana s.n.c. e a Colferro (Rm) in Via dell'Industria n° 16. -

Gli esiti dei sopralluoghi eseguiti risultano dai verbali redatti che qui di seguito sinteticamente si riportano:

- **1° accesso** eseguito il giorno **23 Ottobre 2020**

dove oltre alla sottoscritta CTU erano presenti:

- Dott.ssa Cancelliera Marina Pica;
- Dott. Giuseppe Amendola (Curatore fallimentare);
- Geom. Alessandro Andreozzi (collaboratore CTU). -

Si è proceduto alla presa visione del compendio immobiliare sito in Via Croce Tani Torre Noverana, con la piena disponibilità del personale della Società fallita.-

Successivamente si è proceduto a visionare il compendio immobiliare sito in Via dell'Industria n° 16 nel Comune di Colferro (Rm).-

Durante dette operazioni si è proceduto ad effettuare il rilievo metrico della consistenza dei manufatti esistenti, provvedendo allo stesso tempo ad effettuare un'ampia documentazione fotografica.-

2° ACCESSO FERENTINO

- **2° accesso** eseguito a Ferentino (Fr) il giorno **04 Marzo 2021 alle ore 09.00** dove oltre alla sottoscritta CTU erano presenti:

- **Geom. Roberto Bezzi** (Topografo);

- **Geom. Alessandro Andreozzi** (collaboratore CTU);
- **Dott. Pierpaolo Lollo** (in qualità di consulente della Società fallita);
- **Sig. Augusto Liberatori** (Rappresentante legale Colagen);
- **Prof. Ennio Borro** (collaboratore CTU).-

Nel proseguo delle operazioni peritali presso Ferentino (Fr) in Via Croce Tani Torre Noverana è stato eseguito il rilievo metrico di alcune porzioni d'immobili ed eseguito il rilievo topografico.-

3° ACCESSO FERENTINO

- **3° accesso** eseguito a Ferentino (Fr) il giorno **07 Maggio 2021 alle ore 10.00** dove oltre alla sottoscritta CTU erano presenti:
 - **Geom. Alessandro Andreozzi** (collaboratore CTU);
 - **Prof. Ennio Borro** (collaboratore CTU).-

Nel proseguo delle operazioni peritali in Ferentino (Fr) in Via Croce Tani Torre Noverana si proceduto con il rilievo metrico degli immobili.-

4° ACCESSO FERENTINO

- **4° accesso** eseguito a Ferentino (Fr) il giorno **18 Giugno 2021 alle ore 09.30** dove oltre alla sottoscritta CTU erano presenti:
 - **Geom. Alessandro Andreozzi** (collaboratore CTU);

Le operazioni peritali a Ferentino (Fr) in Via Croce Tani Torre Noverana proseguono effettuando copiosa documentazione fotografica della parte esterna degli immobili.-

2° ACCESSO COLLEFFERRO

- **2° accesso** eseguito a Colferro (Rm) il giorno **21 Dicembre 2020 alle ore 09.00** dove oltre alla sottoscritta CTU erano presenti:

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

- **Geom. Alessandro Andreozzi** (collaboratore CTU).-

Nel proseguo delle operazioni peritali presso Colleferro (Rm) in Via dell'Industria n° 16 si è presa visione dell'immobile oggetto di procedura concorsuale ed è stato eseguito il rilievo metrico di alcune porzioni dell'immobile.-

3° ACCESSO COLLEFFERRO

• **3° accesso** eseguito a Colleferro (Rm) il giorno **28 Gennaio 2021**

alle ore 10.00 dove oltre alla sottoscritta CTU erano presenti:

- **Geom. Alessandro Andreozzi** (collaboratore CTU);
- **Prof. Ennio Borro** (collaboratore CTU).-

Nel proseguo delle operazioni peritali presso Colleferro (Rm) in Via dell'Industria n° 16 si è proseguito con il rilievo metrico di alcune porzioni dell'immobile.-

4° ACCESSO COLLEFFERRO

• **4° accesso** eseguito a Colleferro (Rm) il giorno **19 Marzo 2021 alle**

ore 09.00 dove oltre alla sottoscritta CTU erano presenti:

- **Geom. Alessandro Andreozzi** (collaboratore CTU);
- **Prof. Ennio Borro** (collaboratore CTU).-

Nel proseguo delle operazioni peritali presso Colleferro (Rm) in Via dell'Industria n° 16 si è proceduto con la rilevazione metrica ed altimetrica degli immobili producendo documentazione fotografica.-

5° ACCESSO COLLEFFERRO

• **5° accesso** eseguito a Colleferro (Rm) il giorno **05 Maggio 2021**

alle ore 09.30 dove oltre alla sottoscritta CTU erano presenti:

- **Sig.ra Carla Cammarota** (delegata della Teknoil S.r.l.).-

CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

Nel proseguo delle operazioni peritali presso Colleferro (Rm) in Via dell'Industria n° 16 e precisamente nell'appartamento Sub 514, rilevandolo metricamente ed altimetricamente con relativa documentazione fotografica; si precisa che in questa occasione la Sig.ra Cammarota Carla consegna la delega da parte del Sig. D'Amico Giuseppe legale rappresentante della Società Teknoil S.r.l. .-

6° ACCESSO COLLEFFERRO

- **6° accesso** eseguito a Colleferro (Rm) il giorno **07 Maggio 2021** **alle ore 09.30** dove oltre alla sottoscritta CTU erano presenti:
 - **Geom. Alessandro Andreozzi** (collaboratore CTU);
 - **Prof. Ennio Borro** (collaboratore CTU).-

Nel proseguo delle operazioni peritali presso Colleferro (Rm) in Via dell'Industria n° 16 si prosegue con il rilievo metrico dell'immobile.-

Velletri, li 15.04.2023

La CTU

Dott. Arch. Maria Cristina Verri

FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo studio della documentazione inerente gli immobili e la comprensione dello stato dei luoghi, comporta l'opportunità di predisporre alla vendita i beni suddetti secondo una ragionevole ripartizione in lotti. **L'individuazione dei lotti è stata redatta allo scopo di rendere gli immobili capaci di soddisfare le massime condizioni di commerciabilità possibile.** In rispondenza con il fine predetto la ripartizione è stata condotta con i seguenti criteri generali:

- **da un lato si è provveduto a far esprimere il più alto livello commerciale possibile degli immobili;**
- **dall'altro si è provveduto ad individuare i lotti, per quanto possibile, che siano funzionali e comodi, ma al tempo stesso che abbiano un prezzo contenuto, in modo tale da essere accessibili ad una pluralità di soggetti acquirenti il più alto possibile;**
- **ed in ultimo sulla base dell'autonomia dei corpi di fabbrica nonché della tipologia e della destinazione d'uso.-**

Alla luce delle riflessioni svolte, ed in ragione delle peculiarità contingenti degli immobili, si è provveduto alla definizione di n. 10 lotti per gli immobili ubicati nel Comune di Colleferro (Rm) e di n. 2 lotti per quelli ubicati nel Comune di Ferentino (Fr).-

Si è ritenuto conveniente individuare i lotti ubicati nel territorio del Comune di Colleferro (Rm), contraddistinti da un'omogeneità dei diritti reali ed inoltre tutti localizzati all'interno di una più ampia corte.-

Analogamente si è provveduto per quelli del Comune di Ferentino (Rm)

che sebbene si trovino all'interno di una più ampia corte, gli stessi, non possono essere considerati omogenei, soprattutto per la contingenza rilevata in fase di sopralluogo. **Pertanto un lotto è definito da un terreno agricolo, gli altri sono definiti dalla mescolanza dei restanti beni.** La situazione di questi ultimi beni, che consistono in diverse porzioni di due fabbricati, si caratterizzano, infatti, in modo molto complesso.-

In particolare rientrano in questo caso ben tre beni che individuano sezioni, non tutte contigue, appartenenti allo stesso caseggiato. Infatti il caseggiato ha una sagoma planimetrica rettangolare che si sviluppa su due livelli e si presenta frazionato in 4 porzioni che lo sezionano verticalmente ed orizzontalmente.-

DEFINIZIONE DEI LOTTI

Comune di Colferro (Rm)

LOTTO 1.

L'immobile di cui al Lotto 1, consiste in un appartamento al piano terra destinato ad uffici/studio professionale, con ingresso in Via dell'Industria 16 e 14 distinto in Catasto Fabbricati nel Comune di Colferro (Rm) Sezione Col al Foglio 9 particella 1978 sub 23 graffato al sub 22 corte esclusiva, scala A interni 1, 2 e 3 e risulta costituito da 13 vani e tre servizi igienici, categoria A/10 Classe U per una superficie catastale di mq. 303,00 ed una rendita pari ad €4.531,91. Risulta confinante con distacco verso Via dell'Industria, sub 1 corte comune bcnc (bene comune non censibile), distacco verso altra proprietà della società fallita sub 516 salvo altri.-

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

LOTTO 2.

L'immobile di cui al Lotto 2, consiste in un appartamento al piano

terra destinato a civile abitazione attualmente utilizzato ad uso uffici / studio professionale, con ingresso in Via dell'Industria 16 distinto in Catasto Fabbricati nel Comune di Colleferro (Rm) Sezione Col al Foglio 9 particella 1978 sub 516, scala B interno 4 e risulta costituito da 4 vani e due servizi igienici e corridoio disimpegno, categoria A/2 Classe 2 consistenza 4,5 vani per una superficie catastale di mq. 96,00 ed una rendita pari ad €.325,27. Risulta confinante con distacco verso Via dell'Industria, sub 23 e 22, sub 1 corte comune b.c.n.c., distacco verso altra proprietà della società fallita sub 515 salvo altri.-

LOTTO 3.

L'immobile di cui al Lotto 3, consiste in un appartamento al piano

terra destinato a civile abitazione attualmente utilizzato ad uso uffici / studio professionale, con ingresso in Via dell'Industria 16 distinto in Catasto Fabbricati nel Comune di Colleferro (Rm) Sezione Col al Foglio 9 particella 1978 sub 515, scala B interno 5 e risulta costituito da 3 vani, due servizi igienici e corridoio disimpegno, categoria A/2 Classe 2 consistenza 4,5 vani per una superficie catastale di mq. 90,00 ed una rendita pari ad €.325,27. Risulta confinante con distacco verso Via dell'Industria, sub 516, sub 1 corte comune b.c.n.c., distacco verso altra proprietà della società fallita sub 514 salvo altri.-

LOTTO 4.

L'immobile di cui al Lotto 4, consiste in un appartamento al piano

terra destinato ed utilizzato a civile abitazione, con ingresso in Via

CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

dell'industria 16 distinto in Catasto Fabbricati nel Comune di Colleferro

(Rm) Sezione Col al Foglio 9 particella 1978 sub 514, scala B interno

6 e risulta costituito da 4 vani, due servizi igienici e ingresso

disimpegno, categoria A/2 Classe 2 consistenza 4,5 vani per una

superficie catastale di mq. 83,00 ed una rendita pari ad €.361,52.

Risulta confinante con distacco verso Via dell'Industria, sub 515, sub

1 corte comune b.c.n.c., sub. 2 corte, salvo altri.-

LOTTO 5.

L'immobile di cui al Lotto 5, consiste in un posto auto scoperto al

piano terra, con ingresso da Via dell'Industria 16, distinto in Catasto

Fabbricati nel Comune di Colleferro (Rm) Sezione Col al Foglio 9

particella 1978 sub 509, interno 9, categoria C/6 Classe 1 consistenza

mq. 9 per una superficie catastale di mq. 10,00 ed una rendita pari ad

€.14,41.- Risulta confinante con distacco verso Via dell'Industria, sub

2 corte, distacco verso altro fabbricato (dal sub 3 al sub 21) sub 508,

salvo altri.-

LOTTO 6.

L'immobile di cui al Lotto 6, consiste in un posto auto scoperto al

piano terra, con ingresso da Via dell'Industria 16, distinto in Catasto

Fabbricati nel Comune di Colleferro (Rm) Sezione Col al Foglio 9

particella 1978 sub 508, interno 8, categoria C/6 Classe 1 consistenza

mq. 10 per una superficie catastale di mq. 10,00 ed una rendita pari ad

€.16,01. Risulta confinante con distacco verso Via dell'Industria, sub 2

corte, distacco verso altro fabbricato (dal sub 3 al sub 21) sub 509, sub

507, salvo altri.-

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

LOTTO 7.

L’immobile di cui al Lotto 7, consiste in un posto auto scoperto al

piano terra, con ingresso da Via dell’Industria 16, distinto in Catasto

Fabbricati nel Comune di Colleferro (Rm) Sezione Col al Foglio 9

particella 1978 sub 507, interno 7, categoria C/6 Classe 1 consistenza

mq. 10 per una superficie catastale di mq. 12,00 ed una rendita pari ad

€.16,01. Risulta confinante con distacco verso Via dell’Industria, sub 2

corte, distacco verso altro fabbricato (dal sub 3 al sub 21) sub 508, sub

506, salvo altri.-

LOTTO 8.

L’immobile di cui al Lotto 8, consiste in un posto auto scoperto al

piano terra, con ingresso da Via dell’Industria 16, distinto in Catasto

Fabbricati nel Comune di Colleferro (Rm) Sezione Col al Foglio 9

particella 1978 sub 506, interno 6, categoria C/6 Classe 1 consistenza

mq. 10 per una superficie catastale di mq.12,00 ed una rendita pari ad

€.16,01. Risulta confinante con distacco verso Via dell’Industria, sub 2

corte, distacco verso altro fabbricato (dal sub 3 al sub 21) sub 507, sub

505, salvo altri.-

LOTTO 9.

L’immobile di cui al Lotto 9, consiste in un posto auto scoperto al

piano terra, con ingresso da Via dell’Industria 16, distinto in Catasto

Fabbricati nel Comune di Colleferro (Rm) Sezione Col al Foglio 9

particella 1978 sub 505, interno 5, categoria C/6 Classe 1 consistenza

mq. 10 per una superficie catastale di mq.12,00 ed una rendita pari ad

€.16,01. Risulta confinante con distacco verso Via dell’Industria, sub 2

CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

corte, distacco verso altro fabbricato (dal sub 3 al sub 21) sub 506, sub 504, salvo altri.-

LOTTO 10.

L'immobile di cui al Lotto 10, consiste in un posto auto scoperto al piano terra, con ingresso da Via dell'Industria 16, distinto in Catasto Fabbricati nel Comune di Colleferro (Rm) Sezione Col al Foglio 9 particella 1978 sub 504, interno 4, categoria C/6 Classe 1 consistenza mq. 10 per una superficie catastale di mq.12,00 ed una rendita pari ad €.16,01. Risulta confinante con distacco verso Via dell'Industria, sub 2 corte, distacco verso altro fabbricato (dal sub 3 al sub 21) sub 505, sub 503, salvo altri.-

Comune di Ferentino (Fr)

LOTTO 11.

Bene a)

Fabbricato a destinazione industriale al piano terra con relativa corte annessa, sito nel Comune di Ferentino (Fr) in Via Croce Tani Torre Noverana snc distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Ferentino (Fr) al Foglio 11, particella 73, Sub. 5, zona censuaria 2, Categoria D/7, Rendita Catastale €5.298,00 e sub. 6 al piano primo in corso di costruzione senza redditi. Risulta confinante con distacco verso Via Croce Tani Torre Noverana snc, proprietà particella 74 delle Sigg.re Di Torrice Domenica e Propoggia Anna Maria, proprietà particella 203 Caponera Arando, altri fabbricati della Società fallita - dal sub 4 al sub 11, salvo altri. In detto bene è ricompreso il relitto stradale distinto al foglio 11 particelle 466 e 1119 della superficie di mq. 295.-

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

L'intero edificio è stato interamente realizzato in assenza di titolo

abilitativo edilizio per il quale è stata presentata al Comune di

Ferentino (Fr) istanza di sanatoria edilizia ai sensi della Legge

23.12.1994 n. 724 in data 03.02.1995 Prot. 2496 a nome della

Tecomontaggi .r.l. .-

Dall'accesso agli atti eseguito presso gli uffici comunali di

Ferentino (Fr) non è stato ancora rilasciato il relativo Permesso di

Costruire in Sanatoria per la mancata definizione documentale e

del relativo conguaglio di oblazione ed oneri concessori.-

[Bene b\)](#)

Fabbricato a destinazione industriale costituito da diversi edifici

al piano terra e primo con relativa corte annessa sub 4, sito nel

Comune di Ferentino (Fr) in Via Croce Tani Torre Noverana snc

distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Ferentino (Fr) al Foglio

11, particella 73, Sub. 8, zona censuaria 2, Categoria D/7, Rendita

Catastale €.5.388,00.-

Risulta confinante con distacco verso Via Croce Tani Torre

Noverana snc, proprietà particella 387 del Sig. Propoggia Mario,

particella 458 di proprietà Coppotelli Luciana, particella 208 di proprietà

Panici Marisa e particelle 1077 e 73 sub 5 residua proprietà della

Società fallita, salvo altri.-

L'intero edificio è stato realizzato in totale assenza di titolo

abilitativo edilizio e non ricorrono i presupposti previsti dall'ex

art. 40 della legge 28.02.1985 n. 47 e dagli art. 36 e 46 del D.P.R.

06.06.2001 n.380.-

CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

Bene c).

Porzione di fabbricato al piano terra destinato a civile abitazione

– alloggio custode – costituito da un appartamento, con ingresso da Via Croce Tani Torre Noverana distinto in Catasto Fabbricati nel Comune di Ferentino (Fr) al Foglio 11 particella 73 sub 3 il quale risulta composto da pranzo, soggiorno, angolo cottura, camera da letto e servizio igienico, categoria A/3 Classe 2 consistenza 3,5 vani per una superficie catastale di mq. 84,00 ed una rendita pari ad €177,14.-
Risulta confinante con distacco verso Via Croce Tani Torre Noverana, sub 8, sub 9 sub 11 ed altre proprietà della Società fallita, salvo altri.-

L'intero edificio è stato realizzato in totale assenza di titolo abilitativo edilizio e non ricorrono i presupposti previsti dall'ex art. 40 della legge 28.02.1985 n. 47 e dagli art. 36 e 46 del D.P.R.

06.06.2001 n.380.-

Bene d)

Porzione di fabbricato al piano primo destinato a civile abitazione

costituito da un appartamento, con ingresso da Via Croce Tani Torre Noverana distinto in Catasto Fabbricati nel Comune di Ferentino (Fr) al Foglio 11 particella 73 sub 10 e sub 11 (scala d'ingresso) il quale risulta composto da due camere da letto, angolo cottura, soggiorno e servizio igienico, categoria A/3 Classe 10 consistenza 3,5 vani per una superficie catastale di mq. 73,00 ed una rendita pari ad €207,87.-
Risulta confinante con distacco verso Via Croce Tani Torre Noverana, altre proprietà della Società fallita distinte al sub 9 e sub 4, salvo altri.-

L'intero edificio è stato realizzato in totale assenza di titolo

CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

abilitativo edilizio e non ricorrono i presupposti previsti dall'ex

art. 40 della legge 28.02.1985 n. 47 e dagli art. 36 e 46 del D.P.R.

06.06.2001 n.380.-

[Bene e\)](#)

Porzione di fabbricato al piano terra, portico, ed al piano primo destinato a civile abitazione costituito da un appartamento, con

ingresso da Via Croce Tani Torre Noverana distinto in Catasto

Fabbricati nel Comune di Ferentino (Fr) al Foglio 11 particella 73 sub

9 e sub 11 (scala d'ingresso) e risulta composto da pranzo soggiorno,

angolo cottura, due camere da letto, ripostiglio e due servizi igienici,

categoria A/3 Classe 10 consistenza 7,5 vani per una superficie

catastale di mq. 73,00 ed una rendita pari ad €.207,87. Risulta

confinante con distacco verso Via Croce Tani Torre Noverana, sub 8

sub 10 ed altre proprietà della società fallita, salvo altri. **L'intero**

edificio è stato realizzato in totale assenza di titolo abilitativo

edilizio e non ricorrono i presupposti previsti dall'ex art. 40 della

legge 28.02.1985 n. 47 e dagli art. 36 e 46 del D.P.R. 06.06.2001

n.380.-

[LOTTO 12.](#)

Appezamento di terreno sito in località Torre Noverana – Monte

Rotto distinto in catasto terreni del Comune di Ferentino (Fr) al Foglio

11 particella 1077, 453, 478 della superficie catastale di mq. 17.210

tutte appartenenti alla categoria catastale Seminativo Classe 1 e per i

complessivi Reddito Domenicale €.106,66 e Reddito Agrario €.88,88.-

Risulta confinante con altra proprietà della Società fallita distinta alla

particella 73, distacco verso via Croce Tani Torre Noverana, particella 450 di proprietà Sig.ra Marrocco Ilenia, particelle 31 e 479 di proprietà Sig.ra Pennacchia Marcella, particella 532 di proprietà Sig. Padovani Agostino, particella 64 di proprietà Sig.ra Paciotta Crocifissa e Sig. D'Alicandro Massimo e particella 458 di proprietà Sig.ra Coppotelli Luciana, salvo altri. **Detto lotto ricomprende anche, per i diritti di proprietà per 166/1000, l'appezzamento di terreno della superficie di mq. 4.500,00 attualmente destinato alla sede di strada interpodereale e costituente l'accesso esclusivo al lotto**, il quale risulta distinto in Catasto Terreni del Comune di Ferentino (Fr) al foglio 11 particelle 436, 437, 448, 451 e 930.-

CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del valore attuale delle unità immobiliari sono state seguite due metodi:

- a. Metodo della valutazione al metro quadrato;**
- b. Metodo analitico. -**

Il primo (a) **permette di arrivare al valore dell'immobile, attraverso una ricerca di mercato**, che in conformità a dati ed elementi di comparazione rilevati nella medesima zona per immobili simili, la cui compravendita è avvenuta negli ultimi periodi, si giunge a stimare il valore al metro quadrato cespite.-

Il secondo metodo (b) **permette di ricavare il valore degli immobili attraverso la capitalizzazione del reddito annuo sulla base della rendita catastale.-**

Il valore medio scaturito dai due metodi ci permetterà di ricavare il più

probabile valore di mercato.-

Detti metodi saranno applicati a ciascun lotto.-

Metodo della Valutazione al metro quadrato

Per la stima delle unità immobiliari, si è fatto riferimento ai dati rilevati dal valore corrente dei prezzi di mercato di analoghi immobili dall'Agenzia del Territorio – **Osservatorio Mercato Immobiliare** periodo **secondo semestre 2022**, nonché dalle pubblicazioni della **F.I.A.P - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti**, dal mercato locale delle compravendite immobiliari e dalle rendite catastali.-

Il valore al metro è scaturito dalla comparazione con unità immobiliari di analoghe condizioni, caratteristiche e superfici.-

Non si è proceduto ad attribuire ulteriori valori agli usi, diritti azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze condizioni di diritto attuali poiché si è ritenuto che gli stessi risultano asserviti come area di corte e/o superfici direttamente pertinenti alle unità immobiliari non produttivi di ulteriori incrementi o decrementi.-

I prezzi minimi di vendita si sono ottenuti moltiplicando i più probabili valori di mercato per le superfici lorde complessive degli immobili (Sc).-

Metodo analitico

Considerando una **media annua lorda** ricavata dall'affitto del compendio immobiliare e detratte le spese necessarie (per lavori di manutenzione, ammortamenti, imposizioni fiscali etc.), per una percentuale variabile per ogni immobile, si ottiene la **rendita netta.-**

Tale rendita, capitalizzata al tasso medio di investimento per immobili

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

similari compresa tra il 3% e 5 % determinerà il valore dell'unità

immobiliare.-

Valore di mercato

Pertanto il più probabile valore di mercato sarà dato dalla media dei due metodi.-

Agli importi determinati sarà necessario applicare, per ciascun caso ed a ciascun lotto, le somme necessarie al ripristino dello stato dei luoghi ove necessario in conformità dei titoli abilitativi rilasciati e/o in corso di rilascio.-

...///...

