

**Descrizione :** Piena proprietà dell'abitazione al piano primo, con ingresso a sinistra salendo le scale, sita in San Giorgio Jonico alla via Fiume n. 4.

### **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 4 di via Fiume, composto da piano seminterrato e tre piani fuori terra.

### **Unità immobiliare**

Trattasi di una abitazione al primo piano con ingresso a sinistra salendo le scale, composta da ingresso-corridoio, due stanze, cucina, bagno e ripostiglio, oltre che da balcone prospiciente la via pubblica e da terrazzino a livello.

### **Materiali e impianti**

Le opere di finitura sono di buona qualità. La pavimentazione è tutta con lastre di marmo travertino, fatta eccezione per il bagno e la cucina che hanno le pareti e pavimenti rivestiti con piastrelle di ceramica. Le pareti dell'ingresso-corridoio sono tinteggiate con pittura a base di resina. Gli infissi interni sono in legno tamburato; i serramenti esterni sono in legno massello e corredati di tapparelle in p.v.c. L'impianto elettrico è derivato dal contatore ENEL e l'adduzione idrica è dalla rete AQP. Le acque reflue vengono smaltite dalla condotta fognante comunale.

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.

| <b>Superficie ambienti</b> |             |
|----------------------------|-------------|
| <b>Tipologia</b>           | <b>Area</b> |
| Abitabile                  | mq 88,00    |
| Balcone                    | mq 2,00     |
| Terrazzino                 | mq 32,00    |

**Confini**

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

**Pratica edilizia**

Il fabbricato è stato realizzato con N.O. per esecuzione lavori edili n. 129/71 del 23.09.1971, successiva variante n. 48/73 del 30.05.73 e licenza edilizia n. 256/76 del 18.11.76 per sopraelevazione del 2° piano.

**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**

| Catasto urbano - Dati originali |     |       |     |     |    |        |          |
|---------------------------------|-----|-------|-----|-----|----|--------|----------|
| Lt.                             | Fg. | P.lla | Sub | Cat | Cl | Cons   | Rend     |
| Comune di San Giorgio Jonico    |     |       |     |     |    |        |          |
| G                               | 11  | 4     | 18  | A/3 | 3° | v. 5,5 | € 440,28 |
| 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] | 29/08/68 | 18/09/68 | 6467 |
|                 |       |   |            | 22/05/70 | 01/06/70 | 3940 |
|                 |       |   |            | 13/10/71 | 22/10/71 | 7331 |
|                 |       |   |            | 12/07/73 | 27/07/73 | 8499 |
| Piena proprietà | 1/2   | Assegnazione con atto di divisione  | [REDACTED] | 25/02/88 | 17/03/88 | 2585 |

| Stato di possesso                       |     |      |           |            |
|---|-----|------|-----------|------------|
| titolo                                  | dal | reg. | data reg. | can. annuo |
| L'immobile è la residenza di [REDACTED] |     |      |           |            |

Fallimenti [REDACTED] N.R.G. 5252/98  
CTU Picaro Vito ingegnere - via Platone 25 - 6 LA



| 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.<br>Acquisto immobile antecedente. |

#### Metodo di stima

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.

Pertanto il valore dell'immobile è € 62.810,00 così determinato :

immobile con accessori e servizi ( sup. convenzionale netta )

abitabile : mq. 88,00 x €/mq 650,00 = € 57.200,00

balcone : mq. 2,00 x €/mq 165,00 = € 330,00

terrazzino: mq. 32,00 x €/mq 165,00 = € 5.280,00

#### Determinazione del valore

Il valore dell'immobile ricadente nell'attivo della massa Fallimentare è: = € 62.810,00.

Fallimento [REDACTED] N.R.G. 5252/98  
CTU Piccaro Pina Ingegnere Via Placida 55/6 71

*Descrizione sintetica*

Piena proprietà dell'abitazione al piano 1° , con ingresso a sin. salendo le scale, sito in San Giorgio J. (Ta), alla via Fiume n.4, costituito da ingresso-corridoio, due vani, accessori, per una superficie utile di circa mq. 88,00 oltre un balcone e un terrazzino a livello. L'unità immobiliare confina a Nord, Est e Sud con la proprietà di [REDACTED] e ad Ovest con vano scale e con via Fiume, salvo altri, censito nel N.C.E.U. al fg. 11 p.la 4 sub 18.

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 23.09.71, 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 occupato da [REDACTED], che vi risiede.

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] : € 62.810,00

MODULARIO  
F. - rig. rend. - 497

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

## NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
200Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. GIORGIO J.Via FIUME

Ditta

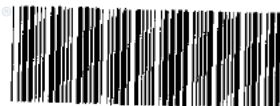
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

TARANTOPiano primo.  
Foglio 11 - p.lla 4 - sub. 18

PROPR. STESSA DITTA

PROPR. STESSA DITTA

PROPR. STESSA DITTA



00157362

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata dal GEOMETRA  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
NICHELANGELO D'EDRICOIscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di TARANTO

DATA

Firma: