

## 1.2 DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
<b>Comune di Castellaneta</b>		
Piena proprietà dell'intero fabbricato sito nel Comune di Castellaneta, con accesso dai civici nove e undici di via Antonio Magistro composto da quattro appartamenti e due vani portone a piano terra, quattro appartamenti al primo piano, quattro appartamenti al secondo piano, quattro appartamenti al terzo piano. In particolare:		
653/10	2	Piena proprietà dell'appartamento in Castellaneta, alla via Magistro n. 9, posto al piano terra, con ingresso a sinistra entrando nel vano portone, in Catasto Fabbricati al foglio 128 particella 1530 sub. 1.
653/10	3	Piena proprietà dell'appartamento in Castellaneta, alla via Magistro n. 9, posto al piano terra, con ingresso a destra entrando nel vano portone, in Catasto Fabbricati al foglio 128 particella 1530 sub. 2.
653/10	4	Piena proprietà dell'appartamento in Castellaneta, alla via Magistro n. 9, posto al primo piano, con ingresso a sinistra salendo le scale, in Catasto Fabbricati al foglio 128 particella 1530 sub. 3.
653/10	5	Piena proprietà dell'appartamento in Castellaneta, alla via Magistro n. 9, posto al primo piano, con ingresso a destra salendo le scale, in Catasto Fabbricati al foglio 128 particella 1530 sub. 4.
653/10	6	Piena proprietà dell'appartamento in Castellaneta, alla via Magistro n. 9, posto al secondo piano, con ingresso a sinistra salendo le scale, in Catasto Fabbricati al foglio 128 particella 1530 sub. 5.
653/10	7	Piena proprietà dell'appartamento in Castellaneta, alla via Magistro n. 9, posto al secondo piano, con ingresso a destra salendo le scale, in Catasto Fabbricati al foglio 128 particella 1530 sub. 6.
653/10	8	Piena proprietà dell'appartamento in Castellaneta, alla via Magistro n. 9, posto al terzo piano, con ingresso a sinistra salendo le scale, in Catasto Fabbricati al foglio 128 particella 1530 sub. 7.

653/10	9	Piena proprietà dell'appartamento in Castellaneta, alla via Magistro n. 9, posto al terzo piano, con ingresso a destra salendo le scale, in Catasto Fabbricati al foglio 128 particella 1530 sub. 8.
653/10	10	Piena proprietà dell'appartamento in Castellaneta, alla via Magistro n. 11, posto al piano terra, con ingresso a sinistra entrando nel vano portone, in Catasto Fabbricati al foglio 128 particella 1530 sub. 9.
653/10	11	Piena proprietà dell'appartamento in Castellaneta, alla via Magistro n. 11, posto al piano terra, con ingresso a destra entrando nel vano portone, in Catasto Fabbricati al foglio 128 particella 1530 sub. 10.
653/10	12	Piena proprietà dell'appartamento in Castellaneta, alla via Magistro n. 11, posto al primo piano, con ingresso a sinistra salendo le scale, in Catasto Fabbricati al foglio 128 particella 1530 sub. 11.
653/10	13	Piena proprietà dell'appartamento in Castellaneta, alla via Magistro n. 11, posto al primo piano, con ingresso a destra salendo le scale, in Catasto Fabbricati al foglio 128 particella 1530 sub. 12.
653/10	14	Piena proprietà dell'appartamento in Castellaneta, alla via Magistro n. 11, posto al secondo piano, con ingresso a sinistra salendo le scale, in Catasto Fabbricati al foglio 128 particella 1530 sub. 13.
653/10	15	Piena proprietà dell'appartamento in Castellaneta, alla via Magistro n. 11, posto al secondo piano, con ingresso a destra salendo le scale, in Catasto Fabbricati al foglio 128 particella 1530 sub. 14.
653/10	16	Piena proprietà dell'appartamento in Castellaneta, alla via Magistro n. 11, posto al terzo piano, con ingresso a sinistra salendo le scale, in Catasto Fabbricati al foglio 128 particella 1530 sub. 15.
653/10	17	Piena proprietà dell'appartamento in Castellaneta, alla via Magistro n. 11, posto al terzo piano, con ingresso a destra salendo le scale, in Catasto Fabbricati al foglio 128 particella 1530 sub. 16.