RISPOSTA AI QUESITI

COMUNE DI COLLEFFERRO (Fr)

Lotto n. 1

Appartamento al piano terra destinato ad uffici/studio professionale, con ingresso in Via dell'Industria 16 e 14 distinto in Catasto Fabbricati nel Comune di Colleferro (Rm) Sezione Col al Foglio 9 particella 1978 sub 23 graffato al sub 22 corte esclusiva, scala A interni 1, 2 e 3 e risulta costituito da 13 vani e tre servizi igienici, categoria A/10 Classe U per una superficie catastale di mq. 303,00 ed una rendita pari ad €.4.531,91. Risulta confinante con distacco verso Via dell'Industria, sub 1 corte comune bcnc (bene comune non censibile), distacco verso altra proprietà della società fallita sub 516 salvo altri.-

Provveda

1) a fornire una sommaria descrizione dei beni, con indicazione del relativo stato di conservazione;

L'immobile di cui al Lotto 1, consiste in un appartamento al piano terra destinato ad uffici / studio professionale, con ingresso da Via dell'Industria 16 – 14. Risulta costituito da da tredici vani e Al momento dell'accesso si presenta in uno stato di abbandono ed in discrete condizioni manutentive è costituito da 13 vani e tre servizi igienici.-

2) a identificare il bene oggetto dell'incarico, con precisazione dei confini e dei dati catastali, specificando se l'immobile di pertinenza del fallimento riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

quali siano gli estremi dell'atto di provenienza al ventennio, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti; laddove il bene oggetto di stima non risulti correttamente individuato secondo le indicazioni risultanti dai dati catastali e dei registri immobiliari, provveda alle eventuale regolarizzazione;

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati nel Comune di Colleferro (Fr) alla Sezione Col del Foglio 9 particella 1978 sub 23 graffato al sub 22 corte esclusiva, scala A interni 1, 2 e 3 con la categoria A/10 Classe U per una superficie catastale di mq. 303,00 ed una rendita pari ad €4.531,91 e riguarda la proprietà dell'intero bene per i diritti di piena proprietà pari ad 1/1. E' pervenuto all'attualità:

- dalla società Nuova Ecoerre s.r.l. per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. Andrea Fontecchia di Albano Laziale (Rm) repertorio n. 19939 raccolta 15555 in data 04.11.2013 e trascritto a Velletri il 03.12.2013 RG 6452 RP 4156.-
- dalla società Furlan Giuseppe e Giovanna s.n.c. per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. C. Di Fazio di Roma (Rm) repertorio n. 11691 del data 27.02.2002.-

Si precisa che risulta confinante con distacco verso Via dell'Industria, sub 1 b.c.n.c. corte comune, distacco verso altra proprietà della società fallita sub 516 salvo altri. In considerazione della corretta individuazione catastale e del Servizio di Pubblicità immobiliare non si è provveduto a nessuna regolarizzazione.-

3) a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con

CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

indicazione – se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l’occupazione con specifica attenzione all’esistenza di contratti aventi data certa anteriore alla data di pubblicazione della sentenza dichiarativa di fallimento ovvero al pignoramento se anteriore ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

All’esito degli accessi eseguiti l’immobile risulta nella detenzione della Società C.P. ENGINEERING s.r.l.-

E’ stato rinvenuto un contratto di affitto di una stanza dell’unità immobiliare per l’esercizio della propria attività, stipulato in data 02.01.2019 con scadenza 31.12.2024, registrato presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio territoriale di Velletri **in data 06.02.2019 serie 3T numero 000202**, con la Società C.P. ENGINEERING s.r.l. C.F. e P. Iva 14885481003 rappresentata dal Sig. Senese Liberatori Mattia nato ad Alatri (Fr) il 11.07.1997, per l’importo stabilito di €. 1.200,00 (milleduecento/00) annui. All’art. 3 del citato contratto è stabilito che “Il canone annuo della locazione è stabilito in Euro 1.200,00 (milleduecento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 100,00 (cento/00) ciascuna/mese di eguale importo presso il domicilio della locatrice entro i primi cinque giorni di ogni mese. Il deposito cauzionale richiesto per la stipula del contratto è di 3 mensilità ovvero pari ad Euro 300,00 (trecento/00) che saranno trattenute dal locatore a titolo di

garanzia.””

4) a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; ove rilevi l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi; rilevi eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed eventuali aventi causa);

Per la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile

è stato eseguito accesso agli atti presso il Comune di Colleferro in data 06.05.2021. All'esito è stato possibile accertare che il fabbricato è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n° 9 rilasciata in data 22.02.1989 P.E. 878 del 1986 e successive varianti in data 05.10.1991 e 12.04.1994. Agli atti è stato rinvenuto un certificato di agibilità n°13/1992 rilasciato dal Sindaco del Comune di Colleferro in data 05.09.1992.-

Dalla comparazione dei grafici allegati ai ridetti titoli abilitativi con il puntuale rilievo eseguito, sono emerse delle difformità derivanti dalla diversa distribuzione degli spazi interni. Le stesse potranno essere regolarizzate mediante la redazione e presentazione presso lo S.U.E. del Comune di Colleferro (Rm), della procedura edilizia sostitutiva del Permesso di Costruire, di una c.d. CILA a sanatoria con il versamento della sanzione prevista di €1.000,00 oltre diritti di istruttoria e segreteria, ed alle competenze professionali per la sua

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

redazione e presentazione quantificate in €.2.500,00 e per la
presentazione della necessaria variazione catastale per €.1.500,00.

Non sono state rilevate opere abusive per le quali sia possibile
invocare quanto previsto dall'ex art. 40 della legge 28.02.1985 n° 47 e
dall'art. 46 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..-

Non sono state rilevate obbligazioni derivanti da convenzioni
urbanistiche.-

**5) a fornire le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed
all'articolo 46 D. lg. 380 /01;**

*Indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad
edificare o del permesso di costruire e della eventuale
concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi
costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1°
Settembre 1967;*

Non sono state rilevate opere abusive per le quali sia possibile
invocare quanto previsto dall'ex art. 40 della legge 28.02.1985 n° 47 e
dall'art. 46 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..-

**Come anticipato in risposta al precedente quesito l'intero
fabbricato è stato realizzato in forza della Concessione edilizia n°
9 del 22.02.1989 Pratica Edilizia n° 878/1986 e successive varianti
a firma del Sindaco del Comune di Colleferro (Rm) in data
05.10.1991 e 12.04.1994.-**

La costruzione dell'immobile è stata iniziata successivamente al 1°
Settembre 1967.-

6) a fornire indicazioni relative agli indici di edificabilità e a

CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

eventuali potenzialità edificatorie residue e a eventuali cessioni di cubature;

L'area di sedime del fabbricato è individuata nelle previsioni del Piano Regolatore del Comune di Colferro (Rm) **in Zona B2** – zona residenziale di completamento con indice di edificabilità di 2 mc/mq..-

Per il fabbricato in esame non sono state rilevate eventuali potenzialità edificatorie tantomeno cessioni di cubatura.-

Dall'esame della documentazione giacente presso il Comune di Colferro (Rm) è stato possibile accertare che il precedente proprietario ha rilasciato atto d'obbligo, per sé e per i suoi aventi causa, al fine di vincolare le aree a verde ed a parcheggio per la realizzazione del fabbricato a rogito del Dott. Angelo Scuto coadiutore temporaneo del Notaio Salvatore Albano di Valmontone (Rm) in data 02.02.1989 rep. 504128 raccolta 20024.-

7) a fornire indicazioni, previo ogni opportuno sopralluogo presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, ovvero di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004;

Dall'esame della documentazione giacente presso il Comune di Colferro (Rm) è stato possibile accertare che l'intero immobile non è gravato da nessun vincolo di cui al Decreto Legislativo 42/2004.-

8) a fornire indicazioni con riferimento all'immobile oggetto di stima circa la presenza o meno della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro Sviluppo

Economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente;

Non è stata rinvenuta nessuna documentazione amministrativa e tecnica relativamente agli impianti presenti così come prescritti dal D.M. 37/08 e s.m.i..-

9) a fornire indicazioni relative a eventuali interventi di bonifica ex artt. 239 e ss. d. lgs. 151/06, con particolare riferimento alle misure di prevenzione e di messa in sicurezza di cui all'art. 245 d. lgs. cit.;

Dall'esame visivo dello stato dei luoghi e dalle informazioni assunte non sono risultati evidenti interventi di bonifica e ripristino ambientale di sito contaminato.-

10) ad indicare il valore dell'immobile indicazione del lavoro finale del bene, al netto degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica ambientale: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.-

Come riferito nel paragrafo **Criteria di Stima** si è proceduto a determinare il valore secondo i metodi indicati.-

- a. Metodo della valutazione al metro quadrato;**
- b. Metodo analitico. -**

Il primo (a) in base a una ricerca di mercato, in conformità a dati ed elementi di comparazione rilevati nella medesima zona per immobili simili, la cui compravendita è avvenuta negli ultimi periodi.-

Il secondo metodo (b) permette di ricavare il valore degli immobili

attraverso la capitalizzazione del reddito annuo.-

Il valore medio scaturito dai due metodi permetterà di ricavare il più

probabile valore di mercato.-

Metodo della Valutazione comparativo al metro quadrato

Secondo quanto riportato precedentemente la CTU ha determinato il valore al metro quadrato di immobili di analoghe condizioni, caratteristiche e superfici in:

Per uffici destinati a studi professionali € .1.000,00/mq.-

Non si è proceduto ad attribuire ulteriori valori agli usi, diritti azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze condizioni di diritto attuali poiché si è ritenuto che gli stessi risultano asserviti come area di corte e superfici direttamente pertinenti alle unità immobiliari non produttivi di ulteriori incrementi o decrementi.-

I prezzi minimi di vendita si sono ottenuti moltiplicando i più probabili valori di mercato per le superfici complessive lorde degli immobili (Sc), quindi:

Valore dell'immobili Lotto 1

Appartamento uso ufficio con corte esclusiva annessa:

mq. 303,00 x € .1.100,00

€ . 333.300,00

Metodo analitico

Considerando una **media annua lorda** ricavata dall'affitto del compendio immobiliare (€ .5,00/mq. per uffici destinati a studi professionali e detratte le spese necessarie (per lavori di manutenzione, ammortamenti, imposizioni fiscali etc.), **pari al 15%** si ottiene la **rendita netta**. Tale rendita, capitalizzata al tasso medio di

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

investimento per immobili simili al 5% porta il valore dell'unità

immobiliare come da prospetto che segue:

Lotto n. 1

$€5.00 \times \text{mq. } 303 = €1.515,00 \times 12 \text{ mesi} = 18.180,00 - 15\% =$

$15.453,00 / 0.05 =$ €309.060,00.-

Valore di mercato

Il più probabile valore di mercato è dato dalla media dei due valori,

Lotto n.1

$(€333.300,00 + 309.060,00) / 2 =$ €321.180,00.-

A detto importo come sopra determinato è necessario detrarre, le somme necessarie al ripristino dello stato dei luoghi così come determinate in risposta ai quesiti n.4 e 5 (*regolarizzazione urbanistica*) per l'importo di €5.000,00 ed una percentuale del 5% per lo stato d'uso e manutenzione pari ad €16.059,00.-

In considerazione delle procedure di regolarizzazione, dello stato d'uso e degli arrotondamenti applicati il valore finale del Lotto n.

1 risulta così determinato:

Lotto n.1 = €321.180,00 - €5.000,00 - €16.059,00 = €300.121,00

che per ragioni di opportunità peritali arrotonderemo **ad €300.000,00**

(diconsi €uro trecentomila/00).-

...///...

Lotto n. 2

Appartamento al piano terra destinato a civile abitazione, con ingresso in Via dell'Industria 16 distinto in Catasto Fabbricati nel Comune di Colleferro (Rm) Sezione Col al Foglio 9 particella 1978 sub 514, scala B interno 3, risulta costituito da 5 vani, categoria A/2 Classe 2 per una superficie catastale di mq. 83,00 ed una rendita pari ad €.361,52. Risulta confinante con distacco verso Via dell'Industria, sub 1 corte comune bcnc (bene comune non censibile), distacco verso altra proprietà intestata alla società fallita con i sub 22 e 23, distacco con sub 515, salvo altri.-

Provveda

1) a fornire una sommaria descrizione dei beni, con indicazione del relativo stato di conservazione;

L'immobile di cui al Lotto n.2, consiste in un appartamento al piano terra destinato a civile abitazione con ingresso da Via dell'Industria 16. Risulta costituito da cinque vani e due servizi igienici. Al momento dell'accesso si presenta in uno stato di abbandono ed in discrete condizioni manutentive.-

2) a identificare il bene oggetto dell'incarico, con precisazione dei confini e dei dati catastali, specificando se l'immobile di pertinenza del fallimento riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza al ventennio, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

laddove il bene oggetto di stima non risulti correttamente individuato secondo le indicazioni risultanti dai dati catastali e dei registri immobiliari, provveda alle eventuale regolarizzazione;

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati nel Comune di Colleferro (Rm) alla Sezione Col del Foglio 9 particella 1978 sub 514, scala B interno 3 con la categoria A2 Classe 2 consistenza 5 vani per una superficie catastale di mq. 83,00 ed una rendita pari ad €.361,52 e riguarda la proprietà dell'intero bene per i diritti di piena proprietà pari ad 1/1. E' pervenuto all'attualità:

- dalla Società Nuova Ecoerre s.r.l. per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. Andrea Fontecchia di Albano Laziale (Rm) repertorio n. 19939 raccolta 15555 in data 04.11.2013 e trascritto a Velletri il 03.12.2013 RG 6452 RP 4156.-
- dalla Società Furlan Giuseppe e Giovanna s.n.c. per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. C. Di Fazio di Roma (Rm) repertorio n. 11691 del data 27.02.2002.-

Si precisa che risulta confinante con distacco verso Via dell'Industria, sub 1 b.c.n.c. corte comune, distacco verso altra proprietà della società fallita sub 22 graffato con il 23, sub 515 salvo altri. In considerazione della corretta individuazione catastale e del Servizio di Pubblicità immobiliare non si è provveduto a nessuna regolarizzazione.-

3) a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione – se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

contratti aventi data certa anteriore alla data di pubblicazione della sentenza dichiarativa di fallimento ovvero al pignoramento se anteriore ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

All'esito degli accessi eseguiti l'immobile risulta nella detenzione della TEKNOIL s.r.l.. E' stato rinvenuto un contratto di affitto per l'unità immobiliare, stipulato in data 01.06.2019 con scadenza 31.05.2025, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio territoriale di Roma 3 Settebagni in data **29.07.2019 serie 3T numero 012673**, con la Società TEKNOIL s.r.l. C.F. e P. Iva 0248990608 rappresentata dal Sig. Libratori Augusto nato a Ferentino (Fr) il 14.02.1959, per l'importo stabilito di €. 2.400,00 (duemilaquattrocento/00) annui. All'art. 3 del citato contratto è stabilito che “Il canone annuo della locazione è stabilito in Euro 2.400,00 (duemilaquattrocento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 200,00 (duecento/00) ciascuna/mese di uguale importo presso il domicilio della locatrice entro i primi cinque giorni di ogni mese.”

4) a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; ove rilevi l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi

costi; rilevati eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed eventuali aventi causa);

Per la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile

è stato eseguito accesso agli atti presso il Comune di Colferro (Rm) in data 06.05.2021. All'esito è stato possibile accertare che il fabbricato è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n° 9 rilasciata in data 22.02.1989 P.E. 878 del 1986 e successive varianti in data 05.10.1991 e 12.04.1994. Agli atti è stato rinvenuto un certificato di agibilità n°13/1992 rilasciato dal Sindaco del Comune di Colferro (Rm) in data 05.09.1992.-

Dalla comparazione dei grafici allegati ai ridetti titoli abilitativi con il puntuale rilievo eseguito, sono emerse delle difformità derivanti dalla diversa distribuzione degli spazi interni. Le stesse potranno essere regolarizzate mediante la redazione e presentazione presso lo S.U.E. del Comune di Colferro (Rm), della procedura edilizia sostitutiva del Permesso di Costruire, di una c.d. CILA a sanatoria con il versamento della sanzione prevista di €1.000,00 oltre diritti di istruttoria e segreteria, ed alle competenze professionali per la sua redazione e presentazione quantificate in €2.500,00 e per la presentazione della necessaria variazione catastale per €1.500,00.-

Non sono state rilevate opere abusive per le quali sia possibile invocare quanto previsto dall'ex art. 40 della legge 28.02.1985 n° 47 e dall'art. 46 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.- Non sono state rilevate obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche.-

5) a fornire le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed

all'articolo 46 D. lg. 380 /01; *Indichi in particolare gli estremi*

della concessione/licenza ad edificare o del permesso di

costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria

(con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la

costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967;

Non sono state rilevate opere abusive per le quali sia necessario

invocare quanto previsto dall'ex art. 40 della legge 28.02.1985 n° 47 e

dall'art. 46 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..-

Come anticipato in risposta al precedente quesito l'intero

fabbricato è stato realizzato in forza della Concessione edilizia n°

9 del 22.02.1989 Pratica Edilizia n° 878/1986 e successive varianti

a firma del Sindaco del Comune di Colferro in data 05.10.1991 e

12.04.1994.-

La costruzione dell'immobile è stata iniziata successivamente al 1°

Settembre 1967.-

6) a fornire indicazioni relative agli indici di edificabilità e a

eventuali potenzialità edificatorie residue e a eventuali cessioni

di cubature;

L'area di sedime del fabbricato è individuata nelle previsioni del Piano

Regolatore del Comune di Colferro (Rm) **in Zona B2** – zona

residenziale di completamento con indice di edificabilità di 2 mc/mq..-

Per il fabbricato in esame non sono state rilevate eventuali potenzialità

edificatorie tantomeno cessioni di cubatura.-

Dall'esame della documentazione giacente presso il Comune di

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

Colleferro (Rm) è stato possibile accertare che il precedente proprietario ha rilasciato atto d'obbligo, per sé e per i suoi aventi causa, al fine di vincolare le aree a verde ed a parcheggio per la realizzazione del fabbricato a rogito del Dott. Angelo Scuto coadiutore temporaneo del Notaio Salvatore Albano di Valmontone (Rm) in data 02.02.1989 rep. 504128 raccolta 20024.-

7) a fornire indicazioni, *previo ogni opportuno sopralluogo presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, ovvero di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004;*

Dall'esame della documentazione giacente presso il Comune di Colleferro (Rm) è stato possibile accertare che l'intero immobile non è gravato da nessun vincolo di cui al Decreto Legislativo 42/2004.-

8) a fornire indicazioni *con riferimento all'immobile oggetto di stima circa la presenza o meno della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro Sviluppo Economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente;*

Non è stata rinvenuta nessuna documentazione amministrativa e tecnica relativamente agli impianti presenti così come prescritti dal D.M. 37/08 e s.m.i.-

9) a fornire indicazioni relative a eventuali interventi di bonifica *ex artt. 239 e ss. d. lgs. 151/06, con particolare riferimento alle misure di prevenzione e di messa in sicurezza*

CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

di cui all'art. 245 d. lgs. cit.;

Dall'esame visivo dello stato dei luoghi e dalle informazioni assunte non sono risultati evidenti l'esecuzione di interventi di bonifica e ripristino ambientale di sito contaminato.-

10) ad indicare il valore dell'immobile *indicazione del lavoro finale del bene, al netto degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica ambientale: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.-*

Come riferito nel paragrafo **Criteria di Stima** si è proceduto a determinare il valore secondo i metodi indicati.-

- a. Metodo della valutazione al metro quadrato;**
- b. Metodo analitico. -**

Il primo (a) in base a una ricerca di mercato, in conformità a dati ed elementi di comparazione rilevati nella medesima zona per immobili simili, la cui compravendita è avvenuta negli ultimi periodi, permette di stimare il valore al metro quadrato del cespite.-

Il secondo metodo (b) permette di ricavare il valore degli immobili attraverso la capitalizzazione del reddito annuo sulla base della rendita catastale.-

Il valore medio scaturito dai due metodi permetterà di ricavare il più probabile valore di mercato.-

Metodo della Valutazione comparativo al metro quadrato

Secondo quanto riportato precedentemente la CTU ha determinato il valore al metro quadrato di immobili di analoghe condizioni

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

caratteristiche e superfici in: €. 1.000,00/mq. per civili abitazioni.-

Non si è proceduto ad attribuire ulteriori valori agli usi, diritti azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze condizioni di diritto attuali, poiché si è ritenuto che gli stessi risultano asserviti come area di corte e superfici direttamente pertinenti alle unità immobiliari non produttivi di ulteriori incrementi o decrementi.-

I prezzi minimi di vendita si sono ottenuti moltiplicando i più probabili valori di mercato per le superfici complessive lorde degli immobili (Sc), quindi:

Valore dell'immobile [Lotto n.2](#)

Appartamento per civile abitazione:

mq. 83,00 (S.c.) x €.1.000,00/mq. € 83.000,00

Metodo analitico

Considerando una **media annua lorda** ricavata dall'affitto del compendio immobiliare (€.4,50/mq. per appartamenti destinati a civile abitazione e detratte le spese necessarie (per lavori di manutenzione, ammortamenti, imposizioni fiscali etc.), **pari al 15%** si ottiene la **rendita netta**. Tale rendita, capitalizzata al tasso medio di investimento per immobili simili al 5% porta il valore dell'unità immobiliare come da prospetto che segue:

Lotto n. 2

€. 4,50 x mq. 83,00 = €. 373,50 x 12 mesi = 4.482,00 - 15% =

€.3.809,70 / 0.05= € 76.194,00.-

Valore di mercato

Il più probabile valore di mercato sarà dato dalla media dei due valori,

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

Lotto n. 2

(€.83.000,00+76.194,00) / 2 = € 79.597,00.-

A detto importo come sopra determinato è necessario detrarre, le somme necessarie al ripristino dello stato dei luoghi così come determinate in risposta ai quesiti n.4 e 5 per l'importo di €.5.000,00 ed una percentuale del 5% per lo stato d'uso e manutenzione pari ad €.3.979,85.-

In considerazione delle procedure di regolarizzazione, dello stato d'uso e degli arrotondamenti applicati il valore finale del Lotto n. 2 risulta così determinato:

Lotto 2 = €. 79.597,00 - €. 5.000,00 - €. 3.979,85 = €. 70.617,50 00
che per opportunità peritali arrotonderemo **ad €.70.500,00 (diconsi Euro settantamilacinquecento/00).-**

...///...

