

**Lotto B**

*Descrizione : Piena proprietà dell'abitazione al piano primo, con ingresso frontale salendo le scale, sita in San Giorgio Jonico alla via De Gasperi n. 71.*

**Caratteristiche zona**

Il bene è ubicato in zona di espansione ad alta densità abitativa di san Giorgio Jonico.

**Fabbricato**

L'immobile fa parte del fabbricato con accesso dal civico 71 di via De Gasperi, composto da tre piani fuori terra. L'edificio versa in buono stato di conservazione e non è dotato di ascensore.

**Unità immobiliare**

Trattasi di una abitazione al primo piano con ingresso frontale salendo le scale, composta da ingresso-salone, disimpegno, due stanze, cucina, bagno e ripostiglio, oltre tre balconi su via Fiume e via De Gasperi.

**Materiali e impianti**

Le opere di finitura sono di buona qualità. La pavimentazione, così come le pareti del bagno e della cucina, è in piastrelle di ceramica. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni, dotate di tapparelle in pvc, sono in lega leggera. L'unità è allacciata alle pubbliche reti di acqua, fogna ed energia elettrica.

Fallimento [REDACTED] N.R.G. 5252/98  
CTU Picoro Fito ingegnere - Via Pliniana 55/6 T.A.

L'impianto di riscaldamento è in disuso.

#### *Stato manutentivo*

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

#### *Conclusioni*

L'unità immobiliare non necessita di interventi di straordinaria manutenzione, ha finiture di buona qualità, è ubicata in una zona di espansione ad alta densità abitativa, con buona dotazione di impianti e accessori.

<i>Superficie ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area</i>
Abitabile	mq 90,00
Balconi	mq 18,00

#### *Confini*

L'abitazione confina a Nord con via De Gasperi, ad Est con altra proprietà di [REDACTED], ad Ovest con via Fiume e a Sud con vano scale di proprietà [REDACTED], salvo altri.

#### *Pratica edilizia*

Il fabbricato è stato realizzato con licenza edilizia n. 25/76 del 21.06.1976, successiva variante n. 203/76 del 28.07.76 e licenza edilizia n. 222 del 22.10.76.

#### *Abitabilità*

L'edificio, di cui è parte l'immobile, è stato dichiarato abitabile in data 16.06.1979.

#### *Difformità*

L'unità immobiliare in oggetto presenta lievi difformità nella distribuzione interna e nella consistenza.

#### *Condonabilità*

Le opere eseguite in difformità possono essere regolarizzate ai sensi delle vigenti normative, con costi di cui si è tenuto conto nella determinazione del valore commerciale dell'immobile.

#### *Catasto*

<i>Catasto urbano - Dati originali</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
<i>Comune di San Giorgio Jonico</i>							
B	11	1239	3	A/3	3°	v. 5,0	€ 400,25
In ditta: [REDACTED]							

### Diritti reali

diritto	quota	pervenuto per	rogante	data	trascr.	n°
Piena proprietà	1/2	Acquisto con rogito della comproprietà del suolo su cui è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte l'immobile	[REDACTED]	13/10/71	23/10/71	49869
Piena proprietà	1/1	Assegnazione della quota scioglimento di comunione con atto di divisione	[REDACTED]	25/02/88	16/03/88	4385

### Stato di possesso

titolo	dal	reg.	data reg.	can. annuo
L'immobile è nella disponibilità di [REDACTED]		5026	04/11/92	

### Iscrizioni contro [REDACTED]

N.r.p.	Del	Tipo	A favore
59	15/01/1996	Ipoteca giudiziale	Credito Italiano
628	30/04/1996	Ipoteca giudiziale	Banca Vincenzo Tamborrino S.p.A.
1129	18/07/1996	Ipoteca giudiziale	Credito Italiano

### Trascrizioni contro [REDACTED]

N.r.p.	Del	Tipo	A favore
10416	02/09/1997	Pignoramento	Banca Popolare di Puglia e Basilicata
4165	30/03/2001	Sentenza dichiarativa di fallimento	

### Documentazione allegata/verificata

prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	loc.	Estratto atto di matrimonio
Si	No	Si	No		Si. Regime di separazione dei beni dal 13.01.1978. Acquisto immobile antecedente.