2	128	1530	1	A/3	2	3 vani	€ 193,67
In ditta [REDACTED] proprietà per 1000/1000.							
3	128	1530	2	A/3	2	3 vani	€ 193,67
In ditta [REDACTED] proprietà per 1000/1000.							
4	128	1530	3	A/3	2	4 vani	€ 258,23
In ditta [REDACTED] proprietà per 1000/1000.							
5	128	1530	4	A/3	2	3 vani	€ 193,67
In ditta [REDACTED] proprietà per 1000/1000.							
6	128	1530	5	A/3	2	4 vani	€ 258,23
In ditta [REDACTED] proprietà per 1000/1000.							
7	128	1530	6	A/3	2	3 vani	€ 193,67
In ditta [REDACTED] proprietà per 1000/1000.							
8	128	1530	7	A/3	2	4 vani	€ 258,23
In ditta [REDACTED] proprietà per 1000/1000.							
9	128	1530	8	A/3	2	3 vani	€ 193,67
In ditta [REDACTED] proprietà per 1000/1000.							
10	128	1530	9	A/3	2	3 vani	€ 193,67
In ditta [REDACTED] proprietà per 1000/1000.							
11	128	1530	10	A/3	2	3 vani	€ 193,67
In ditta [REDACTED] proprietà per 1000/1000.							
12	128	1530	11	A/3	2	4 vani	€ 258,23
In ditta [REDACTED] proprietà per 1000/1000.							
13	128	1530	12	A/3	2	3 vani	€ 193,67
In ditta [REDACTED] proprietà per 1000/1000.							
14	128	1530	13	A/3	2	4 vani	€ 258,23
In ditta [REDACTED] proprietà per 1000/1000.							
15	128	1530	14	A/3	2	3 vani	€ 193,67
In ditta [REDACTED] proprietà per 1000/1000.							
16	128	1530	15	A/3	2	4 vani	€ 258,23
In ditta [REDACTED] proprietà per 1000/1000.							
17	128	1530	16	A/3	2	3 vani	€ 193,67
In ditta [REDACTED] proprietà per 1000/1000.							

**Catasto urbano - Dati aggiornati**

<b>Lt.</b>	<b>Mod.</b>	<b>Fg.</b>	<b>P.lla</b>	<b>Sub</b>	<b>Cat</b>	<b>Cl</b>	<b>Cons</b>	<b>Rend</b>
<b>Comune di Castellaneta</b>								
[REDACTED]								
In ditta: [REDACTED] proprietà per 1000/1000.								
2		128	1740	1	A/3	2	3 vani	€ 193,67
In ditta: [REDACTED] proprietà per 1000/1000.								
3		128	1740	2	A/3	2	3 vani	€ 193,67
In ditta: [REDACTED] proprietà per 1000/1000.								
4		128	1740	3	A/3	2	4 vani	€ 258,23
In ditta: [REDACTED] proprietà per 1000/1000.								
5		128	1740	4	A/3	2	3 vani	€ 193,67
In ditta: [REDACTED] proprietà per 1000/1000.								
6		128	1740	5	A/3	2	4 vani	€ 258,23
In ditta: [REDACTED] proprietà per 1000/1000.								
7		128	1740	6	A/3	2	3 vani	€ 193,67
In ditta: [REDACTED] proprietà per 1000/1000.								
8		128	1740	7	A/3	2	4 vani	€ 258,23
In ditta: [REDACTED] proprietà per 1000/1000.								
9		128	1740	8	A/3	2	3 vani	€ 193,67
In ditta: [REDACTED] proprietà per 1000/1000.								
10		128	1740	9	A/3	2	3 vani	€ 193,67
In ditta: [REDACTED] proprietà per 1000/1000.								
11		128	1740	10	A/3	2	3 vani	€ 193,67
In ditta: [REDACTED] proprietà per 1000/1000.								
12		128	1740	11	A/3	2	4 vani	€ 258,23
In ditta: [REDACTED] proprietà per 1000/1000.								
13		128	1740	12	A/3	2	3 vani	€ 193,67
In ditta: [REDACTED] proprietà per 1000/1000.								
14		128	1740	13	A/3	2	4 vani	€ 258,23
In ditta: [REDACTED] proprietà per 1000/1000.								
15		128	1740	14	A/3	2	3 vani	€ 193,67



In ditta [REDACTED] proprietà per 1000/1000.								
16		128	1740	15	A/3	2	4 vani	€ 258,23
In ditta [REDACTED] proprietà per 1000/1000.								
17		128	1740	16	A/3	2	3 vani	€ 193,67
In ditta [REDACTED] proprietà per 1000/1000.								