Lotto n. 3

Appartamento al piano terra destinato a civile abitazione, con ingresso in Via dell'Industria 16 distinto in Catasto Fabbricati nel Comune di Colleferro (Rm) Sezione Col al Foglio 9 particella 1978 sub 515, scala B interno 2, risulta costituito da 4,5 vani, categoria A/2 Classe 2 per una superficie catastale di mq. 90,00 ed una rendita pari ad €.325,37.-
Risulta confinante con distacco verso Via dell'Industria, sub 1 corte comune bcnc (bene comune non censibile), distacco verso altra proprietà intestata alla società fallita con i sub 516 e 514, salvo altri.-

Provveda

1) a fornire una sommaria descrizione dei beni, con indicazione del relativo stato di conservazione;

L'immobile di cui al Lotto n.3, consiste in un appartamento al piano terra destinato a civile abitazione con ingresso da Via dell'Industria 16. Risulta costituito da quattro vani e mezzo. Al momento dell'accesso si presenta in uno stato di abbandono ed in discrete condizioni manutentive.

2) a identificare il bene oggetto dell'incarico, con precisazione dei confini e dei dati catastali, specificando se l'immobile di pertinenza del fallimento riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza al ventennio, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti; laddove il bene oggetto di stima non risulti correttamente

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

individuato secondo le indicazioni risultanti dai dati catastali e dei registri immobiliari, provveda alle eventuale regolarizzazione;

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati nel Comune di Colleferro (Rm) alla Sezione Col del Foglio 9 particella 1978 sub 515, scala B interno 2 con la categoria A2 Classe 2 consistenza 4,5 vani per una superficie catastale di mq. 90,00 ed una rendita pari ad €.325,37 e riguarda la proprietà dell'intero bene per i diritti di piena proprietà pari ad 1/1. E' pervenuto all'attualità:

- dalla società Nuova Ecoerre s.r.l. per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. Andrea Fontecchia di Albano Laziale (Rm) repertorio n. 19939 raccolta 15555 in data 04.11.2013 e trascritto a Velletri il 03.12.2013 RG 6452 RP 4156.-
- dalla società Furlan Giuseppe e Giovanna s.n.c. per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. C. Di Fazio di Roma (Rm) repertorio n. 11691 del data 27.02.2002.-

Si precisa che risulta confinante con distacco verso Via dell'Industria, sub 1 b.c.n.c. corte comune, distacco verso altra proprietà della società fallita sub 516 e 514 salvo altri. In considerazione della corretta individuazione catastale e del Servizio di Pubblicità immobiliare non si è provveduto a nessuna regolarizzazione.-

3) a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione – se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore alla data di pubblicazione

della sentenza dichiarativa di fallimento ovvero al pignoramento se anteriore ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

All'esito degli accessi eseguiti l'immobile risulta nella detenzione della società fallita e libero da persone e cose.-

Non sono stati rinvenuti contratti di affitto e/o di comodato sottoscritti dalla società a favore di terzi registrati e trascritti.-

4) a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; ove rilevi l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi; rilevi eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed eventuali aventi causa);

Per la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile

è stato eseguito accesso agli atti presso il Comune di Colleferro in data 06.05.2021. All'esito è stato possibile accertare che il fabbricato è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n° 9 rilasciata in data 22.02.1989 P.E. 878 del 1986 e successive varianti in data 05.10.1991 e 12.04.1994. Agli atti è stato rinvenuto un certificato di agibilità n°13/1992 rilasciato dal Sindaco del Comune di Colleferro in data

05.09.1992.-

Dalla comparazione dei grafici allegati ai ridetti titoli abilitativi con

il puntuale rilievo eseguito, sono emerse delle difformità derivanti

dalla diversa distribuzione degli spazi interni. Le stesse potranno

essere regolarizzate mediante la redazione e presentazione presso lo

S.U.E. del Comune di Colleferro (Rm), della procedura edilizia

sostitutiva del Permesso di Costruire, di una c.d. CILA a sanatoria con

il versamento della sanzione prevista di €.1.000,00 oltre diritti di

istruttoria e segreteria, ed alle competenze professionali per la sua

redazione e presentazione quantificate in €.2.500,00 e per la

presentazione della necessaria variazione catastale per €.1.500,00.-

Non sono state rilevate opere abusive per le quali sia possibile

invocare quanto previsto dall'ex art. 40 della legge 28.02.1985 n° 47 e

dall'art. 46 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..- Non sono state rilevate

obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche.-

5) a fornire le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed

all'articolo 46 D. Lg. 380 /01; *Indichi in particolare gli estremi*

della concessione/licenza ad edificare o del permesso di

costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria

(con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la

costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967;

Non sono state rilevate opere abusive per le quali sia necessario

invocare quanto previsto dall'ex art. 40 della legge 28.02.1985 n° 47 e

dall'art. 46 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..-

Come anticipato in risposta al precedente quesito l'intero

CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

fabbricato è stato realizzato in forza della Concessione edilizia n°09 del 22.02.1989 Pratica Edilizia n° 878/1986 e successive varianti a firma del Sindaco del Comune di Colferro in data 05.10.1991 e 12.04.1994.-

La costruzione dell'immobile è stata iniziata successivamente al 1° Settembre 1967.-

6) a fornire indicazioni relative agli indici di edificabilità e a eventuali potenzialità edificatorie residue e a eventuali cessioni di cubature;

L'area di sedime del fabbricato è individuata nelle previsioni del Piano Regolatore del Comune di Colferro (Rm) **in Zona B2** – zona residenziale di completamento con indice di edificabilità di 2 mc/mq..-

Per il fabbricato in esame non sono state rilevate eventuali potenzialità edificatorie tantomeno cessioni di cubatura.-

Dall'esame della documentazione giacente presso il Comune di Colferro (Rm) è stato possibile accertare che il precedente proprietario ha rilasciato atto d'obbligo, per sé e per i suoi aventi causa, al fine di vincolare le aree a verde ed a parcheggio per la realizzazione del fabbricato a rogito del Dott. Angelo Scuto coadiutore temporaneo del Notaio Salvatore Albano di Valmontone (Rm) in data 02.02.1989 rep. 504128 raccolta 20024.-

7) a fornire indicazioni, previo ogni opportuno sopralluogo presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, ovvero di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004;

Dall'esame della documentazione giacente presso il Comune di Colleferro (Rm) è stato possibile accertare che l'intero immobile non è gravato da nessun vincolo di cui al Decreto Legislativo 42/2004.-

8) a fornire indicazioni con riferimento all'immobile oggetto di stima circa la presenza o meno della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro Sviluppo Economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente;

Non è stata rinvenuta nessuna documentazione amministrativa e tecnica relativamente agli impianti presenti così come prescritti dal D.M. 37/08 e s.m.i..-

9) a fornire indicazioni relative a eventuali interventi di bonifica ex artt. 239 e ss. d. lgs. 151/06, con particolare riferimento alle misure di prevenzione e di messa in sicurezza di cui all'art. 245 d. lgs. cit.;

Dall'esame visivo dello stato dei luoghi e dalle informazioni assunte non sono risultati evidenti l'esecuzione di interventi di bonifica e ripristino ambientale di sito contaminato.-

10) ad indicare il valore dell'immobile indicazione del lavoro finale del bene, al netto degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica ambientale: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.-

Come riferito nel paragrafo **Criteri di Stima** si è proceduto a

determinare il valore secondo i metodi indicati.-

a. Metodo della valutazione al metro quadrato;

b. Metodo analitico. -

Il primo (a) in base a una ricerca di mercato, in conformità a dati ed elementi di comparazione rilevati nella medesima zona per immobili simili, la cui compravendita è avvenuta negli ultimi periodi, permette di stimare il valore al metro quadrato del cespite.-

Il secondo metodo (b) permette di ricavare il valore degli immobili attraverso la capitalizzazione del reddito annuo sulla base della rendita catastale.-

Il valore medio scaturito dai due metodi permetterà di ricavare il più probabile valore di mercato.-

Metodo della Valutazione comparativo al metro quadrato

Secondo quanto riportato precedentemente la CTU ha determinato il valore al metro quadrato di immobili di analoghe condizioni, caratteristiche e superfici in: € 1.000,00/mq. per civili abitazioni.-

Non si è proceduto ad attribuire ulteriori valori agli usi, diritti azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze condizioni di diritto attuali, poiché si è ritenuto che gli stessi risultano asserviti come area di corte e superfici direttamente pertinenti alle unità immobiliari non produttivi di ulteriori incrementi o decrementi.-

I prezzi minimi di vendita si sono ottenuti moltiplicando i più probabili valori di mercato per le superfici complessive lorde degli immobili (Sc), quindi:

Valore dell'immobile Lotto n.3

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

Appartamento per civile abitazione:

mq. 90,00 (S.c.) x €1.000,00/mq. € 90.000,00

Metodo analitico

Considerando una **media annua lorda** ricavata dall'affitto del compendio immobiliare (€4,50/mq. per appartamenti destinati a civile abitazione e detratte le spese necessarie (per lavori di manutenzione, ammortamenti, imposizioni fiscali etc.), **pari al 15%** si ottiene la **rendita netta**. Tale rendita, capitalizzata al tasso medio di investimento per immobili simili al 5% porta il valore dell'unità immobiliare come da prospetto che segue:

Lotto n.3

€ 4,50 x mq. 90,00 = € 405,00 x 12 mesi = 4.860,00 - 15% =

€4.131,00 / 0.05= € 82.620,00.-

Valore di mercato

Il più probabile valore di mercato sarà dato dalla media dei due valori,

Lotto n.3

(€90.000,00+82.620,00) / 2 = € 86.310,00.-

A detto importo come sopra determinato è necessario detrarre, le somme necessarie al ripristino dello stato dei luoghi così come determinate in risposta ai quesiti n.4 e 5 per l'importo di €5.000,00 ed una percentuale del 5% per lo stato d'uso e manutenzione pari ad €4.315,50.-

In considerazione delle procedure di regolarizzazione, dello stato d'uso e degli arrotondamenti applicati il valore finale del Lotto n. 3 risulta così determinato:

CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

Lotto n.3 = €. 86.310,00 - €. 5.000,00 - €. 4.315,50 = €. 76.994,50 che

per opportunità peritali arrotonderemo **ad €.77.000,00 (diconsi €uro**

settantasettemila/00).-

...///...

Lotto n.4

Appartamento al piano terra destinato a civile abitazione, con ingresso in Via dell'Industria 16 distinto in Catasto Fabbricati nel Comune di Colleferro (Rm) Sezione Col al Foglio 9 particella 1978 sub 516, scala B interno 1, risulta costituito da 4,5 vani, categoria A/2 Classe 2 per una superficie catastale di mq. 96,00 ed una rendita pari ad €.325,37.-
Risulta confinante con distacco verso Via dell'Industria, sub 1 corte comune bcnc (bene comune non censibile), distacco verso altra proprietà intestata alla società fallita con i sub 515, distacco verso sub. 2, salvo altri.-

Provveda

1) a fornire una sommaria descrizione dei beni, con indicazione del relativo stato di conservazione;

L'immobile di cui al Lotto n.4, consiste in un appartamento al piano terra destinato a civile abitazione con ingresso da Via dell'Industria 16. Risulta costituito da quattro vani e mezzo. Al momento dell'accesso si presenta in uno stato di abbandono ed in discrete condizioni manutentive.

2) a identificare il bene oggetto dell'incarico, con precisazione dei confini e dei dati catastali, specificando se l'immobile di pertinenza del fallimento riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza al ventennio, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

laddove il bene oggetto di stima non risulti correttamente individuato secondo le indicazioni risultanti dai dati catastali e dei registri immobiliari, provveda alle eventuale regolarizzazione;

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati nel Comune di Colleferro (Rm) alla Sezione Col del Foglio 9 particella 1978 sub 516, scala B interno 1 con la categoria A2 Classe 2 consistenza 4,5 vani per una superficie catastale di mq. 96,00 ed una rendita pari ad €.325,37 e riguarda la proprietà dell'intero bene per i diritti di piena proprietà pari ad 1/1. E' pervenuto all'attualità:

- dalla società Nuova Ecoerre s.r.l. per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. Andrea Fontecchia di Albano Laziale (Rm) repertorio n. 19939 raccolta 15555 in data 04.11.2013 e trascritto a Velletri il 03.12.2013 RG 6452 RP 4156.-
- dalla società Furlan Giuseppe e Giovanna s.n.c. per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. C. Di Fazio di Roma (Rm) repertorio n. 11691 del data 27.02.2002.-

Si precisa che risulta confinante con distacco verso Via dell'Industria, sub 1 b.c.n.c. corte comune, distacco verso altra proprietà della società fallita sub 515 distacco verso sub 2, salvo altri. In considerazione della corretta individuazione catastale e del Servizio di Pubblicità Immobiliare, non si è provveduto a nessuna regolarizzazione.-

3) a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione – se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di

contratti aventi data certa anteriore alla data di pubblicazione della sentenza dichiarativa di fallimento ovvero al pignoramento se anteriore ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

All'esito degli accessi eseguiti l'immobile risulta nella detenzione della società fallita e libero da persone e cose.-

Non sono stati rinvenuti contratti di affitto e/o di comodato sottoscritti dalla società a favore di terzi registrati e trascritti.-

4) a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; ove rilevi l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi; rilevi eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed eventuali aventi causa);

Per la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile

è stato eseguito accesso agli atti presso il Comune di Colleferro in data 06.05.2021. All'esito è stato possibile accertare che il fabbricato è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n° 9 rilasciata in data 22.02.1989 P.E. 878 del 1986 e successive varianti in data 05.10.1991 e 12.04.1994. Agli atti è stato rinvenuto un certificato di agibilità

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

n°13/1992 rilasciato dal Sindaco del Comune di Colleferro in data 05.09.1992.-

Dalla comparazione dei grafici allegati ai ridetti titoli abilitativi con il puntuale rilievo eseguito, sono emerse delle difformità derivanti dalla diversa distribuzione degli spazi interni. Le stesse potranno essere regolarizzate mediante la redazione e presentazione presso lo S.U.E. del Comune di Colleferro, della procedura edilizia sostitutiva del Permesso di Costruire, di una c.d. CILA a sanatoria con il versamento della sanzione prevista di €1.000,00 oltre diritti di istruttoria e segreteria, ed alle competenze professionali per la sua redazione e presentazione quantificate in €2.500,00 e per la presentazione della necessaria variazione catastale per €1.500,00. Non sono state rilevate opere abusive per le quali sia possibile invocare quanto previsto dall'ex art. 40 della legge 28.02.1985 n° 47 e dall'art. 46 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.- Non sono state rilevate obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche.-

5) a fornire le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 D. lg. 380 /01; *Indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967;*

Non sono state rilevate opere abusive per le quali sia necessario invocare quanto previsto dall'ex art. 40 della legge 28.02.1985 n° 47 e dall'art. 46 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.-

Come anticipato in risposta al precedente quesito l'intero fabbricato è stato realizzato in forza della Concessione edilizia n°09 del 22.02.1989 Pratica Edilizia n° 878/1986 e successive varianti a firma del Sindaco del Comune di Colleferro in data 05.10.1991 e 12.04.1994.-

La costruzione dell'immobile è stata iniziata successivamente al 1° Settembre 1967.-

6) a fornire indicazioni relative agli indici di edificabilità e a eventuali potenzialità edificatorie residue e a eventuali cessioni di cubature;

L'area di sedime del fabbricato è individuata nelle previsioni del Piano Regolatore del Comune di Colleferro (Rm) **in Zona B2** – zona residenziale di completamento con indice di edificabilità di 2 mc/mq..-

Per il fabbricato in esame non sono state rilevate eventuali potenzialità edificatorie tantomeno cessioni di cubatura.-

Dall'esame della documentazione giacente presso il Comune di Colleferro (Rm) è stato possibile accertare che il precedente proprietario ha rilasciato atto d'obbligo, per sé e per i suoi aventi causa, al fine di vincolare le aree a verde ed a parcheggio per la realizzazione del fabbricato a rogito del Dott. Angelo Scuto coadiutore temporaneo del Notaio Salvatore Albano di Valmontone (Rm) in data 02.02.1989 rep. 504128 raccolta 20024.-

7) a fornire indicazioni, previo ogni opportuno sopralluogo presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, ovvero di prelazione

dello Stato ex D. Lgs. 42/2004;

Dall'esame della documentazione giacente presso il Comune di Colleferro (Rm) è stato possibile accertare che l'intero immobile non è gravato da nessun vincolo di cui al Decreto Legislativo 42/2004.-

8) a fornire indicazioni con riferimento all'immobile oggetto di stima circa la presenza o meno della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro Sviluppo Economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente;

Non è stata rinvenuta nessuna documentazione amministrativa e tecnica relativamente agli impianti presenti così come prescritti dal D.M. 37/08 e s.m.i..-

9) a fornire indicazioni relative a eventuali interventi di bonifica ex artt. 239 e ss. d. lgs. 151/06, con particolare riferimento alle misure di prevenzione e di messa in sicurezza di cui all'art. 245 d. lgs. cit.;

Dall'esame visivo dello stato dei luoghi e dalle informazioni assunte non sono risultati evidenti l'esecuzione di interventi di bonifica e ripristino ambientale di sito contaminato.-

10) ad indicare il valore dell'immobile indicazione del lavoro finale del bene, al netto degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica ambientale: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.-

Come riferito nel paragrafo ***Criteri di Stima*** si è proceduto a

determinare il valore secondo i metodi indicati.-

a. Metodo della valutazione al metro quadrato;

b. Metodo analitico. -

Il primo (a) in base a una ricerca di mercato, in conformità a dati ed elementi di comparazione rilevati nella medesima zona per immobili simili, la cui compravendita è avvenuta negli ultimi periodi, permette di stimare il valore al metro quadrato del cespite.-

Il secondo metodo (b) permette di ricavare il valore degli immobili attraverso la capitalizzazione del reddito annuo sulla base della rendita catastale.-

Il valore medio scaturito dai due metodi permetterà di ricavare il più probabile valore di mercato.-

Metodo della Valutazione comparativo al metro quadrato

Secondo quanto riportato precedentemente la CTU ha determinato il valore al metro quadrato di immobili di analoghe condizioni, caratteristiche e superfici in: € 1.000,00/mq. per civili abitazioni.-

Non si è proceduto ad attribuire ulteriori valori agli usi, diritti azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze condizioni di diritto attuali, poiché si è ritenuto che gli stessi risultano asserviti come area di corte e superfici direttamente pertinenti alle unità immobiliari non produttivi di ulteriori incrementi o decrementi.-

I prezzi minimi di vendita si sono ottenuti moltiplicando i più probabili valori di mercato per le superfici complessive lorde degli immobili (Sc), quindi:

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

Valore dell'immobile [Lotto n.4](#)

Appartamento per civile abitazione:

mq. 96,00 (S.c.) x €1.000,00/mq. € 96.000,00

Metodo analitico

Considerando una **media annua lorda** ricavata dall'affitto del compendio immobiliare (€4,50/mq. per appartamenti destinati a civile abitazione e detratte le spese necessarie (per lavori di manutenzione, ammortamenti, imposizioni fiscali etc.), **pari al 15%** si ottiene la **rendita netta**. Tale rendita, capitalizzata al tasso medio di investimento per immobili simili al 5% porta il valore dell'unità immobiliare come da prospetto che segue:

Lotto n.4

€ 4,50 x mq. 96,00 = € 432,00 x 12 mesi = 5.184,00 - 15% =

€4.406,40 / 0,05= € 88.128,00.-

Valore di mercato

Il più probabile valore di mercato sarà dato dalla media dei due valori,

Lotto n.4

(€96.000,00+88.128,00) / 2 = € 92.064,00.-

A detto importo come sopra determinato è necessario detrarre, le somme necessarie al ripristino dello stato dei luoghi così come determinate in risposta ai quesiti n.4 e 5 per l'importo di €5.000,00 ed una percentuale del 5% per lo stato d'uso e manutenzione pari ad €4.603,20.-

In considerazione delle procedure di regolarizzazione, dello stato d'uso e degli arrotondamenti applicati il valore finale del Lotto n. 4 risulta così

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

determinato:

Lotto n.4 = €. 92.064,00 - €. 5.000,00 - €. 4.603,20 = €. 82.460,80 che

per opportunità peritali arrotonderemo **ad €.82.500,00 (diconsi Euro**

ottantaduemilacinquecento/00).-

...///...

