

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Descrizione sintetica dei lotti

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](#)

Descrizione sintetica dei lotti

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

Comune di Colleferro (Rm)

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.-

L'immobile al momento dell'accesso, e nello specifico una stanza, benchè risultante libero, è occupato dalla 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.

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 01.01.2024, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio territoriale di Velletri in data 06.02.2019 serie 3T numero 000202 con scadenza prevista il 31.12.2024.

Valore di mercato

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 €euro 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.-

L'immobile risulta in uso della Società 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, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio territoriale di Roma 3 Settebagni in data 29.07.2019 serie 3T numero 012673 con scadenza prevista il 31.12.2025.

Valore di mercato

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 €uro 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.-

L'immobile risulta libero.

Valore di mercato

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).-**

...///...

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Descrizione sintetica dei lotti

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.-

L'immobile risulta libero.

Valore di mercato

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 €uro ottantaduemilacinquecento/00).**-

...///...

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Descrizione sintetica dei lotti

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.-

L'immobile risulta libero.

Valore di mercato

(€.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
Descrizione sintetica dei lotti

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.-

L'immobile risulta libero.

Valore di mercato

(€.8.500,00+8.160,00) / 2 = €8.330,00
che per opportunità peritali arrotonderemo ad **€8.350,00.-**
(diconsi €uro ottomilatrecentocinquanta/00).-

...///...

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Descrizione sintetica dei lotti

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.-

L'immobile risulta libero.-

Valore di mercato

(€.8.500,00+8.160,00) / 2 = €8.330,00

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

(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 Colleferro (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.-

L'immobile risulta libero.-

Valore di mercato

(€.8.500,00+8.160,00) / 2 = €8.330,00

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

(diconsi €uro ottomilatrecentocinquanta/00).-

...///...

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Descrizione sintetica dei lotti

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.-

L'immobile risulta libero.-

Valore di mercato

(€.8.500,00+8.160,00) / 2 = €8.330,00.
che per opportunità peritali arrotonderemo ad **€8.350,00.-**
(diconsi €uro ottomilatrecentocinquanta/00).-

...///...

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Descrizione sintetica dei lotti

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.-

L'immobile risulta libero.-

Valore di mercato

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

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

(diconsi €uro ottomilartrecentocinquanta/00).-

...///...

COMUNE DI FERENTINO (Rm)

LOTTO 11. (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.-

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 di €. 36.000,00
(trentaseimila/00) annui. **con scadenza prevista il 30.06.2023.**

Valore di mercato

(€.886.200,00+860.880,00) / 2 = **€873.540,00.-**

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Descrizione sintetica dei lotti

(diconsi €uro ottocentoseptantatremilacinquecentoquaranta/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.-

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 di €. 36.000,00 (trentaseimila/00) annu **con scadenza prevista il 30.06.2023.**

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.-

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Descrizione sintetica dei lotti

Confina con distacco verso Via Croce Tani Torre Noverana, sub 8,
sub 9 sub 11 ed altre proprietà della Società fallita, salvo altri.-

L'immobile risulta in detenzione 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 **scaduto in data**
19.03.2021.

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.-

**L'immobile risulta nella detenzione 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

Tribunale di Velletri
Sezione Fallimentare
Fallimento n°109/2019 “ COMETAL S.R.L. “
Curatore Dott. Giuseppe Amendola
Descrizione sintetica dei lotti

01.05.2017 e scadenza 30.04.2021, con rinnovo tacito ogni due anni,
registrato 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 **scaduto in data 30.04.2021.**

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'immobile risulta nella detenzione 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, registrato 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 **scaduto in data 30.04.2021.**

Valore finale del lotto 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
Descrizione sintetica dei lotti

Valore del bene a) € 873.540,00

A detrarre

Oneri di regolarizzazione edilizia del bene a) € 66.971,49

Opere ripristino demolizione dei beni 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

appezzamento 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.-

Confinante con altra proprietà della Società fallita, 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.-

L'immobile risulta libero.

Valore di mercato

(€.143.942,52+16.913,13) / 2 = **€. 80.427,32**

Che per ragioni di opportunità peritali si arrotonda ad **€. 80.000,00**

Velletri, lì 15.04.2023

La CTU

Dott. Arch. Maria Cristina Verri