### 1.3 NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE

Come riportato nella nota di trascrizione, gli appartamenti, identificati precedentemente in Catasto Fabbricati al foglio 128, particella 1530, subalterni dal n. 1 al n. 16 del Comune di Castellaneta, con variazione del 20/12/2004 (prot. TA0187226) per allineamento mappe, sono ora identificati con il foglio 128, particella 1740, subalterni dal n. 1 al n. 16.

### 1.4 OPERAZIONI PERITALI

Il C.T.U. incaricato ha eseguito il sopralluogo sui luoghi pignorati e indagini presso gli uffici comunali e catastali al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante sia gli immobili oggetto della stima (vedasi Allegati) che gli esecutati (estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio e certificato di stato libero – Allegato C –)

### 1.5 SOPRALLUOGHI

È stata effettuata la individuazione degli immobili in compagnia dell'ausiliario del G.E., avv. Rosalba Riccheo, in data 18 novembre 2011. Le operazioni di sopralluogo sono state fissate per il giorno 14/02/2012 alle ore 9.00 e poi rinviata al giorno 28/01/2012 alle ore 9:15, previa comunicazione a mezzo e-mail agli interessati (Allegato A). In tale data lo scrivente si è recato a Castellaneta, presso gli immobili pignorati dove, ricevuto dall'esecutato [REDACTED] ha potuto eseguire i rilievi metrici e fotografici necessari alla stima. Del sopralluogo si è redatto apposito verbale (Allegato B).

### 1.6 REINDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato, individua i lotti di seguito descritti.

<i>Reindividuazione dei lotti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Castellaneta</i>		

653/10	1	Piena proprietà dell'appartamento in Castellaneta, alla via Magistro n. 9, posto al terzo piano, con ingresso a destra salendo le scale, in Catasto Fabbricati al foglio 128 particella 1740 sub. 8.
653/10	2	Piena proprietà dell'appartamento in Castellaneta, alla via Magistro n. 9, posto al terzo piano, con ingresso a sinistra salendo le scale, in Catasto Fabbricati al foglio 128 particella 1740 sub. 7.
653/10	3	Piena proprietà dell'appartamento in Castellaneta, alla via Magistro n. 9, posto al secondo piano, con ingresso a destra salendo le scale, in Catasto Fabbricati al foglio 128 particella 1740 sub. 6.
653/10	4	Piena proprietà dell'appartamento in Castellaneta, alla via Magistro n. 9, posto al secondo piano, con ingresso a sinistra salendo le scale, in Catasto Fabbricati al foglio 128 particella 1740 sub. 5.
653/10	5	Piena proprietà dell'appartamento in Castellaneta, alla via Magistro n. 9, posto al primo piano, con ingresso a destra salendo le scale, in Catasto Fabbricati al foglio 128 particella 1740 sub. 4.
653/10	6	Piena proprietà dell'appartamento in Castellaneta, alla via Magistro n. 9, posto al primo piano, con ingresso a sinistra salendo le scale, in Catasto Fabbricati al foglio 128 particella 1740 sub. 3.
653/10	7	Piena proprietà dell'appartamento in Castellaneta, alla via Magistro n. 9, posto al piano terra, con ingresso a sinistra entrando nel vano portone, in Catasto Fabbricati al foglio 128 particella 1740 sub. 1.
653/10	8	Piena proprietà dell'appartamento in Castellaneta, alla via Magistro n. 9, posto al piano terra, con ingresso a destra entrando nel vano portone, in Catasto Fabbricati al foglio 128 particella 1740 sub. 2.
653/10	9	Piena proprietà dell'appartamento in Castellaneta, alla via Magistro n. 11, posto al terzo piano, con ingresso a destra salendo le scale, in Catasto Fabbricati al foglio 128 particella 1740 sub. 16.
653/10	10	Piena proprietà dell'appartamento in Castellaneta, alla via Magistro n. 11, posto al secondo piano, con ingresso a sinistra salendo le scale, in Catasto Fabbricati al foglio 128 particella 1740 sub. 13.
653/10	11	Piena proprietà dell'appartamento in Castellaneta, alla via Magistro n. 11, posto al terzo piano, con ingresso a sinistra salendo le scale, in Catasto Fabbricati al foglio 128 particella 1740 sub. 15.