Lotto n.5

Posto auto scoperto al piano terra interno 9, con ingresso in Via dell'Industria 16 distinto in Catasto Fabbricati nel Comune di Colleferro (Rm) Sezione Col al Foglio 9 particella 1978 sub 509, categoria C/6 Classe 1 consistenza mq.9, per una superficie catastale di mq. 10,00 ed una rendita pari ad €.14,41. Risulta confinante con distacco verso Via dell'Industria, sub 2 corte comune bcnc (bene comune non censibile), distacco area di manovra, verso altra proprietà intestata alla società fallita con il sub 508, salvo altri.-

Provveda

1) a fornire una sommaria descrizione dei beni, con indicazione del relativo stato di conservazione;

L'immobile di cui al Lotto n.5, consiste in un posto auto scoperto all'interno dell'edificio al piano terra con ingresso da Via dell'Industria 16. Risulta costituito da una superficie di mq. 10,00. Al momento dell'accesso si presenta privo di ogni delimitazione su un'area pavimentata in misto granulare stabilizzato.-

2) a identificare il bene oggetto dell'incarico, con precisazione dei confini e dei dati catastali, specificando se l'immobile di pertinenza del fallimento riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza al ventennio, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti; laddove il bene oggetto di stima non risulti correttamente

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

individuato secondo le indicazioni risultanti dai dati catastali e dei registri immobiliari, provveda alle eventuale regolarizzazione;

Il posto auto scoperto risulta censito al Catasto Fabbricati nel Comune di Colferro (Rm) alla Sezione Col del Foglio 9 particella 1978 sub 509, interno 9 con la categoria C/6 Classe 1 consistenza mq. 9,00 per una superficie catastale di mq. 10,00 ed una rendita pari ad €.14,41 e riguarda la proprietà dell'intero bene per i diritti di piena proprietà pari ad 1/1.-

E' pervenuto all'attualità:

- dalla società Nuova Ecoerre s.r.l. per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. Andrea Fontecchia di Albano Laziale (Rm) repertorio n. 19939 raccolta 15555 in data 04.11.2013 e trascritto a Velletri il 03.12.2013 RG 6452 RP 4156.-
- dalla società Furlan Giuseppe e Giovanna s.n.c. per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. C. Di Fazio di Roma (Rm) repertorio n. 11691 del data 27.02.2002.-

Si precisa che risulta confinante con distacco verso Via dell'Industria, sub 1 b.c.n.c. corte comune, distacco verso altra proprietà della società fallita sub 508, distacco verso sub 2, area di manovra salvo altri. In considerazione della corretta individuazione catastale e del Servizio di Pubblicità Immobiliare, non si è provveduto a nessuna regolarizzazione.-

3) a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione – se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale

CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore alla data di pubblicazione della sentenza dichiarativa di fallimento ovvero al pignoramento se anteriore ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

All'esito degli accessi eseguiti l'immobile risulta nella detenzione della società fallita e libero da persone e cose.-

Non sono stati rinvenuti contratti di affitto e/o di comodato sottoscritti dalla società a favore di terzi registrati e trascritti.-

4) a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; ove rilevi l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi; rilevi eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed eventuali aventi causa);

Per la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile

è stato eseguito accesso agli atti presso il Comune di Colleferro (Rm) in data 06.05.2021. All'esito è stato possibile accertare che il fabbricato è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n° 9 rilasciata in data 22.02.1989 P.E. 878 del 1986 e successive varianti in data

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

05.10.1991 e 12.04.1994. Agli atti è stato rinvenuto un certificato di agibilità n°13/1992 rilasciato dal Sindaco del Comune di Colferro in data 05.09.1992.-

Non sono state rilevate opere abusive per le quali sia possibile invocare quanto previsto dall'ex art. 40 della legge 28.02.1985 n° 47 e dall'art. 46 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..-

Non sono state rilevate obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche.-

5) a fornire le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 D. lg. 380 /01; *Indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967;*

Non sono state rilevate opere abusive per le quali sia necessario invocare quanto previsto dall'ex art. 40 della legge 28.02.1985 n° 47 e dall'art. 46 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..-

Come anticipato in risposta al precedente quesito l'intero fabbricato è stato realizzato in forza della Concessione edilizia n°09 del 22.02.1989 Pratica Edilizia n° 878/1986 e successive varianti a firma del Sindaco del Comune di Colferro in data 05.10.1991 e 12.04.1994.-

La costruzione dell'immobile è stata iniziata successivamente al 1° Settembre 1967.-

6) a fornire indicazioni relative agli indici di edificabilità e ad

CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

eventuali potenzialità edificatorie residue e a eventuali cessioni di cubature;

L'area di sedime del fabbricato è individuata nelle previsioni del Piano Regolatore del Comune di Colferro (Rm) **in Zona B2** – zona residenziale di completamento con indice di edificabilità di 2 mc/mq..-

Per il fabbricato in esame non sono state rilevate eventuali potenzialità edificatorie tantomeno cessioni di cubatura.-

Dall'esame della documentazione giacente presso il Comune di Colferro (Rm) è stato possibile accertare che il precedente proprietario ha rilasciato atto d'obbligo, per sé e per i suoi aventi causa, al fine di vincolare le aree a verde ed a parcheggio per la realizzazione del fabbricato a rogito del Dott. Angelo Scuto coadiutore temporaneo del Notaio Salvatore Albano di Valmontone (Rm) in data 02.02.1989 rep. 504128 raccolta 20024.-

7) a fornire indicazioni, previo ogni opportuno sopralluogo presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, ovvero di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004;

Dall'esame della documentazione giacente presso il Comune di Colferro (Rm) è stato possibile accertare che l'intero immobile non è gravato da nessun vincolo di cui al Decreto Legislativo 42/2004.-

8) a fornire indicazioni con riferimento all'immobile oggetto di stima circa la presenza o meno della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro Sviluppo

*Economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia della
documentazione eventualmente esistente;*

Non è stata rinvenuta nessuna documentazione amministrativa e
tecnica relativamente agli impianti presenti così come prescritti dal
D.M. 37/08 e s.m.i..-

**9) a fornire indicazioni relative a eventuali interventi di
bonifica ex artt. 239 e ss. d. lgs. 151/06, con particolare
riferimento alle misure di prevenzione e di messa in sicurezza
di cui all'art. 245 d. lgs. cit.;**

Dall'esame visivo dello stato dei luoghi e dalle informazioni assunte
non sono risultati evidenti l'esecuzione di interventi di bonifica e
ripristino ambientale di sito contaminato.-

**10) ad indicare il valore dell'immobile indicazione del lavoro
finale del bene, al netto degli eventuali oneri di regolarizzazione
urbanistica o catastale o per la bonifica ambientale: Nel caso si
tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola
quota.-**

Come riferito nel paragrafo **Criteri di Stima** si è proceduto a
determinare il valore secondo i metodi indicati.-

- a. Metodo della valutazione al metro quadrato;**
- b. Metodo analitico. -**

Il primo (a) in base a una ricerca di mercato, in conformità a dati ed
elementi di comparazione rilevati nella medesima zona per immobili
similari, la cui compravendita è avvenuta negli ultimi periodi, permette
di stimare il valore al metro quadrato del cespite.-

Il secondo metodo (b) permette di ricavare il valore degli immobili

attraverso la capitalizzazione del reddito annuo sulla base della rendita catastale.-

Il valore medio scaturito dai due metodi permetterà di ricavare il più probabile valore di mercato.-

Metodo della Valutazione comparativo al metro quadrato

Secondo quanto riportato precedentemente la CTU ha determinato il valore al metro quadrato di immobili di analoghe condizioni, caratteristiche e superfici in: **€.850,00/mq.** per posti auto scoperti.-

Non si è proceduto ad attribuire ulteriori valori agli usi, diritti azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze condizioni di diritto attuali, poiché si è ritenuto che gli stessi risultano asserviti come area di corte e superfici direttamente pertinenti alle unità immobiliari non produttivi di ulteriori incrementi o decrementi.-

I prezzi minimi di vendita si sono ottenuti moltiplicando i più probabili valori di mercato per le superfici complessive lorde degli immobili (Sc), quindi:

Valore dell'immobile Lotto n.5

Posto auto scoperto:

mq. 10,00 (S.c.) x €.8.500,00/mq. €. 8.500,00

Metodo analitico

Considerando una **media annua lorda** ricavata dall'affitto del compendio immobiliare (€.4,50/mq. per posti auto scoperti) e detratte le spese necessarie (per lavori di manutenzione, ammortamenti, imposizioni fiscali etc.), **pari al 15%** si ottiene la **rendita netta**. Tale

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

rendita, capitalizzata al tasso medio di investimento per immobili simili
al 5% porta il valore dell'unità immobiliare come da prospetto che
segue:

Lotto n.5

$$€.4,00 \times \text{mq}.10,00 = €.40,00 \times 12 \text{ mesi} = 480,00 - 15\% =$$

$$€.408,00 / 0.05 = \qquad \qquad \qquad €.8.160,00$$

Valore di mercato

Il più probabile valore di mercato sarà dato dalla media dei due valori,

Lotto n.5

$$(\text{€}.8.500,00 + 8.160,00) / 2 = \qquad \qquad \qquad \text{€}. 8.330,00$$

che per opportunità peritali arrotonderemo **ad** **€. 8.350,00.-**

(diconsi €uro ottomilartrecentocinquanta/00).-

...///...

Lotto n. 6

Posto auto scoperto al piano terra interno 8, con ingresso in Via dell'Industria 16 distinto in Catasto Fabbricati nel Comune di Colleferro (Rm) Sezione Col al Foglio 9 particella 1978 sub 508, categoria C/6 Classe 1 consistenza mq.9, per una superficie catastale di mq. 10,00 ed una rendita pari ad €.14,41. Risulta confinante con distacco verso Via dell'Industria, sub 2 corte comune bcnc (bene comune non censibile), distacco area di manovra, verso altra proprietà intestata alla società fallita con i sub 509 e 507, salvo altri.-

Provveda

1) a fornire una sommaria descrizione dei beni, con indicazione del relativo stato di conservazione;

L'immobile di cui al Lotto n.6, consiste in un posto auto scoperto all'interno dell'edificio al piano terra con ingresso da Via dell'Industria 16. Risulta costituito da una superficie di mq. 10,00. Al momento dell'accesso si presenta privo di ogni delimitazione su un'area pavimentata in misto granulare stabilizzato.-

2) a identificare il bene oggetto dell'incarico, con precisazione dei confini e dei dati catastali, specificando se l'immobile di pertinenza del fallimento riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza al ventennio, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti; laddove il bene oggetto di stima non risulti correttamente

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

individuato secondo le indicazioni risultanti dai dati catastali e dei registri immobiliari, provveda alle eventuale regolarizzazione;

Il posto auto scoperto risulta censito al Catasto Fabbricati nel Comune di Colferro (Rm) alla Sezione Col del Foglio 9 particella 1978 sub 508, interno 8 con la categoria C/6 Classe 1 consistenza mq. 9,00 per una superficie catastale di mq. 10,00 ed una rendita pari ad €.14,41 e riguarda la proprietà dell'intero bene per i diritti di piena proprietà pari ad 1/1.

E' pervenuto all'attualità:

- dalla società Nuova Ecoerre s.r.l. per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. Andrea Fontecchia di Albano Laziale (Rm) repertorio n. 19939 raccolta 15555 in data 04.11.2013 e trascritto a Velletri il 03.12.2013 RG 6452 RP 4156.-
- dalla società Furlan Giuseppe e Giovanna s.n.c. per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. C. Di Fazio di Roma (Rm) repertorio n. 11691 del data 27.02.2002.-

Si precisa che risulta confinante con distacco verso Via dell'Industria, sub 1 b.c.n.c. corte comune, distacco verso altra proprietà della società fallita con i subb. 507 e 509, distacco verso sub 2, area di manovra salvo altri. In considerazione della corretta individuazione catastale e del Servizio di Pubblicità Immobiliare, non si è provveduto a nessuna regolarizzazione.-

3) a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione – se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale

CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore alla data di pubblicazione della sentenza dichiarativa di fallimento ovvero al pignoramento se anteriore ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

All'esito degli accessi eseguiti l'immobile risulta nella detenzione della società fallita e libero da persone e cose.-

Non sono stati rinvenuti contratti di affitto e/o di comodato sottoscritti dalla società a favore di terzi registrati e trascritti.-

4) a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; ove rilevi l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi; rilevi eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed eventuali aventi causa);

Per la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile

è stato eseguito accesso agli atti presso il Comune di Colleferro (Rm) in data 06.05.2021. All'esito è stato possibile accertare che il fabbricato è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n° 9 rilasciata in data 22.02.1989 P.E. 878 del 1986 e successive varianti in data

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

05.10.1991 e 12.04.1994. Agli atti è stato rinvenuto un certificato di agibilità n°13/1992 rilasciato dal Sindaco del Comune di Colferro in data 05.09.1992.-

Non sono state rilevate opere abusive per le quali sia possibile invocare quanto previsto dall'ex art. 40 della legge 28.02.1985 n° 47 e dall'art. 46 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..-

Non sono state rilevate obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche.-

5) a fornire le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 D. lg. 380 /01; Indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967;

Non sono state rilevate opere abusive per le quali sia necessario invocare quanto previsto dall'ex art. 40 della legge 28.02.1985 n° 47 e dall'art. 46 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..-

Come anticipato in risposta al precedente quesito l'intero fabbricato è stato realizzato in forza della Concessione edilizia n°09 del 22.02.1989 Pratica Edilizia n° 878/1986 e successive varianti a firma del Sindaco del Comune di Colferro in data 05.10.1991 e 12.04.1994.-

La costruzione dell'immobile è stata iniziata successivamente al 1° Settembre 1967.-

6) a fornire indicazioni relative agli indici di edificabilità e ad

CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

eventuali potenzialità edificatorie residue e a eventuali cessioni di cubature;

L'area di sedime del fabbricato è individuata nelle previsioni del Piano Regolatore del Comune di Colferro (Rm) **in Zona B2** – zona residenziale di completamento con indice di edificabilità di 2 mc/mq..-

Per il fabbricato in esame non sono state rilevate eventuali potenzialità edificatorie tantomeno cessioni di cubatura.-

Dall'esame della documentazione giacente presso il Comune di Colferro (Rm) è stato possibile accertare che il precedente proprietario ha rilasciato atto d'obbligo, per sé e per i suoi aventi causa, al fine di vincolare le aree a verde ed a parcheggio per la realizzazione del fabbricato a rogito del Dott. Angelo Scuto coadiutore temporaneo del Notaio Salvatore Albano di Valmontone (Rm) in data 02.02.1989 rep. 504128 raccolta 20024.-

7) a fornire indicazioni, previo ogni opportuno sopralluogo presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, ovvero di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004;

Dall'esame della documentazione giacente presso il Comune di Colferro (Rm) è stato possibile accertare che l'intero immobile non è gravato da nessun vincolo di cui al Decreto Legislativo 42/2004.-

8) a fornire indicazioni con riferimento all'immobile oggetto di stima circa la presenza o meno della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro Sviluppo

*Economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia della
documentazione eventualmente esistente;*

Non è stata rinvenuta nessuna documentazione amministrativa e
tecnica relativamente agli impianti presenti così come prescritti dal
D.M. 37/08 e s.m.i..-

**9) a fornire indicazioni relative a eventuali interventi di
bonifica ex artt. 239 e ss. d. lgs. 151/06, con particolare
riferimento alle misure di prevenzione e di messa in sicurezza
di cui all'art. 245 d. lgs. cit.;**

Dall'esame visivo dello stato dei luoghi e dalle informazioni assunte
non sono risultati evidenti l'esecuzione di interventi di bonifica e
ripristino ambientale di sito contaminato.-

**10) ad indicare il valore dell'immobile indicazione del lavoro
finale del bene, al netto degli eventuali oneri di regolarizzazione
urbanistica o catastale o per la bonifica ambientale: Nel caso si
tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola
quota.-**

Come riferito nel paragrafo **Criteria di Stima** si è proceduto a
determinare il valore secondo i metodi indicati.-

- a. Metodo della valutazione al metro quadrato;**
- b. Metodo analitico. -**

Il primo (a) in base a una ricerca di mercato, in conformità a dati ed
elementi di comparazione rilevati nella medesima zona per immobili
similari, la cui compravendita è avvenuta negli ultimi periodi, permette
di stimare il valore al metro quadrato del cespite.-

Il secondo metodo (b) permette di ricavare il valore degli immobili attraverso la capitalizzazione del reddito annuo sulla base della rendita catastale.-

Il valore medio scaturito dai due metodi permetterà di ricavare il più probabile valore di mercato.-

Metodo della Valutazione comparativo al metro quadrato

Secondo quanto riportato precedentemente la CTU ha determinato il valore al metro quadrato di immobili di analoghe condizioni, caratteristiche e superfici in €.850,00/mq. per posti auto scoperti.-

Non si è proceduto ad attribuire ulteriori valori agli usi, diritti azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze condizioni di diritto attuali, poiché si è ritenuto che gli stessi risultano asserviti come area di corte e superfici direttamente pertinenti alle unità immobiliari non produttivi di ulteriori incrementi o decrementi.-

I prezzi minimi di vendita si sono ottenuti moltiplicando i più probabili valori di mercato per le superfici complessive lorde degli immobili (Sc), quindi:

Valore dell'immobile Lotto n.6

Posto auto scoperto:

mq. 10,00 (S.c.) x €.8.500,00/mq. €.8.500,00

Metodo analitico

Considerando una **media annua lorda** ricavata dall'affitto del compendio immobiliare (€.4,50/mq. per posti auto scoperti) e detratte le spese necessarie (per lavori di manutenzione, ammortamenti, imposizioni fiscali etc.), **pari al 15%** si ottiene la **rendita netta**. Tale

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

rendita, capitalizzata al tasso medio di investimento per immobili simili al 5% porta il valore dell'unità immobiliare come da prospetto che segue:

Lotto n.6

$€.4,00 \times \text{mq}.10,00 = €.40,00 \times 12 \text{ mesi} = 480,00 - 15\% =$

$€.408,00 / 0.05 =$ **€.8.160,00.-**

Valore di mercato

Il più probabile valore di mercato sarà dato dalla media dei due valori,

Lotto n.6

$(€.8.500,00+8.160,00) / 2 =$ **€.8.330,00**

che per opportunità peritali arrotonderemo **ad** **€.8.350,00.-**

(diconsi €uro ottomilatrecentocinquanta/00).-

...///...

Lotto n. 7

Posto auto scoperto al piano terra interno 7, con ingresso in Via dell'Industria 16 distinto in Catasto Fabbricati nel Comune di Colleferro (Rm) Sezione Col al Foglio 9 particella 1978 sub 507, categoria C/6 Classe 1 consistenza mq.9, per una superficie catastale di mq. 10,00 ed una rendita pari ad €.14,41. Risulta confinante con distacco verso Via dell'Industria, sub 2 corte comune bcnc (bene comune non censibile), distacco area di manovra, verso altra proprietà intestata alla società fallita con i subb. 508 e 506, salvo altri.-

Provveda

1) a fornire una sommaria descrizione dei beni, con indicazione del relativo stato di conservazione;

L'immobile di cui al Lotto n.7, consiste in un posto auto scoperto all'interno dell'edificio al piano terra con ingresso da Via dell'Industria 16. Risulta costituito da una superficie di mq. 10,00. Al momento dell'accesso si presenta privo di ogni delimitazione su un'area pavimentata in misto granulare stabilizzato.-

2) a identificare il bene oggetto dell'incarico, con precisazione dei confini e dei dati catastali, specificando se l'immobile di pertinenza del fallimento riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza al ventennio, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti; laddove il bene oggetto di stima non risulti correttamente

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

individuato secondo le indicazioni risultanti dai dati catastali e dei registri immobiliari, provveda alle eventuale regolarizzazione;

Il posto auto scoperto risulta censito al Catasto Fabbricati nel Comune di Colleferro (Rm) alla Sezione Col del Foglio 9 particella 1978 sub 507, interno 7 con la categoria C/6 Classe 1 consistenza mq. 9,00 per una superficie catastale di mq. 10,00 ed una rendita pari ad €.14,41 e riguarda la proprietà dell'intero bene per i diritti di piena proprietà pari ad 1/1.

E' pervenuto all'attualità:

- dalla società Nuova Ecoerre s.r.l. per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. Andrea Fontecchia di Albano Laziale (Rm) repertorio n. 19939 raccolta 15555 in data 04.11.2013 e trascritto a Velletri il 03.12.2013 RG 6452 RP 4156.-
- dalla società Furlan Giuseppe e Giovanna s.n.c. per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. C. Di Fazio di Roma (Rm) repertorio n. 11691 del data 27.02.2002.-

Si precisa che risulta confinante con distacco verso Via dell'Industria, sub 1 b.c.n.c. corte comune, distacco verso altra proprietà della società fallita sub 508 e 506, distacco verso sub 2, area di manovra salvo altri.

