
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Geom. Nuzzo Mario, nel Fallimento 79/2006 - **** Omissis ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini.....	3
Consistenza.....	3
Dati Catastali	4
Precisazioni	4
Patti.....	4
Stato conservativo	4
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli.....	5
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia	6
Vincoli od oneri condominiali	6
Stima / Formazione lotti.....	6
Riepilogo bando d'asta	8
Lotto Unico	8
Schema riassuntivo Fallimento 79/2006 - **** Omissis ****	9
Lotto Unico	9

INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Geom. Nuzzo Mario, con studio in Corso della Repubblica, 166 - 00049 - Velletri (RM), email mario-nuzzo@libero.it, PEC mario.nuzzo@geopec.it, Tel. 06 96 33 914, Fax 06 96 33 914, veniva nominato C.T.U. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - via c.colombo, 6, interno 10, piano 4

DESCRIZIONE

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE COMPOSTO DI DUE CAMERE, CUCINA, BAGNO E BALCONE--

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - via c.colombo, 6, interno 10, piano 4

TITOLARITÀ

N.B. RISULTA TITOLARE DEL BENE IMMOBILE PARTE FALLITA UNITAMENTE AL SUO NUCLEO FAMILIARE --

CONFINI

A CONFINE CON VANO SCALA, APPARTAMENTO INT. 11 E DISTACCO DA VIA C. COLOMBO SALVO SE ALTRI O VARIATI CONFINI--

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,00 mq	65,00 mq	100	62,00 mq	0,00 m	4

Totale superficie convenzionale:	62,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	62,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	187	15		A2	3	3,5	62 mq	614,58 €	4	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

SI PRECISA CHE ALLO STATO ATTUALE IL FABBRICATO DI CUI E' PARTE L'APPARTAMENTO IN OGGETTO E' IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE EX SUPERBONUS 110% - ALL'ESTERNO IL FABBRICATO E' TOTALMENTE RIFINITO NEI PROSPETTI E NELLE FACCIATYE MENTRTER RESTANO DA COMPLETARE GLI INTERNI DEGLI APPARTAMENTI IVI COMPRESO QUELLO OGGETTO DI PROCEDURA FALLIMENTARE PER IL QUALE I CONDOMINI DEL CONDOMINIO DENOMINATO "COLOMBO 22" SI SONO ACCOLLATI LA QUOTA PARTE DEL SUPERBONUS 110% RELATIVA - APPUNTO - ALL'INTERNO 10 GIUSTA LA DELIBERA ASSEMBLEARE DEL 12 DICEMBRE 2023-COME DA COPIA ALLKEGATA--
NELLA VALUTAZIONE SI TERRA' CONTO DELL'IMPORTO DI SPESA RELATIVO ALLA RIFINITURA INTERNA DELL'APPARTAMENTO--

PATTI

QUANTO RIPORTATO AL CAPITOLO PRECEDENTE-

STATO CONSERVATIVO

APPARTAMENTO IN CORSO DI RIFINITURE INTERNE-

PARTI COMUNI

LE SOLE PARTI CONDOMINIALI-

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NON SUSSISTONO SERVITU'-

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

TRATTASI DI FABBRICATO REALIZZATO NEGLI ANNI SESSANTA CON STRUTTURA PORTANTE IN ELEVAZIONE DI CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO-

STATO DI OCCUPAZIONE

PRESUMIBILMENTE OCCUPATO DA PARTE FALLITA - ALLO STATO ATTUALE NON ABITATO E NON ABITABILE ATTESO LO STATO DI RIFINITURE IN CORSO-

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

PROCEDURA FALLIMENTARE IN CORSO-

NORMATIVA URBANISTICA

IL FABBRICATO E' UBICATO NEL CENTRO URBANO DEL COMUNE DI NETTUNO CON ACCESSO DIRETTO DA VIA C.COLOMBO ED IN PROSSIMITA' DELLA CASA COMUNALE E DELLA STAZIONE FERROVIARIA FF.SS.-

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

GLI IMPIANTI INTERNI SONO TUTTI DA REALIZZARE E/O VERIFICARE IN CORSO DI COSTRUZIONE--

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

SI E' RILEVATO IL VINCOLO RIPORTATO NELLA DELIBERA ASSEMBLEARE DEL 12 DICEMBRE 2023 QUALE ACCOLLO QUOTA SUPERBONUS 110% DA PARTE DEI CONDOMINI--

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - via c.colombo, 6, interno 10, piano 4
APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE COMPOSTO DI DUE CAMERE, CUCINA, BAGNO E BALCONE--
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 187, Sub. 15, Categoria A2Valore di stima del bene: € 99.200,00
N.B. SI ABBATTE IL VALORE COMPLESSIVO DELL'20% PER RIFINITURE INTERNE--

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nettuno (RM) - via c.colombo, 6, interno 10, piano 4	62,00 mq	2.000,00 €/mq	€ 124.000,00	80,00%	€ 99.200,00
				Valore di stima:	€ 99.200,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 20/05/2025

Il C.T.U.
Geom. Nuzzo Mario

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Altri allegati - DELIBERA ASS.RE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - via c.colombo, 6, interno 10, piano 4
APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE COMPOSTO DI DUE CAMERE, CUCINA, BAGNO E BALCONE-
-
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 187, Sub. 15, Categoria A2
Destinazione urbanistica: IL FABBRICATO E' UBICATO NEL CENTRO URBANO DEL COMUNE DI
NETTUNO CON ACCESSO DIRETTO DA VIA C.COLOMBO ED IN PROSSIMITA' DELLA CASA COMUNALE E
DELLA STAZIONE FERROVIARIA FF.SS.-

SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO 79/2006 - ** OMISSIS ******

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - via c.colombo, 6, interno 10, piano 4		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 187, Sub. 15, Categoria A2	Superficie	62,00 mq
Stato conservativo:	APPARTAMENTO IN CORSO DI RIFINITURE INTERNE-		
Descrizione:	APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE COMPOSTO DI DUE CAMERE, CUCINA, BAGNO E BALCONE--		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	PRESUMIBILMENTE OCCUPATO DA PARTE FALLITA - ALLO STATO ATTUALE NON ABITATO E NON ABITABILE ATTESO LO STATO DI RIFINITURE IN CORSO-		