Fallimento [REDACTED] N.R.G. 5252/98

CTU Piccaro Vito Ingegnere - Via Platone 55/67.d



La stima dell'unità immobiliare è stata condotta, con metodo sintetico, ricercando il più probabile valore di mercato, con riferimento all'inquadramento urbano, alla consistenza, allo stato di conservazione e di efficienza, alla dotazione e completezza di rifiniture ed impianti, all'acquisizione indiretta tramite consulenti immobiliari e tecnici del settore, di quotazioni di mercato di beni assimilabili.

E' stato considerato l'onere della regolarizzazione amministrativa. L'unità immobiliare è valutata per la sua superficie utile e le pertinenze. Si considera un prezzo per mq. commerciale netto di € 650,00 con riduzione (circa 1/4) per la superficie dei balconi.

#### *Determinazione del valore*

Pertanto il valore dell'immobile è € 61.470,00 così determinato:  
immobile con accessori e servizi ( sup. convenzionale netta )

abitabile : mq. 90,00 x €/mq 650,00 = € 58.500,00

balconi : mq. 18,00 x €/mq 165,00 = € 2.970,00

Il valore dell'immobile ricadente nell'attivo della massa Fallimentare è: = € 61.470,00.

#### *Lotto B*

#### *Descrizione sintetica*

Piena proprietà dell'appartamento al piano 1° con ingresso frontale salendo le scale, sito in San Giorgio J.( Ta), alla via De Gasperi n.71, costituito da ingresso-salone, due vani, disimpegno, accessori, per una superficie utile di circa mq. 90,00 oltre tre balconi. L'unità immobiliare confina a Nord con via De Gasperi, ad Est con altra proprietà di [REDACTED] ad Ovest con via Fiume e a Sud con vano scale di proprietà [REDACTED] salvo altri. censito nel N.C.E.U. al fg. 11 p.la 1239 sub 3.

L'immobile, munito del certificato di abitabilità rilasciato dal Sindaco del comune di San Giorgio J. il 16.06.79, risulta costruito in difformità dal N.O. del 21.06.76, e potrà essere oggetto di regolarizzazione edilizia ai sensi delle vigenti leggi, di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo.

L'immobile è libero.

Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risulta dalla legge e dai titoli.

Valore di mercato della quota di [REDACTED]: € 61.470,00

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

## NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Lire  
50Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. GIORGIO IONICO Via A. DE GASPERI

Ditta [REDACTED]

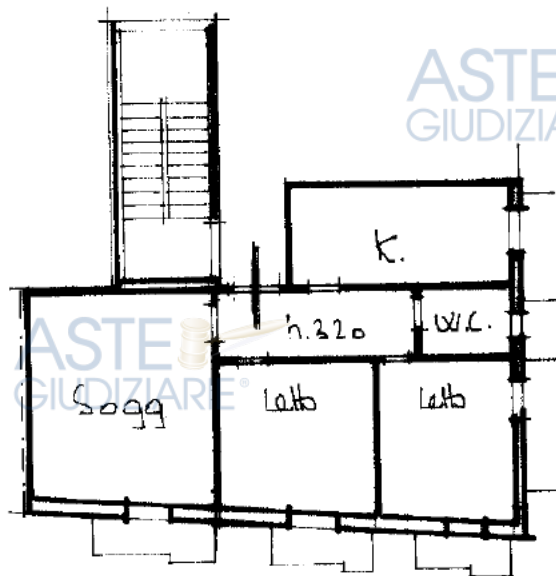
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di [REDACTED]

Pianta 1° PIANO  
Foglio 11 Part. IIa 1239

00523134

Stessa Alte

Stessa Alte



U. di fine

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

157

11/12/3

Compilata dal Geom.

Elio ZINZIAROLI

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di TADUSO

DATA 17-4-1978

Firma: [Signature]