In considerazione della corretta individuazione catastale e del Servizio di Pubblicità Immobiliare, non si è provveduto a nessuna regolarizzazione.-

3) a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione – se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale

CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore alla data di pubblicazione della sentenza dichiarativa di fallimento ovvero al pignoramento se anteriore ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

All'esito degli accessi eseguiti l'immobile risulta nella detenzione della società fallita e libero da persone e cose.-

Non sono stati rinvenuti contratti di affitto e/o di comodato sottoscritti dalla società a favore di terzi registrati e trascritti.-

4) a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; ove rilevi l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi; rilevi eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed eventuali aventi causa);

Per la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile

è stato eseguito accesso agli atti presso il Comune di Colleferro (Rm) in data 06.05.2021. All'esito è stato possibile accertare che il fabbricato è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n° 9 rilasciata in data 22.02.1989 P.E. 878 del 1986 e successive varianti in data

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

05.10.1991 e 12.04.1994. Agli atti è stato rinvenuto un certificato di agibilità n°13/1992 rilasciato dal Sindaco del Comune di Colferro (Rm) in data 05.09.1992.-

Non sono state rilevate opere abusive per le quali sia possibile invocare quanto previsto dall'ex art. 40 della legge 28.02.1985 n° 47 e dall'art. 46 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..-

Non sono state rilevate obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche.-

5) a fornire le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 D. lg. 380 /01; *Indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967;*

Non sono state rilevate opere abusive per le quali sia necessario invocare quanto previsto dall'ex art. 40 della legge 28.02.1985 n° 47 e dall'art. 46 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..-

Come anticipato in risposta al precedente quesito l'intero fabbricato è stato realizzato in forza della Concessione edilizia n°09 del 22.02.1989 Pratica Edilizia n° 878/1986 e successive varianti a firma del Sindaco del Comune di Colferro (Rm) in data 05.10.1991 e 12.04.1994.-

La costruzione dell'immobile è stata iniziata successivamente al 1° Settembre 1967.-

6) a fornire indicazioni relative agli indici di edificabilità e ad

CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

eventuali potenzialità edificatorie residue e a eventuali cessioni di cubature;

L'area di sedime del fabbricato è individuata nelle previsioni del Piano Regolatore del Comune di Colferro (Rm) **in Zona B2** – zona residenziale di completamento con indice di edificabilità di 2 mc/mq..-

Per il fabbricato in esame non sono state rilevate eventuali potenzialità edificatorie tantomeno cessioni di cubatura.-

Dall'esame della documentazione giacente presso il Comune di Colferro (Rm) è stato possibile accertare che il precedente proprietario ha rilasciato atto d'obbligo, per sé e per i suoi aventi causa, al fine di vincolare le aree a verde ed a parcheggio per la realizzazione del fabbricato a rogito del Dott. Angelo Scuto coadiutore temporaneo del Notaio Salvatore Albano di Valmontone (Rm) in data 02.02.1989 rep. 504128 raccolta 20024.-

7) a fornire indicazioni, previo ogni opportuno sopralluogo presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, ovvero di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004;

Dall'esame della documentazione giacente presso il Comune di Colferro (Rm) è stato possibile accertare che l'intero immobile non è gravato da nessun vincolo di cui al Decreto Legislativo 42/2004.-

8) a fornire indicazioni con riferimento all'immobile oggetto di stima circa la presenza o meno della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro Sviluppo

Economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente;

Non è stata rinvenuta nessuna documentazione amministrativa e tecnica relativamente agli impianti presenti così come prescritti dal D.M. 37/08 e s.m.i..-

9) a fornire indicazioni relative a eventuali interventi di bonifica ex artt. 239 e ss. d. lgs. 151/06, con particolare riferimento alle misure di prevenzione e di messa in sicurezza di cui all'art. 245 d. lgs. cit.;

Dall'esame visivo dello stato dei luoghi e dalle informazioni assunte non sono risultati evidenti l'esecuzione di interventi di bonifica e ripristino ambientale di sito contaminato.-

10) ad indicare il valore dell'immobile indicazione del lavoro finale del bene, al netto degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica ambientale: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.-

Come riferito nel paragrafo **Criteria di Stima** si è proceduto a determinare il valore secondo i metodi indicati.-

- a. Metodo della valutazione al metro quadrato;**
- b. Metodo analitico. -**

Il primo (a) in base a una ricerca di mercato, in conformità a dati ed elementi di comparazione rilevati nella medesima zona per immobili simili, la cui compravendita è avvenuta negli ultimi periodi, permette di stimare il valore al metro quadrato del cespite.-

Il secondo metodo (b) permette di ricavare il valore degli immobili attraverso la capitalizzazione del reddito annuo sulla base della rendita catastale.-

Il valore medio scaturito dai due metodi permetterà di ricavare il più probabile valore di mercato.-

Metodo della Valutazione comparativo al metro quadrato

Secondo quanto riportato precedentemente la CTU ha determinato il valore al metro quadrato di immobili di analoghe condizioni, caratteristiche e superfici in €850,00/mq. per posti auto scoperti.-

Non si è proceduto ad attribuire ulteriori valori agli usi, diritti azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze condizioni di diritto attuali, poiché si è ritenuto che gli stessi risultano asserviti come area di corte e superfici direttamente pertinenti alle unità immobiliari non produttivi di ulteriori incrementi o decrementi.-

I prezzi minimi di vendita si sono ottenuti moltiplicando i più probabili valori di mercato per le superfici complessive lorde degli immobili (Sc), quindi:

Valore dell'immobile Lotto n.7

Posto auto scoperto:

mq. 10,00 (S.c.) x €8.500,00/mq. €8.500,00

Metodo analitico

Considerando una **media annua lorda** ricavata dall'affitto del compendio immobiliare (€4,50/mq. per posti auto scoperti) e detratte le spese necessarie (per lavori di manutenzione, ammortamenti, imposizioni fiscali etc.), **pari al 15%** si ottiene la **rendita netta**. Tale

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

rendita, capitalizzata al tasso medio di investimento per immobili simili al 5% porta il valore dell'unità immobiliare come da prospetto che segue:

Lotto n.7

$$\begin{aligned} \text{€. } 4,00 \times \text{mq.} 10,00 &= \text{€.} 40,00 \times 12 \text{ mesi} = 480,00 - 15\% = \\ \text{€.} 408,00 / 0.05 &= \text{€.} 8.160,00.- \end{aligned}$$

Valore di mercato

Il più probabile valore di mercato sarà dato dalla media dei due valori,

Lotto n.7

$$\begin{aligned} (\text{€.} 8.500,00 + 8.160,00) / 2 &= \text{€.} 8.330,00 \\ \text{che per opportunità peritali arrotonderemo ad} & \quad \text{€.} \underline{\underline{8.350,00.-}} \end{aligned}$$

(diconsi €uro ottomilartrecentocinquanta/00).-

...///...

Lotto n. 8

Posto auto scoperto al piano terra interno 6, con ingresso in Via dell'Industria 16 distinto in Catasto Fabbricati nel Comune di Colferro (Rm) Sezione Col al Foglio 9 particella 1978 sub 506, categoria C/6 Classe 1 consistenza mq.9, per una superficie catastale di mq. 10,00 ed una rendita pari ad €.14,41. Risulta confinante con distacco verso Via dell'Industria, sub 2 corte comune bcnc (bene comune non censibile), distacco area di manovra, verso altra proprietà intestata alla società fallita con i subb. 507 e 505, salvo altri.-

Provveda

1) a fornire una sommaria descrizione dei beni, con indicazione del relativo stato di conservazione;

L'immobile di cui al Lotto n.8, consiste in un posto auto scoperto all'interno dell'edificio al piano terra con ingresso da Via dell'Industria 16. Risulta costituito da una superficie di mq. 10,00. Al momento dell'accesso si presenta privo di ogni delimitazione su un'area pavimentata in misto granulare stabilizzato.-

2) a identificare il bene oggetto dell'incarico, con precisazione dei confini e dei dati catastali, specificando se l'immobile di pertinenza del fallimento riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza al ventennio, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti; laddove il bene oggetto di stima non risulti correttamente

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

individuato secondo le indicazioni risultanti dai dati catastali e dei registri immobiliari, provveda alle eventuale regolarizzazione;

Il posto auto scoperto risulta censito al Catasto Fabbricati nel Comune di Colferro (Rm) alla Sezione Col del Foglio 9 particella 1978 sub 506, interno 6 con la categoria C/6 Classe 1 consistenza mq. 9,00 per una superficie catastale di mq. 10,00 ed una rendita pari ad €.14,41 e riguarda la proprietà dell'intero bene per i diritti di piena proprietà pari ad 1/1.

E' pervenuto all'attualità:

- dalla società Nuova Ecoerre s.r.l. per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. Andrea Fontecchia di Albano Laziale (Rm) repertorio n. 19939 raccolta 15555 in data 04.11.2013 e trascritto a Velletri il 03.12.2013 RG 6452 RP 4156.-
- dalla società Furlan Giuseppe e Giovanna s.n.c. per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. C. Di Fazio di Roma (Rm) repertorio n. 11691 del data 27.02.2002.-

Si precisa che risulta confinante con distacco verso Via dell'Industria, sub 1 b.c.n.c. corte comune, distacco verso altra proprietà della società fallita sub 507 e 505, distacco verso sub 2, area di manovra salvo altri.

In considerazione della corretta individuazione catastale e del Servizio di Pubblicità Immobiliare, non si è provveduto a nessuna regolarizzazione.-

3) a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione – se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale

CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore alla data di pubblicazione della sentenza dichiarativa di fallimento ovvero al pignoramento se anteriore ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

All'esito degli accessi eseguiti l'immobile risulta nella detenzione della società fallita e libero da persone e cose.-

Non sono stati rinvenuti contratti di affitto e/o di comodato sottoscritti dalla società a favore di terzi registrati e trascritti.-

4) a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; ove rilevi l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi; rilevi eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed eventuali aventi causa);

Per la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile

è stato eseguito accesso agli atti presso il Comune di Colleferro (Rm) in data 06.05.2021. All'esito è stato possibile accertare che il fabbricato è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n° 9 rilasciata in data 22.02.1989 P.E. 878 del 1986 e successive varianti in data

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

05.10.1991 e 12.04.1994. Agli atti è stato rinvenuto un certificato di agibilità n°13/1992 rilasciato dal Sindaco del Comune di Colferro (Rm) in data 05.09.1992.-

Non sono state rilevate opere abusive per le quali sia possibile invocare quanto previsto dall'ex art. 40 della legge 28.02.1985 n° 47 e dall'art. 46 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..-

Non sono state rilevate obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche.-

5) a fornire le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 D. lg. 380 /01; *Indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967;*

Non sono state rilevate opere abusive per le quali sia necessario invocare quanto previsto dall'ex art. 40 della legge 28.02.1985 n° 47 e dall'art. 46 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..-

Come anticipato in risposta al precedente quesito l'intero fabbricato è stato realizzato in forza della Concessione edilizia n°09 del 22.02.1989 Pratica Edilizia n° 878/1986 e successive varianti a firma del Sindaco del Comune di Colferro in data 05.10.1991 e 12.04.1994.-

La costruzione dell'immobile è stata iniziata successivamente al 1° Settembre 1967.-

6) a fornire indicazioni relative agli indici di edificabilità e ad

CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

eventuali potenzialità edificatorie residue e a eventuali cessioni di cubature;

L'area di sedime del fabbricato è individuata nelle previsioni del Piano Regolatore del Comune di Colferro (Rm) **in Zona B2** – zona residenziale di completamento con indice di edificabilità di 2 mc/mq..-

Per il fabbricato in esame non sono state rilevate eventuali potenzialità edificatorie tantomeno cessioni di cubatura.-

Dall'esame della documentazione giacente presso il Comune di Colferro (Rm) è stato possibile accertare che il precedente proprietario ha rilasciato atto d'obbligo, per sé e per i suoi aventi causa, al fine di vincolare le aree a verde ed a parcheggio per la realizzazione del fabbricato a rogito del Dott. Angelo Scuto coadiutore temporaneo del Notaio Salvatore Albano di Valmontone (Rm) in data 02.02.1989 rep. 504128 raccolta 20024.-

7) a fornire indicazioni, previo ogni opportuno sopralluogo presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, ovvero di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004;

Dall'esame della documentazione giacente presso il Comune di Colferro (Rm) è stato possibile accertare che l'intero immobile non è gravato da nessun vincolo di cui al Decreto Legislativo 42/2004.-

8) a fornire indicazioni con riferimento all'immobile oggetto di stima circa la presenza o meno della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro Sviluppo

Economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente;

Non è stata rinvenuta nessuna documentazione amministrativa e tecnica relativamente agli impianti presenti così come prescritti dal D.M. 37/08 e s.m.i..-

9) a fornire indicazioni relative a eventuali interventi di bonifica ex artt. 239 e ss. d. lgs. 151/06, con particolare riferimento alle misure di prevenzione e di messa in sicurezza di cui all'art. 245 d. lgs. cit.;

Dall'esame visivo dello stato dei luoghi e dalle informazioni assunte non sono risultati evidenti l'esecuzione di interventi di bonifica e ripristino ambientale di sito contaminato.-

10) ad indicare il valore dell'immobile indicazione del lavoro finale del bene, al netto degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica ambientale: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.-

Come riferito nel paragrafo **Criteria di Stima** si è proceduto a determinare il valore secondo i metodi indicati.-

- a. Metodo della valutazione al metro quadrato;**
- b. Metodo analitico. -**

Il primo (a) in base a una ricerca di mercato, in conformità a dati ed elementi di comparazione rilevati nella medesima zona per immobili simili, la cui compravendita è avvenuta negli ultimi periodi, permette di stimare il valore al metro quadrato del cespite.-

Il secondo metodo (b) permette di ricavare il valore degli immobili attraverso la capitalizzazione del reddito annuo sulla base della rendita catastale.-

Il valore medio scaturito dai due metodi permetterà di ricavare il più probabile valore di mercato.-

Metodo della Valutazione comparativo al metro quadrato

Secondo quanto riportato precedentemente la CTU ha determinato il valore al metro quadrato di immobili di analoghe condizioni, caratteristiche e superfici in €.850,00/mq. per posti auto scoperti.-

Non si è proceduto ad attribuire ulteriori valori agli usi, diritti azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze condizioni di diritto attuali, poiché si è ritenuto che gli stessi risultano asserviti come area di corte e superfici direttamente pertinenti alle unità immobiliari non produttivi di ulteriori incrementi o decrementi.-

I prezzi minimi di vendita si sono ottenuti moltiplicando i più probabili valori di mercato per le superfici complessive lorde degli immobili (Sc), quindi:

Valore dell'immobile Lotto n.8

Posto auto scoperto:

mq. 10,00 (S.c.) x €.8.500,00/mq. €.8.500,00

Metodo analitico

Considerando una **media annua lorda** ricavata dall'affitto del compendio immobiliare (€.4,50/mq. per posti auto scoperti) e detratte le spese necessarie (per lavori di manutenzione, ammortamenti, imposizioni fiscali etc.), **pari al 15%** si ottiene la **rendita netta**. Tale

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

rendita, capitalizzata al tasso medio di investimento per immobili simili al 5% porta il valore dell'unità immobiliare come da prospetto che segue:

Lotto n.8

$$\text{€. } 4,00 \times \text{mq.} 10,00 = \text{€.} 40,00 \times 12 \text{ mesi} = 480,00 - 15\% =$$

$$\text{€.} 408,00 / 0.05 = \text{€.} 8.160,00.-$$

Valore di mercato

Il più probabile valore di mercato sarà dato dalla media dei due valori,

Lotto n.8

$$(\text{€.} 8.500,00 + 8.160,00) / 2 = \text{€.} 8.330,00$$

che per opportunità peritali arrotonderemo **ad** **€.8.350,00.-**

(diconsi €uro ottomilatrecentocinquanta/00).-

...///...

Lotto n. 9

Posto auto scoperto al piano terra interno 5, con ingresso in Via dell'Industria 16 distinto in Catasto Fabbricati nel Comune di Colleferro (Rm) Sezione Col al Foglio 9 particella 1978 sub 505, categoria C/6 Classe 1 consistenza mq.9, per una superficie catastale di mq. 10,00 ed una rendita pari ad €.14,41. Risulta confinante con distacco verso Via dell'Industria, sub 2 corte comune bcnc (bene comune non censibile), distacco area di manovra, verso altra proprietà intestata alla società fallita con i subb. 506 e 504, salvo altri.-

Provveda

1) a fornire una sommaria descrizione dei beni, con indicazione del relativo stato di conservazione;

L'immobile di cui al Lotto n.9, consiste in un posto auto scoperto all'interno dell'edificio al piano terra con ingresso da Via dell'Industria 16. Risulta costituito da una superficie di mq. 10,00. Al momento dell'accesso si presenta privo di ogni delimitazione su un'area pavimentata in misto granulare stabilizzato.-

2) a identificare il bene oggetto dell'incarico, con precisazione dei confini e dei dati catastali, specificando se l'immobile di pertinenza del fallimento riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza al ventennio, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti; laddove il bene oggetto di stima non risulti correttamente

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

individuato secondo le indicazioni risultanti dai dati catastali e dei registri immobiliari, provveda alle eventuale regolarizzazione;

Il posto auto scoperto risulta censito al Catasto Fabbricati nel Comune di Colferro (Rm) alla Sezione Col del Foglio 9 particella 1978 sub 505, interno 5 con la categoria C/6 Classe 1 consistenza mq. 9,00 per una superficie catastale di mq. 10,00 ed una rendita pari ad € 14,41 e riguarda la proprietà dell'intero bene per i diritti di piena proprietà pari ad 1/1.

E' pervenuto all'attualità:

- dalla società Nuova Ecoerre s.r.l. per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. Andrea Fontecchia di Albano Laziale (Rm) repertorio n. 19939 raccolta 15555 in data 04.11.2013 e trascritto a Velletri il 03.12.2013 RG 6452 RP 4156.-
- dalla società Furlan Giuseppe e Giovanna s.n.c. per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. C. Di Fazio di Roma (Rm) repertorio n. 11691 del data 27.02.2002.-

Si precisa che risulta confinante con distacco verso Via dell'Industria, sub 1 b.c.n.c. corte comune, distacco verso altra proprietà della società fallita subb. 506 e 504, distacco verso sub 2, area di manovra salvo altri. In considerazione della corretta individuazione catastale e del Servizio di Pubblicità Immobiliare, non si è provveduto a nessuna regolarizzazione.-

3) a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione – se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale

CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore alla data di pubblicazione della sentenza dichiarativa di fallimento ovvero al pignoramento se anteriore ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

All'esito degli accessi eseguiti l'immobile risulta nella detenzione della società fallita e libero da persone e cose.-

Non sono stati rinvenuti contratti di affitto e/o di comodato sottoscritti dalla società a favore di terzi registrati e trascritti.-

4) a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; ove rilevi l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi; rilevi eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed eventuali aventi causa);

Per la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile

è stato eseguito accesso agli atti presso il Comune di Colleferro (Rm) in data 06.05.2021. All'esito è stato possibile accertare che il fabbricato è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n° 9 rilasciata in data 22.02.1989 P.E. 878 del 1986 e successive varianti in data

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

05.10.1991 e 12.04.1994. Agli atti è stato rinvenuto un certificato di agibilità n°13/1992 rilasciato dal Sindaco del Comune di Colferro (Rm) in data 05.09.1992.-

Non sono state rilevate opere abusive per le quali sia possibile invocare quanto previsto dall'ex art. 40 della legge 28.02.1985 n° 47 e dall'art. 46 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..-

Non sono state rilevate obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche.-

5) a fornire le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 D. lg. 380 /01; *Indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967;*

Non sono state rilevate opere abusive per le quali sia necessario invocare quanto previsto dall'ex art. 40 della legge 28.02.1985 n° 47 e dall'art. 46 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..-

Come anticipato in risposta al precedente quesito l'intero fabbricato è stato realizzato in forza della Concessione edilizia n°09 del 22.02.1989 Pratica Edilizia n° 878/1986 e successive varianti a firma del Sindaco del Comune di Colferro in data 05.10.1991 e 12.04.1994.-

La costruzione dell'immobile è stata iniziata successivamente al 1° Settembre 1967.-

6) a fornire indicazioni relative agli indici di edificabilità e ad

CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

eventuali potenzialità edificatorie residue e a eventuali cessioni di cubature;

L'area di sedime del fabbricato è individuata nelle previsioni del Piano Regolatore del Comune di Colferro (Rm) **in Zona B2** – zona residenziale di completamento con indice di edificabilità di 2 mc/mq..-

Per il fabbricato in esame non sono state rilevate eventuali potenzialità edificatorie tantomeno cessioni di cubatura.-

Dall'esame della documentazione giacente presso il Comune di Colferro (Rm) è stato possibile accertare che il precedente proprietario ha rilasciato atto d'obbligo, per sé e per i suoi aventi causa, al fine di vincolare le aree a verde ed a parcheggio per la realizzazione del fabbricato a rogito del Dott. Angelo Scuto coadiutore temporaneo del Notaio Salvatore Albano di Valmontone (Rm) in data 02.02.1989 rep. 504128 raccolta 20024.-

7) a fornire indicazioni, previo ogni opportuno sopralluogo presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, ovvero di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004;

Dall'esame della documentazione giacente presso il Comune di Colferro (Rm) è stato possibile accertare che l'intero immobile non è gravato da nessun vincolo di cui al Decreto Legislativo 42/2004.-

8) a fornire indicazioni con riferimento all'immobile oggetto di stima circa la presenza o meno della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro Sviluppo

*Economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia della
documentazione eventualmente esistente;*

Non è stata rinvenuta nessuna documentazione amministrativa e
tecnica relativamente agli impianti presenti così come prescritti dal
D.M. 37/08 e s.m.i..-

**9) a fornire indicazioni relative a eventuali interventi di
bonifica ex artt. 239 e ss. d. lgs. 151/06, con particolare
riferimento alle misure di prevenzione e di messa in sicurezza
di cui all'art. 245 d. lgs. cit.;**

Dall'esame visivo dello stato dei luoghi e dalle informazioni assunte
non sono risultati evidenti l'esecuzione di interventi di bonifica e
ripristino ambientale di sito contaminato.-

**10) ad indicare il valore dell'immobile indicazione del lavoro
finale del bene, al netto degli eventuali oneri di regolarizzazione
urbanistica o catastale o per la bonifica ambientale: Nel caso si
tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola
quota.-**

Come riferito nel paragrafo **Criteria di Stima** si è proceduto a
determinare il valore secondo i metodi indicati.-

- a. Metodo della valutazione al metro quadrato;**
- b. Metodo analitico. -**

Il primo (a) in base a una ricerca di mercato, in conformità a dati ed
elementi di comparazione rilevati nella medesima zona per immobili
similari, la cui compravendita è avvenuta negli ultimi periodi, permette
di stimare il valore al metro quadrato del cespite.-

Il secondo metodo (b) permette di ricavare il valore degli immobili attraverso la capitalizzazione del reddito annuo sulla base della rendita catastale.-

Il valore medio scaturito dai due metodi permetterà di ricavare il più probabile valore di mercato.-

Metodo della Valutazione comparativo al metro quadrato

Secondo quanto riportato precedentemente la CTU ha determinato il valore al metro quadrato di immobili di analoghe condizioni, caratteristiche e superfici in €850,00/mq. per posti auto scoperti.-

Non si è proceduto ad attribuire ulteriori valori agli usi, diritti azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze condizioni di diritto attuali, poiché si è ritenuto che gli stessi risultano asserviti come area di corte e superfici direttamente pertinenti alle unità immobiliari non produttivi di ulteriori incrementi o decrementi.-

I prezzi minimi di vendita si sono ottenuti moltiplicando i più probabili valori di mercato per le superfici complessive lorde degli immobili (Sc), quindi:

Valore dell'immobile Lotto n.9

Posto auto scoperto:

mq. 10,00 (S.c.) x €8.500,00/mq. €8.500,00

Metodo analitico

Considerando una **media annua lorda** ricavata dall'affitto del compendio immobiliare (€4,50/mq. per posti auto scoperti) e detratte le spese necessarie (per lavori di manutenzione, ammortamenti, imposizioni fiscali etc.), **pari al 15%** si ottiene la **rendita netta**. Tale

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

rendita, capitalizzata al tasso medio di investimento per immobili simili al 5% porta il valore dell'unità immobiliare come da prospetto che segue:

Lotto n.9

€. 4,00 x mq.10,00 = €.40,00 x 12 mesi = 480,00 - 15% =

€.408,00 / 0.05 = €.8.160,00.-

Valore di mercato

Il più probabile valore di mercato sarà dato dalla media dei due valori,

Lotto n.9

(€.8.500,00+8.160,00) / 2 = €.8.330,00.

che per opportunità peritali arrotonderemo **ad** **€.8.350,00.-**

(diconsi €uro ottomilatrecentocinquanta/00).-

...///...

Lotto n.10

Posto auto scoperto al piano terra interno 4, con ingresso in Via dell'Industria 16 distinto in Catasto Fabbricati nel Comune di Colleferro (Rm) Sezione Col al Foglio 9 particella 1978 sub 504, categoria C/6 Classe 1 consistenza mq.9, per una superficie catastale di mq. 10,00 ed una rendita pari ad €.14,41. Risulta confinante con distacco verso Via dell'Industria, sub 2 corte comune bcnc (bene comune non censibile), distacco area di manovra, verso altra proprietà intestata alla società fallita con il sub 505, sub 503, salvo altri.-

Provveda

1) a fornire una sommaria descrizione dei beni, con indicazione del relativo stato di conservazione;

L'immobile di cui al Lotto n.10, consiste in un posto auto scoperto all'interno dell'edificio al piano terra con ingresso da Via dell'Industria 16. Risulta costituito da una superficie di mq. 10,00. Al momento dell'accesso si presenta privo di ogni delimitazione su un'area pavimentata in misto granulare stabilizzato.-

2) a identificare il bene oggetto dell'incarico, con precisazione dei confini e dei dati catastali, specificando se l'immobile di pertinenza del fallimento riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza al ventennio, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti; laddove il bene oggetto di stima non risulti correttamente

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

individuato secondo le indicazioni risultanti dai dati catastali e dei registri immobiliari, provveda alle eventuale regolarizzazione;

Il posto auto scoperto risulta censito al Catasto Fabbricati nel Comune di Colferro (Rm) alla Sezione Col del Foglio 9 particella 1978 sub 504, interno 4 con la categoria C/6 Classe 1 consistenza mq. 9,00 per una superficie catastale di mq. 10,00 ed una rendita pari ad €.14,41 e riguarda la proprietà dell'intero bene per i diritti di piena proprietà pari ad 1/1.

E' pervenuto all'attualità:

- dalla società Nuova Ecoerre s.r.l. per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. Andrea Fontecchia di Albano Laziale (Rm) repertorio n. 19939 raccolta 15555 in data 04.11.2013 e trascritto a Velletri il 03.12.2013 RG 6452 RP 4156.-
- dalla società Furlan Giuseppe e Giovanna s.n.c. per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. C. Di Fazio di Roma (Rm) repertorio n. 11691 del data 27.02.2002.-

Si precisa che risulta confinante con distacco verso Via dell'Industria, sub 1 b.c.n.c. corte comune, distacco verso altra proprietà della società fallita sub. 505, sub. 503, distacco verso sub. 2, area di manovra salvo altri. In considerazione della corretta individuazione catastale e del Servizio di Pubblicità Immobiliare, non si è provveduto a nessuna regolarizzazione.-

3) a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione – se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale

CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore alla data di pubblicazione della sentenza dichiarativa di fallimento ovvero al pignoramento se anteriore ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

All'esito degli accessi eseguiti l'immobile risulta nella detenzione della società fallita e libero da persone e cose.-

Non sono stati rinvenuti contratti di affitto e/o di comodato sottoscritti dalla società a favore di terzi registrati e trascritti.-

4) a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; ove rilevi l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi; rilevi eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed eventuali aventi causa);

Per la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile

è stato eseguito accesso agli atti presso il Comune di Colleferro (Rm) in data 06.05.2021. All'esito è stato possibile accertare che il fabbricato è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n° 9 rilasciata in data 22.02.1989 P.E. 878 del 1986 e successive varianti in data

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

05.10.1991 e 12.04.1994. Agli atti è stato rinvenuto un certificato di agibilità n°13/1992 rilasciato dal Sindaco del Comune di Colferro (Rm) in data 05.09.1992.-

Non sono state rilevate opere abusive per le quali sia possibile invocare quanto previsto dall'ex art. 40 della legge 28.02.1985 n° 47 e dall'art. 46 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..-

Non sono state rilevate obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche.-

5) a fornire le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 D. lg. 380 /01; *Indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967;*

Non sono state rilevate opere abusive per le quali sia necessario invocare quanto previsto dall'ex art. 40 della legge 28.02.1985 n° 47 e dall'art. 46 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..-

Come anticipato in risposta al precedente quesito l'intero fabbricato è stato realizzato in forza della Concessione edilizia n°09 del 22.02.1989 Pratica Edilizia n° 878/1986 e successive varianti a firma del Sindaco del Comune di Colferro in data 05.10.1991 e 12.04.1994.-

La costruzione dell'immobile è stata iniziata successivamente al 1° Settembre 1967.-

6) a fornire indicazioni relative agli indici di edificabilità e ad

CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

eventuali potenzialità edificatorie residue e a eventuali cessioni di cubature;

L'area di sedime del fabbricato è individuata nelle previsioni del Piano Regolatore del Comune di Colferro (Rm) **in Zona B2** – zona residenziale di completamento con indice di edificabilità di 2 mc/mq..-

Per il fabbricato in esame non sono state rilevate eventuali potenzialità edificatorie tantomeno cessioni di cubatura.-

Dall'esame della documentazione giacente presso il Comune di Colferro (Rm) è stato possibile accertare che il precedente proprietario ha rilasciato atto d'obbligo, per sé e per i suoi aventi causa, al fine di vincolare le aree a verde ed a parcheggio per la realizzazione del fabbricato a rogito del Dott. Angelo Scuto coadiutore temporaneo del Notaio Salvatore Albano di Valmontone (Rm) in data 02.02.1989 rep. 504128 raccolta 20024.-

7) a fornire indicazioni, previo ogni opportuno sopralluogo presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, ovvero di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004;

Dall'esame della documentazione giacente presso il Comune di Colferro (Rm) è stato possibile accertare che l'intero immobile non è gravato da nessun vincolo di cui al Decreto Legislativo 42/2004.-

8) a fornire indicazioni con riferimento all'immobile oggetto di stima circa la presenza o meno della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro Sviluppo

*Economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia della
documentazione eventualmente esistente;*

Non è stata rinvenuta nessuna documentazione amministrativa e
tecnica relativamente agli impianti presenti così come prescritti dal
D.M. 37/08 e s.m.i.-

**9) a fornire indicazioni relative a eventuali interventi di
bonifica ex artt. 239 e ss. d. lgs. 151/06, con particolare
riferimento alle misure di prevenzione e di messa in sicurezza
di cui all'art. 245 d. lgs. cit.;**

Dall'esame visivo dello stato dei luoghi e dalle informazioni assunte
non sono risultati evidenti l'esecuzione di interventi di bonifica e
ripristino ambientale di sito contaminato.-

**10) ad indicare il valore dell'immobile indicazione del lavoro
finale del bene, al netto degli eventuali oneri di regolarizzazione
urbanistica o catastale o per la bonifica ambientale: Nel caso si
tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola
quota.-**

Come riferito nel paragrafo **Criteri di Stima** si è proceduto a
determinare il valore secondo i metodi indicati.-

- a. Metodo della valutazione al metro quadrato;**
- b. Metodo analitico. -**

Il primo (a) in base a una ricerca di mercato, in conformità a dati ed
elementi di comparazione rilevati nella medesima zona per immobili
similari, la cui compravendita è avvenuta negli ultimi periodi, permette
di stimare il valore al metro quadrato del cespite.-

Il secondo metodo (b) permette di ricavare il valore degli immobili attraverso la capitalizzazione del reddito annuo sulla base della rendita catastale.-

Il valore medio scaturito dai due metodi permetterà di ricavare il più probabile valore di mercato.-

Metodo della Valutazione comparativo al metro quadrato

Secondo quanto riportato precedentemente la CTU ha determinato il valore al metro quadrato di immobili di analoghe condizioni, caratteristiche e superfici in €. 850,00/mq. per posti auto scoperti.-

Non si è proceduto ad attribuire ulteriori valori agli usi, diritti azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze condizioni di diritto attuali, poiché si è ritenuto che gli stessi risultano asserviti come area di corte e superfici direttamente pertinenti alle unità immobiliari non produttivi di ulteriori incrementi o decrementi.-

I prezzi minimi di vendita si sono ottenuti moltiplicando i più probabili valori di mercato per le superfici complessive lorde degli immobili (Sc), quindi:

Valore dell'immobile lotto n.10

Posto auto scoperto:

mq. 10,00 (S.c.) x €.8.500,00/mq. €8.500,00

Metodo analitico

Considerando una **media annua lorda** ricavata dall'affitto del compendio immobiliare (€.4,50/mq. per posti auto scoperti) e detratte le spese necessarie (per lavori di manutenzione, ammortamenti, imposizioni fiscali etc.), **pari al 15%** si ottiene la **rendita netta**. Tale

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

rendita, capitalizzata al tasso medio di investimento per immobili simili al 5% porta il valore dell'unità immobiliare come da prospetto che segue:

Lotto n.10

€. 4,00 x mq.10,00 = €.40,00 x 12 mesi = 480,00 - 15% =

€.408,00 / 0.05 = €.8.160,00.-

Valore di mercato

Il più probabile valore di mercato sarà dato dalla media dei due valori,

Lotto n.10

(€.8.500,00+8.160,00) / 2 = €.8.330,00.-

che per opportunità peritali arrotonderemo **ad** €.8.350,00.-

(diconsi €uro ottomilartrecentocinquanta/00).-

...///...

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

COMUNE DI FERENTINO (Fr)

LOTTO 11. (costituito dai Bene a, Bene b, Bene c, Bene d, Bene e.

Bene a)

Fabbricato a destinazione industriale al piano terra con relativa corte annessa, sito nel Comune di Ferentino (Fr) in Via Croce Tani Torre Noverana snc distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Ferentino (Fr) al Foglio 11, particella 73, Sub. 5, zona censuaria 2, Categoria D/7, Rendita Catastale €5.298,00 e sub. 6 al piano primo in corso di costruzione senza redditi. Risulta confinante con distacco verso Via Croce Tani Torre Noverana snc, proprietà particella 74 delle Sigg.re Di Torrice Domenica e Propoggia Anna Maria, proprietà particella 203 Caponera Arando, altri fabbricati della società fallita - dal sub 4 al sub 11, salvo altri. In detto bene è ricompreso il relitto stradale distinto al foglio 11 particelle 466 e 1119 della superficie di mq. 295.-

Provveda

1) a fornire una sommaria descrizione dei beni, con indicazione del relativo stato di conservazione;

L'immobile di cui al Bene a), consiste in un edificio industriale al piano terra e piano primo con ingresso da Via Croce Tani Torre Noverana snc. Risulta costituito da un piano terra dove trovano ubicazione i locali di produzione industriale, gli uffici, i servizi per il personale, quali servizi igienici, sala riposo sala mensa locali di deposito e da un piano primo in corso di costruzione, dove sono ubicati locali in parte destinati a deposito dei materiali privi di qualsiasi rifinitura. Dall'accesso eseguito è stato possibile accertare che la parte

CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

anteriore prospiciente Via Croce Tani Torre Noverana, è stata interessata da un evento accidentale d'incendio che ha pregiudicato, senza interessare la sua struttura portante, la funzionalità operativa, avendo coinvolto macchinari, materiali e suppellettili presenti all'interno.-

2) a identificare il bene oggetto dell'incarico, con precisazione dei confini e dei dati catastali, specificando se l'immobile di pertinenza del fallimento riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza al ventennio, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti; laddove il bene oggetto di stima non risulti correttamente individuato secondo le indicazioni risultanti dai dati catastali e dei registri immobiliari, provveda alle eventuale regolarizzazione;

il fabbricato industriale risulta censito al Catasto Fabbricati nel Comune di Ferentino (Fr) al Foglio 11 particella 73 sub 5 zona censuaria 2, Categoria D/7 Rendita €. 5.298,00 il piano terra ed al sub. 6 il piano primo, con la categoria F/3 in corso di costruzione e riguarda la proprietà dell'intero bene per i diritti di piena proprietà pari ad 1/1.

E' pervenuto all'attualità:

- dalla Società Tecnomontaggi s.r.l. per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. Antonio Santacroce di Ferentino (Fr) repertorio n. 6936 in data 03.02.1995 e trascritto a Frosinone il

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

04.02.1995 RG 2214 RP 1815;

- dal Sig. Propoggia Antonio per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. Antonio Santacroce di Ferentino (Fr) repertorio n. 9511 in data 01.08.1996 e trascritto a Frosinone il 09.08.1995 RG 11202 RP 8692;

- dalla Sig.ra Martellini Giuseppina per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. Antonio Santacroce di Ferentino (Fr) repertorio n. 10322 in data 18.12.1996 e trascritto a Frosinone il 08.01.1997 RG 378 RP 364;

- dai Signori Principali Luciano e Principali Maria per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. Antonio Santacroce di Ferentino (Fr) repertorio n. 32726 raccolta 12029 in data 06.09.2009 e trascritto a Frosinone il 24.07.2009 RG 18792 RP 14318;

- dai Signori Potenziani Avelia e Padovani Agostino per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. Antonio Santacroce di Ferentino (Fr) repertorio n. 34458 raccolta 13487 in data 21.07.2011 e trascritto a Frosinone il 03.08.2011 RG 15945 RP 11667;

- Sig.ra Ritirossi Raffaella per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. Antonio Santacroce di Ferentino (Fr) repertorio n. 34458 raccolta 13487 in data 21.07.2011 e trascritto a Frosinone il 03.08.2011 RG 15946 RP 11668;

Si precisa che risulta confinante con distacco verso Via Croce Tani Torre Novera, distacco verso sub 4, distacco verso altro bene di

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

proprietà della società fallita sub. 3 e 8, distacco verso particella 74, distacco verso particella 203 salvo altri. In considerazione della corretta individuazione catastale e del Servizio di Pubblicità Immobiliare, non si è provveduto a nessuna regolarizzazione.-

3) a riferire sullo stato di possesso dell’/gli immobile/i, con indicazione – se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l’occupazione con specifica attenzione all’esistenza di contratti aventi data certa anteriore alla data di pubblicazione della sentenza dichiarativa di fallimento ovvero al pignoramento se anteriore ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

All’esito degli accessi eseguiti l’immobile risulta nella detenzione della società C.M.L. s.r.l.. E’ stato rinvenuto un contratto di affitto per le unità immobiliari contraddistinte con i subalterni 4, 5, 6, e 8, stipulato in data 20.06.2017 con decorrenza del 01.07.2017 e scadenza 30.06.2023, registrato presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio territoriale di Frosinone **in data 13.07.2017 serie 3T numero 003020**, con la Società C.M.L. s.r.l. C.F. e P. Iva 02944230602 rappresentata dalla Sig.ra Cristina Liberatori nata ad Alatri il 17/05/1995 per l’importo stabilito di €. 36.000,00 (trentaseimila/00) annui. All’art. 3 del citato contratto stabilito che “Nella prima fase, sino a quando il fabbricato sub 5 non sarà totalmente agibile a seguito dei lavori di ristrutturazione a seguito

di incendio e che il locatore si impegna a fare, il prezzo della locazione è stabilito in €. 24.000,00 (ventiquattromila) annui, oltre iva se dovuta da pagarsi in n.12 rate mensili anticipate di €. 2.000,00 (duemila/00) ciascuna oltre iva se dovuta, tramite bonifico bancario entro il giorno 5 di ogni mese. A titolo di deposito cauzionale vien versata la somma idi €. 2.000,00 (duemila) pari a n. 1 mensilità.””

4) a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; ove rilevi l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi; rilevi eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed eventuali aventi causa);

Per la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile

è stato eseguito accesso agli atti presso il Comune di Ferentino (Fr) in data 18.06.2021. All'esito è stato possibile accertare che il fabbricato è stato realizzato in totale assenza di titolo abilitativo e per l'effetto è stata presentata a nome del precedente proprietario Società Tecnomontaggi s.r.l., istanza di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 39 della Legge 724/94 identificata con il n. 70 del 03.02.1995 prot. 2496. Dall'esame della documentazione rilasciata è emerso:

- a) che detta istanza non risulta ancora definita per il conseguimento del Permesso di Costruire in Sanatoria poiché carente nella sua documentazione e nel versamento del

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

conguaglio oblativo per €.33.658,08, degli oneri concessori €.
23.834,17 e dei diritti di segreteria €.60,00 così come
evidenziato nella comunicazione inviata dal Comune di
Ferentino prot. 16918 del 17.08.2017 Rif. Liberatoria_
CND724_950203_2496. Questi importi devono però essere
aggiornati per il loro ammontare negli interessi che nel frattempo
sono maturati, essendo trascorsi oltre cinque anni dalla data
della comunicazione precedentemente indicata.-

Con quanto sopra accertato sulla scorta della documentazione già
versata in atti e producendo la documentazione integrativa potrà
essere conseguito il Permesso di Costruire in Sanatoria. I costi
necessari per l'ottenimento del titolo abitativo in sanatoria sono così
individuati:

| | |
|---|---------------|
| <u>versamento saldo oblazione</u> | €. 33.658,08; |
| <u>versamento oneri di urbanizzazione</u> | €. 16.237,43; |
| <u>versamento costo di costruzione</u> | €. 7.596,74; |

**Si è proceduto all'aggiornamento degli interessi che hanno
determinato il seguente nuovo prospetto:**

| | |
|---|---------------|
| <u>saldo oblazione ed interessi</u> | €. 34.640,10; |
| <u>oneri di urbanizzazione ed interessi</u> | €. 16.576,66; |
| <u>costo di costruzione ed interessi</u> | €. 7.754,73; |

compensi alle figure professionali necessarie per la redazione della
documentazione ancora carente valutati in: €. 8.000,00

Sommano detrazioni €. 66.971,49

Importo che dovrà essere detratto al valore finale del bene oggetto

della presente relazione. Non sono state rilevate per il Bene a) ulteriori opere abusive per le quali sia possibile invocare quanto previsto dall'ex art. 40 della legge 28.02.1985 n° 47 e dall'art. 46 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.. inoltre non sono state rilevate obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche.-

5) a fornire le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 D. lg. 380 /01; *Indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967;*

Le opere abusive indicate ed individuate in risposta al quesito n° 4 trovano già riscontro nella domanda di sanatoria edilizia presentata al Comune di Ferentino (Fr) e si ritiene non necessario invocare quanto previsto dall'ex art. 40 della legge 28.02.1985 n° 47 e dall'art. 46 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..-

L'intero edificio è stato interamente realizzato in assenza di titolo abilitativo edilizio per il quale è stata presentata al Comune di Ferentino (Fr) istanza di sanatoria edilizia in data 03.02.1995 Prot. 2496 a nome della Tecnomontaggi s.r.l. ai sensi della Legge 23.12.1994 n. 724

La costruzione dell'immobile è stata iniziata successivamente al 1° Settembre 1967.-

6) a fornire indicazioni relative agli indici di edificabilità e a eventuali potenzialità edificatorie residue e a eventuali cessioni

di cubature;

L'area di sedime del fabbricato è individuata nelle previsioni del Piano

Regolatore del Comune di Ferentino (Fr) **in Zona E** – Agricola con

l'attuazione mediante la Legge Regionale n° 38/99.-

Per la ridetta area non sono state rilevate eventuali potenzialità edificatorie tantomeno cessioni di cubatura.-

7) a fornire indicazioni, *previo ogni opportuno sopralluogo presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, ovvero di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004;*

Dall'esame della documentazione giacente presso il Comune di Ferentino (Fr) è stato possibile accertare che l'area di sedime e l'intero immobile non sono gravati da nessun vincolo di cui al Decreto Legislativo 42/2004.-

8) a fornire indicazioni *con riferimento all'immobile oggetto di stima circa la presenza o meno della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro Sviluppo Economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente;*

Non è stata rinvenuta nessuna documentazione amministrativa e tecnica relativamente agli impianti presenti così come prescritti dal D.M. 37/08 e s.m.i.-

9) a fornire indicazioni relative a eventuali interventi di bonifica *ex artt. 239 e ss. d. lgs. 151/06, con particolare*

*riferimento alle misure di prevenzione e di messa in sicurezza
di cui all'art. 245 d. lgs. cit.;*

Dall'esame visivo dello stato dei luoghi e dalle informazioni rilasciate non è risultata evidente la circostanza di dovere eseguire interventi di bonifica e ripristino ambientale di sito contaminato.-

10) ad indicare il valore dell'immobile indicazione del lavoro finale del bene, al netto degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica ambientale: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.-

Come riferito nel paragrafo **Criteria di Stima** si è proceduto a determinare il valore secondo i metodi indicati.-

a. Metodo della valutazione al metro quadrato;

b. Metodo analitico. -

Il primo (a) in base una ricerca di mercato, in conformità a dati ed elementi di comparazione rilevati nella medesima zona per immobili simili, la cui compravendita è avvenuta negli ultimi periodi, permette di stimare il valore al metro quadrato del cespite.-

Il secondo metodo (b) permette di ricavare il valore degli immobili attraverso la capitalizzazione del reddito annuo sulla base della rendita catastale.-

Il valore medio scaturito dai due metodi permetterà di ricavare il più probabile valore di mercato.-

Metodo della Valutazione comparativo al metro quadrato

Secondo quanto riportato precedentemente la CTU ha determinato il

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

valore al metro quadrato di immobili di analoghe condizioni,

caratteristiche e superfici in €. 700,00/mq. edifici industriali.-

Non si è proceduto ad attribuire ulteriori valori agli usi, diritti azioni e

ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze

condizioni di diritto attuali, poiché si è ritenuto che gli stessi risultano

asserviti come area di corte e superfici direttamente pertinenti alle unità

immobiliari non produttivi di ulteriori incrementi o decrementi.-

I prezzi minimi di vendita si sono ottenuti moltiplicando i più probabili

valori di mercato per le superfici complessive lorde degli immobili (Sc),

quindi:

Valore dell'immobile [Bene a\)](#)

Edificio industriale:

sub. 5 e sub. 6 mq. 1.266,00 (S.c.) x €.600,00/mq. €.886.200,00

Metodo analitico

Considerando una **media annua lorda** ricavata dall'affitto del

compendio immobiliare (€.3,00/mq. per edifici industriali) e detratte le

spese necessarie (per lavori di manutenzione, ammortamenti,

imposizioni fiscali etc.), **pari al 15%** si ottiene la **rendita netta**. Tale

rendita, capitalizzata al tasso medio di investimento per immobili simili

al 5% porta il valore dell'unità immobiliare come da prospetto che

segue:

[Bene a\)](#)

$€3,00 \times \text{mq.} 1.266 = €40,00 \times 12 \text{ mesi} = 45.576,00 - 15\% =$

$€38.739,60 / 0,05 =$ €860.880,00.-

Valore di mercato

CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

Il più probabile valore di mercato sarà dato dalla media dei due valori,

Bene a)

(€.886.200,00+860.880,00) / 2 =

€.873.540,00.-

(diconsi €uro ottocentotrentatremilacinquecentoquaranta/00).-

...///...

Bene b)

Fabbricato a destinazione industriale costituito da diversi edifici al piano terra e primo con relativa corte annessa al sub 4, sito nel Comune di Ferentino (Fr) in Via Croce Tani Torre Noverana snc distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Ferentino (Fr) al Foglio 11, particella 73, Sub. 8, zona censuaria 2, Categoria D/7, Rendita Catastale €5.388,00.-

Provveda

1) a fornire una sommaria descrizione dei beni, con indicazione del relativo stato di conservazione;

Fabbricato a destinazione industriale costituito da diversi manufatti distribuiti al piano terra e primo con relativa corte annessa al sub 4, sito nel Comune di Ferentino (Fr) in Via Croce Tani Torre Noverana snc distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Ferentino (Fr) al Foglio 11, particella 73, Sub. 8, zona censuaria 2, Categoria D/7, Rendita Catastale €5.388,00.-

Al piano terra nel manufatto con struttura portante in ferro trovano ubicazione locali adibiti a deposito, mentre nell'altro con struttura mista in muratura-ferro e conglomerato cementizio armato sono ubicati locali di deposito ed uffici di direzione che si sviluppano anche al piano primo.

2) a identificare il bene oggetto dell'incarico, con precisazione dei confini e dei dati catastali, specificando se l'immobile di pertinenza del fallimento riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

quali siano gli estremi dell'atto di provenienza al ventennio, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti; laddove il bene oggetto di stima non risulti correttamente individuato secondo le indicazioni risultanti dai dati catastali e dei registri immobiliari, provveda alla eventuale regolarizzazione;

Il fabbricato industriale costituito da più manufatti, è censito al Catasto Fabbricati nel Comune di Ferentino (Fr) al Foglio 11 particella 73 sub 8 con corte annessa al sub. 4 zona censuaria 2, Categoria D/7 Rendita €. 5.388,00 e riguarda la proprietà dell'intero bene per i diritti di piena proprietà pari ad 1/1.-

Risultano confinanti con distacco verso Via Croce Tani Torre Noverana snc, proprietà particella 387 del Sig. Propoggia Mario, particella 458 di proprietà Coppotelli Luciana, particella 208 di proprietà Panici Marisa e particelle 1077 e 73 sub 5 residua proprietà della Società fallita, salvo altri.-

E' pervenuto all'attualità:

- dalla Società Tecnomontaggi s.r.l. per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. Antonio Santacroce di Ferentino (Fr) repertorio n. 6936 in data 03.02.1995 e trascritto a Frosinone il 04.02.1995 RG 2214 RP 1815;

- dal Sig. Propoggia Antonio per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. Antonio Santacroce di Ferentino (Fr) repertorio n. 9511 in data 01.08.1996 e trascritto a Frosinone il 09.08.1995 RG 11202 RP 8692;

CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

- dalla Sig.ra Martellini Giuseppina per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. Antonio Santacroce di Ferentino (Fr) repertorio n. 10322 in data 18.12.1996 e trascritto a Frosinone il 08.01.1997 RG 378 RP 364;

- dai Signori Principali Luciano e Principali Maria per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. Antonio Santacroce di Ferentino (Fr) repertorio n. 32726 raccolta 12029 in data 06.09.2009 e trascritto a Frosinone il 24.07.2009 RG 18792 RP 14318;

- dai Signori Potenziani Avelia e Padovani Agostino per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. Antonio Santacroce di Ferentino (Fr) repertorio n. 34458 raccolta 13487 in data 21.07.2011 e trascritto a Frosinone il 03.08.2011 RG 15945 RP 11667;

- Sig.ra Ritirossi Raffaella per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. Antonio Santacroce di Ferentino (Fr) repertorio n. 34458 raccolta 13487 in data 21.07.2011 e trascritto a Frosinone il 03.08.2011 RG 15946 RP 11668;

Si precisa che risulta confinante con distacco verso Via Croce Tani Torre Novera, distacco verso altro bene di proprietà della società fallita sub. 5, distacco verso particella 74, distacco verso particella 203 salvo altri. In considerazione della corretta individuazione catastale e del Servizio di Pubblicità Immobiliare, non si è provveduto a nessuna regolarizzazione.-

3) a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con

CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

indicazione – se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l’occupazione con specifica attenzione all’esistenza di contratti aventi data certa anteriore alla data di pubblicazione della sentenza dichiarativa di fallimento ovvero al pignoramento se anteriore ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

All’esito degli accessi eseguiti l’immobile risulta nella detenzione della società C.M.L. s.r.l..

E’ stato rinvenuto un contratto di affitto per le unità immobiliari contraddistinte con i subalterni 4, 5, 6, e 8, stipulato in data 20.06.2017 con decorrenza del 01.07.2017 e scadenza 30.06.2023, registrato presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio territoriale di Frosinone **in data 13.07.2017 serie 3T numero 003020**, con la Società C.M.L. s.r.l. C.F. e P. Iva 02944230602 rappresentata dalla Sig.ra Cristina Liberatori nata ad Alatri il 17/05/1995 per l’importo stabilito di €. 36.000,00 (trentaseimila/00) annui. All’art. 3 del citato contratto stabilito che “Nella prima fase, sino a quando il fabbricato sub 5 non sarà totalmente agibile a seguito dei lavori di ristrutturazione a seguito di incendio e che il locatore si impegna a fare, il prezzo della locazione è stabilito in €. 24.000,00 (ventiquattromila) annui, oltre iva se dovuta da pagarsi in n.12 rate mensili anticipate di €. 2.000,00 (duemila/00) ciascuna oltre iva se dovuta, tramite bonifico bancario entro il giorno 5

di ogni mese. A titolo di deposito cauzionale vien versata la somma idi

€. 2.000,00 (duemila) pari a n. 1 mensilità.””

4) a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i,
nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso,
segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali;
ove rilevi l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale
sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi
costi; rilevi eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni
urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed
eventuali aventi causa);

Per la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile

è stato eseguito accesso agli atti presso il Comune di Ferentino (Fr) in
data 18.06.2021. All'esito è stato possibile accertare che i fabbricati
sono stati realizzati in totale assenza di titolo abilitativo.-

Detti manufatti realizzati in data successiva al 31.03.2004 non sono
sanabili e sono soggetti a provvedimento di demolizione non avendo i
requisiti per poter aderire a nessuna sanatoria edilizia.-

Non sono state rilevate obbligazioni derivanti da convenzioni
urbanistiche.-

5) a fornire le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed
all'articolo 46 D. lg. 380 /01; Indichi in particolare gli estremi
della concessione/licenza ad edificare o del permesso di
costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria
(con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la
costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967;

Per le opere abusive indicate ed individuate in risposta al quesito n° 4

non può essere invocato quanto previsto dall'ex art. 40 della Legge

28.02.1985 n° 47 e dall'art. 46 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..-

La costruzione dell'immobile è stata iniziata successivamente al 1°

Settembre 1967.-

6) a fornire indicazioni relative agli indici di edificabilità e a eventuali potenzialità edificatorie residue e a eventuali cessioni di cubature;

L'area di sedime dei fabbricati è individuata nelle previsioni del Piano Regolatore del Comune di Ferentino (Fr) **in Zona E** – Agricola con l'attuazione mediante la Legge Regionale n° 38/99.-

Per la ridetta area non sono state rilevate eventuali potenzialità edificatorie tantomeno cessioni di cubatura.-

7) a fornire indicazioni, previo ogni opportuno sopralluogo presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, ovvero di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004;

Dall'esame della documentazione giacente presso il Comune di Ferentino (Fr) è stato possibile accertare che l'area di sedime e l'intero immobile non sono gravati da nessun vincolo di cui al Decreto Legislativo 42/2004.-

8) a fornire indicazioni con riferimento all'immobile oggetto di stima circa la presenza o meno della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro Sviluppo

Economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente;

Non è stata rinvenuta nessuna documentazione amministrativa e tecnica relativamente agli impianti presenti così come prescritti dal D.M. 37/08 e s.m.i..-

9) a fornire indicazioni relative a eventuali interventi di bonifica ex artt. 239 e ss. d. lgs. 151/06, con particolare riferimento alle misure di prevenzione e di messa in sicurezza di cui all'art. 245 d. lgs. cit.;

Dall'esame visivo dello stato dei luoghi e dalle informazioni rilasciate non è risultata evidente la circostanza di dovere eseguire interventi di bonifica e ripristino ambientale di sito contaminato.-

10) ad indicare il valore dell'immobile indicazione del lavoro finale del bene, al netto degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica ambientale: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.-

Come riferito nel paragrafo **Criteria di Stima** non si è proceduto a determinare il valore secondo i metodi indicati.-

Appare opportuno segnalare che trattandosi **di opere totalmente abusive e non suscettibili di alcuna sanabilità** si è proceduto a valutare le sole opere di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi così come indicato nel computo metrico estimativo redatto ed allegato alla presente relazione oltre alla procedura edilizia (CILA a sanatoria per ripristino stato dei luoghi) da presentare presso il Comune di

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

Ferentino (Fr), che saranno detratti al valore finale del **Lotto n.11.-**

...///...

Bene c)

Porzione di fabbricato al piano terra destinato a civile abitazione – alloggio custode – costituito da un appartamento, con ingresso da Via Croce Tani Torre Noverana distinto in Catasto Fabbricati nel Comune di Ferentino (Fr) al Foglio 11 particella 73 sub 3 il quale risulta composto da pranzo, soggiorno, angolo cottura, camera da letto e servizio igienico, categoria A/3 Classe 2 consistenza 3,5 vani per una superficie catastale di mq. 84,00 ed una rendita pari ad €177,14.-
Confina con distacco verso Via Croce Tani Torre Noverana, sub 8, sub 9 sub 11 ed altre proprietà della Società fallita, salvo altri.-

Provveda

1) a fornire una sommaria descrizione dei beni, con indicazione del relativo stato di conservazione;

Trattasi di un appartamento per civile abitazione al piano terra destinato a civile abitazione – alloggio custode – costituito da un pranzo soggiorno, da un angolo cottura, una camera da letto e da servizio igienico, e si presenta in un discreto stato conservativo.-

2) a identificare il bene oggetto dell'incarico, con precisazione dei confini e dei dati catastali, specificando se l'immobile di pertinenza del fallimento riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza al ventennio, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti; laddove il bene oggetto di stima non risulti correttamente

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

individuato secondo le indicazioni risultanti dai dati catastali e dei registri immobiliari, provveda alle eventuale regolarizzazione;

L'appartamento destinato a civile abitazione, è censito al Catasto Fabbricati nel Comune di Ferentino (Fr) al Foglio 11 particella 73 sub 3, categoria A/3 Classe 2 consistenza 3,5 vani per una superficie catastale di mq. 84,00 ed una rendita pari ad €.177,14 e riguarda la proprietà dell'intero bene per i diritti di piena proprietà pari ad 1/1.-

Risulta confinante con distacco verso Via Croce Tani Torre Noverana snc, proprietà particella 387 del Sig. Propoggia Mario, particella 458 di proprietà Coppotelli Luciana, particella 208 di proprietà Panici Marisa e particelle 1077 e 73 subb. 8 e 9 residua proprietà della Società fallita, salvo altri.-

E' pervenuto all'attualità:

- dalla Società Tecnomontaggi s.r.l. per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. Antonio Santacroce di Ferentino (Fr) repertorio n. 6936 in data 03.02.1995 e trascritto a Frosinone il 04.02.1995 RG 2214 RP 1815;

- dal Sig. Propoggia Antonio per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. Antonio Santacroce di Ferentino (Fr) repertorio n. 9511 in data 01.08.1996 e trascritto a Frosinone il 09.08.1995 RG 11202 RP 8692;

- dalla Sig.ra Martellini Giuseppina per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. Antonio Santacroce di Ferentino (Fr) repertorio n. 10322 in data 18.12.1996 e trascritto a Frosinone il

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

08.01.1997 RG 378 RP 364;

- dai Signori Principali Luciano e Principali Maria per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. Antonio Santacroce di Ferentino (Fr) repertorio n. 32726 raccolta 12029 in data 06.09.2009 e trascritto a Frosinone il 24.07.2009 RG 18792 RP 14318;

- dai Signori Potenziani Avelia e Padovani Agostino per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. Antonio Santacroce di Ferentino (Fr) repertorio n. 34458 raccolta 13487 in data 21.07.2011 e trascritto a Frosinone il 03.08.2011 RG 15945 RP 11667;

- Sig.ra Ritirossi Raffaella per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. Antonio Santacroce di Ferentino (Fr) repertorio n. 34458 raccolta 13487 in data 21.07.2011 e trascritto a Frosinone il 03.08.2011 RG 15946 RP 11668.-

Si precisa che risulta confinante con distacco verso Via Croce Tani Torre Noverana, distacco verso altri beni di proprietà della società fallita subb. 5 e 9, distacco verso particella 74, distacco verso particella 203 salvo altri. In considerazione della corretta individuazione catastale e del Servizio di Pubblicità Immobiliare, non si è provveduto a nessuna regolarizzazione.-

3) a riferire sullo stato di possesso dell’/gli immobile/i, con indicazione – se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l’occupazione con specifica attenzione all’esistenza di contratti aventi data certa anteriore alla data di pubblicazione

CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

della sentenza dichiarativa di fallimento ovvero al pignoramento se anteriore ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

All'esito degli accessi eseguiti l'immobile risulta nella detenzione senza titolo della Società CO.LA.GEN. s.r.l.s.- E' stato rinvenuto un contratto di affitto per l'unità immobiliare ad uso foresteria e rappresentanza, stipulato in data 20.03.2017 con decorrenza del 20.03.2017 e scadenza 19.03.2021, con rinnovo tacito ogni due anni, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio territoriale di Frosinone **in data 14.04.2017 al numero 001743**, con la Società CO.LA.GEN. s.r.l.s. C.F. e P. Iva 02934620606 per l'importo stabilito di €. 1.800,00 (milleottocento/00) annui. All'art. 2 del citato contratto stabilito che “il prezzo della locazione è stabilito in n. 12 rate mensili anticipate di €. 150,00 (centocinquante) ciascuna, tramite bonifico bancario entro il giorno 5 di ogni mese. A titolo di deposito cauzionale viene versata la somma di €.300,00 (trecento) pari a n. 2 mensilità.

4) a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; ove rilevi l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi; rilevi eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni

CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed eventuali aventi causa);

Per la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile

è stato eseguito accesso agli atti presso il Comune di Ferentino (Fr) in data 18.06.2021. All'esito è stato possibile accertare che i fabbricati sono stati realizzati in totale assenza di titolo abilitativo.-

Detti manufatti realizzati in data successiva al 31.03.2004 non sono sanabili e sono soggetti a provvedimento di demolizione non avendo i requisiti per poter aderire a nessuna sanatoria edilizia.-

Non sono state rilevate obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche.-

5) a fornire le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 D. lg. 380 /01; *Indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967;*

Per le opere abusive indicate ed individuate in risposta al quesito n° 4 non può essere invocato quanto previsto dall'ex art. 40 della legge 28.02.1985 n° 47 e dall'art. 46 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.-

La costruzione dell'immobile è stata iniziata successivamente al 1° Settembre 1967.-

6) a fornire indicazioni relative agli indici di edificabilità e a eventuali potenzialità edificatorie residue e a eventuali cessioni di cubature;

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

L'area di sedime dei fabbricati è individuata nelle previsioni del Piano

Regolatore del Comune di Ferentino (Fr) **in Zona E** – Agricola con

l'attuazione mediante la Legge Regionale n° 38/99.-

Per la ridetta area non sono state rilevate eventuali potenzialità

edificatorie tantomeno cessioni di cubatura.-

7) a fornire indicazioni, previo ogni opportuno sopralluogo presso
*i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici,
idrogeologici, forestali, storico-artistici, ovvero di prelazione
dello Stato ex D. Lgs. 42/2004;*

Dall'esame della documentazione giacente presso il Comune di
Ferentino (Fr) è stato possibile accertare che l'area di sedime e l'intero
immobile non sono gravati da nessun vincolo di cui al Decreto
Legislativo 42/2004.-

8) a fornire indicazioni con riferimento all'immobile oggetto di
*stima circa la presenza o meno della documentazione
amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti
all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro Sviluppo
Economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia della
documentazione eventualmente esistente;*

Non è stata rinvenuta nessuna documentazione amministrativa e
tecnica relativamente agli impianti presenti così come prescritti dal
D.M. 37/08 e s.m.i..-

**9) a fornire indicazioni relative a eventuali interventi di
bonifica ex artt. 239 e ss. d. lgs. 151/06, con particolare
riferimento alle misure di prevenzione e di messa in sicurezza**

CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

di cui all'art. 245 d. lgs. cit.;

Dall'esame visivo dello stato dei luoghi e dalle informazioni rilasciate non è risultata evidente la circostanza di dovere eseguire interventi di bonifica e ripristino ambientale di sito contaminato.-

10) ad indicare il valore dell'immobile *indicazione del lavoro finale del bene, al netto degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica ambientale: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.-*

Come riferito nel paragrafo **Criteri di Stima** non si è proceduto a determinare il valore secondo i metodi indicati.-

Trattandosi **di opere totalmente abusive e non suscettibili di alcuna sanabilità** si è proceduto a valutare le sole opere di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi così come indicato nel computo metrico estimativo redatto ed allegato alla presente relazione oltre alla procedura edilizia (CILA a sanatoria per ripristino stato dei luoghi) da presentare presso il Comune di Ferentino, che saranno detratti al valore finale del **Lotto n.11.-**

...///...

Bene d)

Porzione di fabbricato al piano primo destinato a civile abitazione costituito da un appartamento, con ingresso da Via Croce Tani Torre Noverana distinto in Catasto Fabbricati nel Comune di Ferentino (Fr) al Foglio 11 particella 73 sub 10 e sub 11 (scala d'ingresso) il quale risulta composto da due camere da letto, angolo cottura, soggiorno e servizio igienico, categoria A/3 Classe 10 consistenza 3,5 vani per una superficie catastale di mq. 73,00 ed una rendita pari ad €207,87.-
Confina con distacco verso Via Croce Tani Torre Noverana, altre proprietà della Società fallita distinte al sub 9 e sub 4, salvo altri.-

Provveda

1) a fornire una sommaria descrizione dei beni, con indicazione del relativo stato di conservazione;

Trattasi di un appartamento per civile abitazione al piano primo costituito da un ingresso, da un pranzo soggiorno, da un angolo cottura, da due camere da letto e da servizio igienico, e si presenta in un discreto stato conservativo.-

2) a identificare il bene oggetto dell'incarico, con precisazione dei confini e dei dati catastali, specificando se l'immobile di pertinenza del fallimento riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza al ventennio, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti; laddove il bene oggetto di stima non risulti correttamente

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

*individuato secondo le indicazioni risultanti dai dati catastali e
dei registri immobiliari, provveda alle eventuale
regolarizzazione;*

L'appartamento destinato a civile abitazione, è censito al Catasto Fabbricati nel Comune di Ferentino (Fr) al Foglio 11 particella 73 sub 10 e sub 11 (scala d'ingresso), categoria A/3 Classe 10 consistenza 3,5 vani per una superficie catastale di mq. 73,00 ed una rendita pari ad €.207,87 e riguarda la proprietà dell'intero bene per i diritti di piena proprietà pari ad 1/1.-

Risulta confinante con distacco verso Via Croce Tani Torre Noverana snc, proprietà particella 387 del Sig. Propoggia Mario, particella 458 di proprietà Coppotelli Luciana, particella 208 di proprietà Panici Marisa e particelle 1077 e 73 subb. 4 e 9 residua proprietà della Società fallita, salvo altri.-

E' pervenuto all'attualità:

- dalla Società Tecnomontaggi s.r.l. per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. Antonio Santacroce di Ferentino (Fr) repertorio n. 6936 in data 03.02.1995 e trascritto a Frosinone il 04.02.1995 RG 2214 RP 1815;

- dal Sig. Propoggia Antonio per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. Antonio Santacroce di Ferentino (Fr) repertorio n. 9511 in data 01.08.1996 e trascritto a Frosinone il 09.08.1995 RG 11202 RP 8692;

- dalla Sig.ra Martellini Giuseppina per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. Antonio Santacroce di Ferentino (Fr)

CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

repertorio n. 10322 in data 18.12.1996 e trascritto a Frosinone il 08.01.1997 RG 378 RP 364;

- dai Signori Principali Luciano e Principali Maria per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. Antonio Santacroce di Ferentino (Fr) repertorio n. 32726 raccolta 12029 in data 06.09.2009 e trascritto a Frosinone il 24.07.2009 RG 18792 RP 14318;

- dai Signori Potenziani Avelia e Padovani Agostino per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. Antonio Santacroce di Ferentino (Fr) repertorio n. 34458 raccolta 13487 in data 21.07.2011 e trascritto a Frosinone il 03.08.2011 RG 15945 RP 11667;

- Sig.ra Ritirossi Raffaella per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. Antonio Santacroce di Ferentino (Fr) repertorio n. 34458 raccolta 13487 in data 21.07.2011 e trascritto a Frosinone il 03.08.2011 RG 15946 RP 11668.-

Si precisa che risulta confinante con distacco verso Via Croce Tani Torre Novera, distacco verso altri beni di proprietà della società fallita subb. 5 e 9, distacco verso particella 74, distacco verso particella 203 salvo altri. In considerazione della corretta individuazione catastale e del Servizio di Pubblicità Immobiliare, non si è provveduto a nessuna regolarizzazione.-

3) a riferire sullo stato di possesso dell'gli immobile/i, con indicazione – se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di

CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

contratti aventi data certa anteriore alla data di pubblicazione della sentenza dichiarativa di fallimento ovvero al pignoramento se anteriore ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

All'esito degli accessi eseguiti l'immobile risulta nella detenzione senza titolo della Sig.ra Di Marco Luisa Marisa.-

E' stato rinvenuto un contratto di affitto per l'unità immobiliare ad uso civile abitazione, stipulato in data 01.05.2017 con decorrenza del 01.05.2017 e scadenza 30.04.2021, con rinnovo tacito ogni due anni, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio territoriale di Frosinone, **in data 18.05.2017 serie 3T numero 002181** con la Sig. Di Marco Luisa Marisa C.F. DMRLMS61H62Z404K per l'importo stabilito di €. 1.800,00 (milleottocento/00) annui. All'art. 2 del citato contratto stabilito che “il prezzo della locazione è stabilito in €. 1.800,00 annui senza iva da pagarsi in n. 12 rate mensili anticipate di €. 150,00 (centocinquanta) ciascuna, tramite bonifico bancario entro il giorno 5 di ogni mese. A titolo di deposito cauzionale viene versata la somma di €.500,00 (cinquecento) pari a n. 2 mensilità.

4) a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; ove rilevi l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale

sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi; rilevi eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed eventuali aventi causa);

Per la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile

è stato eseguito accesso agli atti presso il Comune di Ferentino (Fr) in data 18.06.2021. All'esito è stato possibile accertare che i fabbricati sono stati realizzati in totale assenza di titolo abilitativo.-

Detti manufatti realizzati in data successiva al 31.03.2004 non sono sanabili e sono soggetti a provvedimento di demolizione non avendo i requisiti per poter aderire a nessuna sanatoria edilizia.-

Non sono state rilevate obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche.-

5) a fornire le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 D. lg. 380 /01; Indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967;

Per le opere abusive indicate ed individuate in risposta al quesito n° 4 non può essere invocato quanto previsto dall'ex art. 40 della legge 28.02.1985 n° 47 e dall'art. 46 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.-

La costruzione dell'immobile è stata iniziata successivamente al 1° Settembre 1967.-

6) a fornire indicazioni relative agli indici di edificabilità e a

eventuali potenzialità edificatorie residue e a eventuali cessioni di cubature;

L'area di sedime dei fabbricati è individuata nelle previsioni del Piano

Regolatore del Comune di Ferentino (Fr) **in Zona E** – Agricola con

l'attuazione mediante la Legge Regionale n° 38/99.-

Per la ridetta area non sono state rilevate eventuali potenzialità edificatorie tantomeno cessioni di cubatura.-

7) a fornire indicazioni, *previo ogni opportuno sopralluogo presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, ovvero di prelazione*

8) dello Stato ex D. Lgs. 42/2004;

Dall'esame della documentazione giacente presso il Comune di Ferentino (Fr) è stato possibile accertare che l'area di sedime e l'intero immobile non sono gravati da nessun vincolo di cui al Decreto Legislativo 42/2004.-

9) a fornire indicazioni *con riferimento all'immobile oggetto di stima circa la presenza o meno della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro Sviluppo Economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente;*

Non è stata rinvenuta nessuna documentazione amministrativa e tecnica relativamente agli impianti presenti così come prescritti dal D.M. 37/08 e s.m.i.-

10) a fornire indicazioni relative a eventuali interventi di

bonifica ex artt. 239 e ss. d. lgs. 151/06, con particolare riferimento alle misure di prevenzione e di messa in sicurezza di cui all'art. 245 d. lgs. cit.;

Dall'esame visivo dello stato dei luoghi e dalle informazioni rilasciate non è risultata evidente la circostanza di dovere eseguire interventi di bonifica e ripristino ambientale di sito contaminato.-

11) ad indicare il valore dell'immobile indicazione del lavoro finale del bene, al netto degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica ambientale: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.-

Come riferito nel paragrafo **Criteria di Stima** non si è proceduto a determinare il valore secondo i metodi indicati.

Trattandosi **di opere totalmente abusive e non suscettibili di alcuna sanabilità** si è proceduto a valutare le sole opere di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi così come indicato nel computo metrico estimativo redatto ed allegato alla presente relazione oltre alla procedura edilizia (CILA a sanatoria per ripristino stato dei luoghi) da presentare presso il Comune di Ferentino, che saranno detratti al valore finale del **Lotto n.11**.-

...///...

Bene e).

Porzione di fabbricato al piano terra, portico, ed al piano primo destinato a civile abitazione costituito da un appartamento, con ingresso da Via Croce Tani Torre Noverana distinto in Catasto Fabbricati nel Comune di Ferentino (Fr) al Foglio 11 particella 73 sub 9 e sub 11 (scala d'ingresso) e risulta composto da pranzo soggiorno, angolo cottura, due camere da letto, ripostiglio e due servizi igienici, categoria A/3 Classe 10 consistenza 7,5 vani per una superficie catastale di mq. 73,00 ed una rendita pari ad €.207,87. Risulta confinante con distacco verso Via Croce Tani Torre Noverana, sub 8 sub 10 ed altre proprietà della società fallita, salvo altri. **L'intero edificio è stato realizzato in totale assenza di titolo abilitativo edilizio e non ricorrono i presupposti previsti dall'ex art. 40 della legge 28.02.1985 n. 47 e dagli art. 36 e 46 del D.P.R. 06.06.2001 n.380.-**

Provveda

1) a fornire una sommaria descrizione dei beni, con indicazione del relativo stato di conservazione;

Trattasi di un appartamento per civile abitazione al piano primo con annesso portico costituito da pranzo soggiorno, angolo cottura, due camere da letto, ripostiglio e due servizi igienici, e si presenta in un discreto stato conservativo.-

2) a identificare il bene oggetto dell'incarico, con precisazione dei confini e dei dati catastali, specificando se l'immobile di pertinenza del fallimento riguarda la proprietà dell'intero bene,

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza al ventennio, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti; laddove il bene oggetto di stima non risulti correttamente individuato secondo le indicazioni risultanti dai dati catastali e dei registri immobiliari, provveda alle eventuale regolarizzazione;

L'appartamento destinato a civile abitazione, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ferentino (Fr) al Foglio 11 particella 73 sub 9 e sub 11 (scala d'ingresso) e risulta composto da pranzo soggiorno, angolo cottura, due camere da letto, ripostiglio e due servizi igienici, categoria A/3 Classe 10 consistenza 7,5 vani per una superficie catastale di mq. 73,00 ed una rendita pari ad €207,87. e riguarda la proprietà dell'intero bene per i diritti di piena proprietà pari ad 1/1. Risulta confinante con distacco verso Via Croce Tani Torre Noverana, sub 8 sub 10 ed altre proprietà della società fallita, salvo altri.-

E' pervenuto all'attualità:

- dalla Società Tecnomontaggi s.r.l. per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. Antonio Santacroce di Ferentino (Fr) repertorio n. 6936 in data 03.02.1995 e trascritto a Frosinone il 04.02.1995 RG 2214 RP 1815;
- dal Sig. Propoggia Antonio per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. Antonio Santacroce di Ferentino (Fr) repertorio n. 9511 in data 01.08.1996 e trascritto a Frosinone il 09.08.1995

CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

RG 11202 RP 8692;

- dalla Sig.ra Martellini Giuseppina per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. Antonio Santacroce di Ferentino (Fr) repertorio n. 10322 in data 18.12.1996 e trascritto a Frosinone il 08.01.1997 RG 378 RP 364;

- dai Signori Principali Luciano e Principali Maria per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. Antonio Santacroce di Ferentino (Fr) repertorio n. 32726 raccolta 12029 in data 06.09.2009 e trascritto a Frosinone il 24.07.2009 RG 18792 RP 14318;

- dai Signori Potenziani Avelia e Padovani Agostino per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. Antonio Santacroce di Ferentino (Fr) repertorio n. 34458 raccolta 13487 in data 21.07.2011 e trascritto a Frosinone il 03.08.2011 RG 15945 RP 11667;

- Sig.ra Ritirossi Raffaella per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. Antonio Santacroce di Ferentino (Fr) repertorio n. 34458 raccolta 13487 in data 21.07.2011 e trascritto a Frosinone il 03.08.2011 RG 15946 RP 11668.-

Si precisa che risulta confinante con distacco verso Via Croce Tani Torre Noverana, distacco verso altri beni di proprietà della società fallita subb. 5 e 9, distacco verso particella 74, distacco verso particella 203 salvo altri. In considerazione della corretta individuazione catastale e del Servizio di Pubblicità Immobiliare, non si è provveduto a nessuna regolarizzazione.-

CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

3) a riferire sullo stato di possesso dell’/gli immobile/i, con

indicazione – se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale

avvenga l’occupazione con specifica attenzione all’esistenza di

contratti aventi data certa anteriore alla data di pubblicazione

della sentenza dichiarativa di fallimento ovvero al pignoramento

se anteriore ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi

rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione,

la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per

l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato

della causa eventualmente in corso per il rilascio;

All’esito degli accessi eseguiti l’immobile risulta nella detenzione senza

titolo del Sig. Andrea Liberatori.- E’ stato rinvenuto un contratto di affitto

per l’unità immobiliare ad uso civile abitazione, stipulato in data

01.05.2017 con decorrenza del 01.05.2017 e scadenza 30.04.2021,

trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio territoriale di Frosinone

in data 18.05.2017 serie 3T al numero 002182 con il Sig. Andrea

Liberatori nato a Frosinone il 20.12.1984 C.F. LBRNDR84T20D810K

per l’importo stabilito di €. 3.000,00 (tremila/00) annui. All’art. 2 del

citato contratto è stabilito che “il prezzo della locazione è stabilito in €.

3.000,00 (tremila) annuisenza IVA da pagarsi in n. 12 rate mensili

anticipate di €. 250,00 (duecentocinquanta) ciascuna, tramite bonifico

bancario entro il giorno 5 di ogni mese. A titolo di deposito cauzionale

viene versata la somma di €.500,00 (cinquecento) pari a n. 2 mensilità.

4) a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i,

nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso,

*segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali;
ove rilevi l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale
sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi
costi; rilevi eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni
urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed
eventuali aventi causa);*

Per la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile

è stato eseguito accesso agli atti presso il Comune di Ferentino (Fr) in data 18.06.2021. All'esito è stato possibile accertare che i fabbricati sono stati realizzati in totale assenza di titolo abilitativo.-

Detti manufatti realizzati in data successiva al 31.03.2004 non sono sanabili e sono soggetti a provvedimento di demolizione non avendo i requisiti per poter aderire a nessuna sanatoria edilizia.-

Non sono state rilevate obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche.-

5) a fornire le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 D. lg. 380 /01; *Indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967;*

Per le opere abusive indicate ed individuate in risposta al quesito n° 4 non può essere invocato quanto previsto dall'ex art. 40 della legge 28.02.1985 n° 47 e dall'art. 46 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.-

La costruzione dell'immobile è stata iniziata successivamente al 1°

Settembre 1967.-

6) a fornire indicazioni relative agli indici di edificabilità e a eventuali potenzialità edificatorie residue e a eventuali cessioni di cubature;

L'area di sedime dei fabbricati è individuata nelle previsioni del Piano Regolatore del Comune di Ferentino (Fr) **in Zona E** – Agricola con l'attuazione mediante la Legge Regionale n° 38/99.-

Per la ridetta area non sono state rilevate eventuali potenzialità edificatorie tantomeno cessioni di cubatura.-

7) a fornire indicazioni, previo ogni opportuno sopralluogo presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, ovvero di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004;

Dall'esame della documentazione giacente presso il Comune di Ferentino (Fr) è stato possibile accertare che l'area di sedime e l'intero immobile non sono gravati da nessun vincolo di cui al Decreto Legislativo 42/2004.-

8) a fornire indicazioni con riferimento all'immobile oggetto di stima circa la presenza o meno della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro Sviluppo Economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente;

Non è stata rinvenuta nessuna documentazione amministrativa e tecnica relativamente agli impianti presenti così come prescritti dal

D.M. 37/08 e s.m.i.-

9) a fornire indicazioni relative a eventuali interventi di

bonifica ex artt. 239 e ss. d. lgs. 151/06, con particolare riferimento alle misure di prevenzione e di messa in sicurezza di cui all'art. 245 d. lgs. cit.;

Dall'esame visivo dello stato dei luoghi e dalle informazioni rilasciate non è risultata evidente la circostanza di dovere eseguire interventi di bonifica e ripristino ambientale di sito contaminato.-

10) ad indicare il valore dell'immobile indicazione del lavoro

finale del bene, al netto degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica ambientale: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.-

Come riferito nel paragrafo **Criteria di Stima** non si è proceduto a determinare il valore secondo i metodi indicati.

Trattandosi **di opere totalmente abusive e non suscettibili di alcuna sanabilità** si è proceduto a valutare le sole opere di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi così come indicato nel computo metrico estimativo redatto ed allegato alla presente relazione oltre alla procedura edilizia (CILA a sanatoria per ripristino stato dei luoghi) da presentare presso il Comune di Ferentino (Fr), che saranno detratti al valore finale del **Lotto n.11.-**

Valore finale del lotto 11.

Valore del bene a) **€. 873.540,00**

A detrarre

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

Oneri di regolarizzazione edilizia del bene a) €. 66.971,49

Opere ripristino demolizione del bene b), c), d) ed e) €. 198.605,05

Resta un valore per il Lotto 11 pari ad €. 607.963,25

Che per ragioni peritali arrotonderemo ad €. 608.000,00

...///...

LOTTO 12.

Appezamento di terreno della superficie catastale di mq. 17.210,00
avente destinazione colturale seminativo di classe 1 sito in Via Croce
Tani Torre Noverana distinto in Catasto Terreni del Comune di
Ferentino (Fr) al Foglio 11 particelle 453, 478,1077 ed ulteriore
appezamento di terreno della superficie di mq. 4.715 ad uso strada
interpodereale distinto in Catasto Terreni al Foglio 11 particelle 451,
448, 437, 436, 930 per i diritti pari 166/1000.-

Provveda

**1) a fornire una sommaria descrizione dei beni, con indicazione
del relativo stato di conservazione;**

Trattasi un appezzamento di terreno pressoché pianeggiante avente
natura agricola privo di essenze arboree al quale vi si accede per una
strada interpodereale che diparte dalla strada comunale Via Croce Tani
Torre Noverana.-

**2) a identificare il bene oggetto dell'incarico, con precisazione
dei confini e dei dati catastali, specificando se l'immobile di
pertinenza del fallimento riguardi la proprietà dell'intero bene,
quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro
diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre
quali siano gli estremi dell'atto di provenienza al ventennio,
segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
laddove il bene oggetto di stima non risulti correttamente
individuato secondo le indicazioni risultanti dai dati catastali e
dei registri immobiliari, provveda alle eventuale regolarizza-**

zione;

L'appezzamento di terreno della superficie catastale di mq.

17.210,00 avente destinazione colturale seminativo di classe 1 sito in

Via Croce Tani Torre Noverana distinto in Catasto Terreni del Comune

di Ferentino (Fr) al Foglio 11 particelle 453, 478,1077 riguarda la

proprietà dell'intero bene per i diritti di piena proprietà pari ad 1/1.-

Risulta confinante con altra proprietà della Società fallita con distacco

verso particella 73, proprietà Pennacchia luciana a più lati, proprietà

Marrocco Ilenia particella 450, Coppotelli luciana particella 458,

Paciotta Crocifissa e D'Alicandro Massimo particella 64, salvo altri.

L'accesso a detto terreno avviene mediante la strada interpoderale

della superficie di mq. 4.715 distinta in Catasto Terreni al Foglio 11

particelle 451, 448, 437, 436, 930 per i diritti pari 166/1000 intestate

alla Società fallita .-

E' pervenuto all'attualità:

- dalla Società Tecnomontaggi s.r.l. per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. Antonio Santacroce di Ferentino (Fr) repertorio n. 6936 in data 03.02.1995 e trascritto a Frosinone il 04.02.1995 RG 2214 RP 1815;

- dal Sig. Propoggia Antonio per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. Antonio Santacroce di Ferentino (Fr) repertorio n. 9511 in data 01.08.1996 e trascritto a Frosinone il 09.08.1995 RG 11202 RP 8692;

- dalla Sig.ra Martellini Giuseppina per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. Antonio Santacroce di Ferentino (Fr)

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

repertorio n. 10322 in data 18.12.1996 e trascritto a Frosinone il 08.01.1997 RG 378 RP 364;

- dai Signori Principali Luciano e Principali Maria per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. Antonio Santacroce di Ferentino (Fr) repertorio n. 32726 raccolta 12029 in data 06.09.2009 e trascritto a Frosinone il 24.07.2009 RG 18792 RP 14318;

- dai Signori Potenziani Avelia e Padovani Agostino per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. Antonio Santacroce di Ferentino (Fr) repertorio n. 34458 raccolta 13487 in data 21.07.2011 e trascritto a Frosinone il 03.08.2011 RG 15945 RP 11667;

- Sig.ra Ritirossi Raffaella per atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. Antonio Santacroce di Ferentino (Fr) repertorio n. 34458 raccolta 13487 in data 21.07.2011 e trascritto a Frosinone il 03.08.2011 RG 15946 RP 11668.-

Si precisa che risulta confinante con altro bene intestato alla società fallita, con distacco verso particella 73, proprietà Pennacchia luciana a più lati, proprietà Marrocco Ilenia particella 450, Coppotelli luciana particella 458, Paciotta Crocifissa e D'Alicandro Massimo particella 64, salvo altri.-

In considerazione della corretta individuazione catastale e del Servizio di Pubblicità Immobiliare, non si è provveduto a nessuna regolarizzazione.-

3) a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con

CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

indicazione – se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l’occupazione con specifica attenzione all’esistenza di contratti aventi data certa anteriore alla data di pubblicazione della sentenza dichiarativa di fallimento ovvero al pignoramento se anteriore ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

All’esito degli accessi eseguiti l’immobile risulta nella detenzione della Società fallita.-

Non sono stati rinvenuti contratti di affitto e/o di comodato sottoscritti dalla società a favore di terzi registrati e trascritti.-

4) a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; ove rilevi l’esistenza di opere abusive, si pronunci sull’eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi; rilevi eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed eventuali aventi causa);

Per la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dell’immobile

è stato eseguito accesso agli atti presso il Comune di Ferentino (Fr) in data 18.06.2021. **All’esito è stato possibile accertare che l’intero appezzamento di terreno risulta ricadente secondo le previsioni**

**del Vigente Piano regolatore Generale del Comune di Ferentino a
Zona “E – agricola” e che sullo stesso non sono presenti
fabbricati di alcun genere.-**

**5) a fornire le notizie di cui all’art. 40 della L. 47/85 ed
all’articolo 46 D. lg. 380 /01; Indichi in particolare gli estremi
della concessione/licenza ad edificare o del permesso di
costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria
(con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la
costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967;**

Trattandosi di un terreno privo di qualsiasi edificazione non trova
applicazione quanto previsto dall’ex art. 40 della legge 28.02.1985 n°
47 e dall’art. 46 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.-

**6) a fornire indicazioni relative agli indici di edificabilità e a
eventuali potenzialità edificatorie residue e a eventuali cessioni
di cubature;**

L’appezzamento di terreno è individuato nelle previsioni del Piano
Regolatore del Comune di Ferentino (Fr) **in Zona E – Agricola** con
l’attuazione mediante la Legge Regionale n° 38/99.-

**7) a fornire indicazioni, previo ogni opportuno sopralluogo presso
i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici,
idrogeologici, forestali, storico-artistici, ovvero di prelazione
dello Stato ex D. Lgs. 42/2004;**

Dall’esame della documentazione giacente presso il Comune di
Ferentino (Fr) è stato possibile accertare che l’area di sedime e l’intero
immobile non sono gravati da nessun vincolo di cui al Decreto

Legislativo 42/2004.-

8) a fornire indicazioni con riferimento all'immobile oggetto di stima circa la presenza o meno della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro Sviluppo Economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente;

Non è stata rinvenuta nessuna documentazione amministrativa e tecnica relativamente agli impianti presenti così come prescritti dal D.M. 37/08 e s.m.i. poiché trattasi di terreno privo di qualsiasi tipo di edificazione.-

9) a fornire indicazioni relative a eventuali interventi di bonifica ex artt. 239 e ss. d. lgs. 151/06, con particolare riferimento alle misure di prevenzione e di messa in sicurezza di cui all'art. 245 d. lgs. cit.;

Dall'esame visivo dello stato dei luoghi e dalle informazioni rilasciate non è risultata evidente la circostanza di dovere eseguire interventi di bonifica e ripristino ambientale di sito contaminato.-

10) ad indicare il valore dell'immobile indicazione del lavoro finale del bene, al netto degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica ambientale: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.-

Per la determinazione del valore dell'area di cui al presente Lotto si è fatto ricorso alla consultazione dei **Valori Agricoli Medi** della Regione

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

Lazio regione agraria n°6 oltre alle libere contrattazioni acquisite dalle agenzie immobiliari locali.-

Secondo quanto riportato precedentemente la CTU ha determinato il valore al metro quadrato di terreni agricoli simili di analoghe condizioni, caratteristiche e superfici in €8,00/mq..-

I prezzi minimi di vendita si sono ottenuti moltiplicando i più probabili valori di mercato per le superfici complessive lorde degli immobili (Sc), quindi:

Valore dell'immobile Lotto 12

Valori mercato immobiliare locale

Appezamento di terreno costituente unico corpo

mq. 17.260 x €8,00/mq. € 137.680,00

appezzamento di terreno destinato a strada interpoderale

mq. 4.715 x €8,00/mq x 166/1000 € 37.720,00

sommano € 143.941,52

Valori Agricoli Medi regione agraria n° 6 qualità seminativo

mq. 17.260 x €0,94/mq. € 16.177,40

appezzamento di terreno destinato a strada interpoderale

mq. 4.715 x €0.94/mq x 166/1000 € 753,73

sommano € 16.913,13

Valore di mercato

Il più probabile valore di mercato sarà dato dalla media dei due valori,

Lotto 12

(€143.942,52+16.913,13) / 2 = € **80.427,32**

Che per ragioni di opportunità peritali si arrotonda ad € **80.000,00**

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Relazione Tecnico – Estimativa CTU

(diconsi €uro ottantamila /00).-

• **Nota:** tutte le superfici indicate vanno intese al lordo delle murature. Esse sono state desunte dai grafici acquisiti e controllate sul posto direttamente e confrontate con le planimetrie catastali in atti della Banca dati dell’Agenzia delle Entrate – sezione territorio.-

• **Nota:** I valori applicati sono comprensivi dell’incidenza dell’area di sedime. -

Tanto doveva la sottoscritta CTU in adempimento all’incarico affidato.-

Velletri, li 15.04.2023

La CTU

Dott. Arch. Maria Cristina Verri