653/10	12	Piena proprietà dell'appartamento in Castellaneta, alla via Magistro n. 11, posto al secondo piano, con ingresso a destra salendo le scale, in Catasto Fabbricati al foglio 128 particella 1740 sub. 14.
653/10	13	Piena proprietà dell'appartamento in Castellaneta, alla via Magistro n. 11, posto al piano terra, con ingresso a destra entrando nel vano portone, in Catasto Fabbricati al foglio 128 particella 1740 sub. 10.
653/10	14	Piena proprietà dell'appartamento in Castellaneta, alla via Magistro n. 11, posto al piano terra, con ingresso a sinistra entrando nel vano portone, in Catasto Fabbricati al foglio 128 particella 1740 sub. 9.
653/10	15	Piena proprietà dell'appartamento in Castellaneta, alla via Magistro n. 11, posto al primo piano, con ingresso a sinistra salendo le scale, in Catasto Fabbricati al foglio 128 particella 1740 sub. 11.
653/10	16	Piena proprietà dell'appartamento in Castellaneta, alla via Magistro n. 11, posto al primo piano, con ingresso a destra salendo le scale, in Catasto Fabbricati al foglio 128 particella 1740 sub. 12.
653/10	17	[REDACTED]

<b>Catasto urbano - Lotti reindividuati</b>							
<b>Lt.</b>	<b>Fg.</b>	<b>P.lla</b>	<b>Sub</b>	<b>Cat</b>	<b>Cl</b>	<b>Cons</b>	<b>Rend</b>
<b>Comune di Castellaneta</b>							
1	128	1740	8	A/3	2	3 vani	€ 193,67
In ditta [REDACTED], proprietà per 1000/1000.							
2	128	1740	7	A/3	2	4 vani	€ 258,23
In ditta [REDACTED], proprietà per 1000/1000.							
3	128	1740	6	A/3	2	3 vani	€ 193,67
In ditta [REDACTED], proprietà per 1000/1000.							
4	128	1740	5	A/3	2	4 vani	€ 258,23
In ditta [REDACTED], proprietà per 1000/1000.							
5	128	1740	4	A/3	2	3 vani	€ 193,67

In ditta [REDACTED] proprietà per 1000/1000.							
6	128	1740	3	A/3	2	4 vani	€ 258,23
In ditta [REDACTED] proprietà per 1000/1000.							
7	128	1740	1	A/3	2	3 vani	€ 193,67
In ditta [REDACTED] proprietà per 1000/1000.							
8	128	1740	2	A/3	2	3 vani	€ 193,67
In ditta [REDACTED] proprietà per 1000/1000.							
9	128	1740	16	A/3	2	3 vani	€ 193,67
In ditta [REDACTED] proprietà per 1000/1000.							
10	128	1740	13	A/3	2	4 vani	€ 258,23
In ditta [REDACTED] proprietà per 1000/1000.							
11	128	1740	15	A/3	2	4 vani	€ 258,23
In ditta [REDACTED] proprietà per 1000/1000.							
12	128	1740	14	A/3	2	3 vani	€ 193,67
In ditta [REDACTED] proprietà per 1000/1000.							
13	128	1740	10	A/3	2	3 vani	€ 193,67
In ditta [REDACTED] proprietà per 1000/1000.							
14	128	1740	9	A/3	2	3 vani	€ 193,67
In ditta [REDACTED] proprietà per 1000/1000.							
15	128	1740	11	A/3	2	4 vani	€ 258,23
In ditta [REDACTED] proprietà per 1000/1000.							
16	128	1740	12	A/3	2	3 vani	€ 193,67
In ditta [REDACTED] proprietà per 1000/1000.							
[REDACTED]							
In ditta [REDACTED] proprietà per 1000/1000.							



## **2. LOTTO N. 1**

### **2.1 DESCRIZIONE SINTETICA**

Piena proprietà dell'appartamento, porzione del fabbricato sito in Castellaneta alla via Magistro n. 9 e precisamente quello posto al terzo piano, con porta di ingresso a destra salendo le scale, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 128 particella 1740 sub. 8 (Allegato D).

### **2.2 Caratteristiche zona**

L'immobile oggetto di pignoramento è situato in Castellaneta alla via Magistro n. 9, in una zona centrale dotata di servizi di urbanizzazione, quali acquedotto, luce, rete fognante e gas cui il fabbricato risulta allacciato.

### **2.3 Fabbricato**

Il fabbricato, a quattro piani fuori terra è collegato internamente da una scala ed è privo di ascensore. La struttura portante dell'edificio è in muratura con copertura a solaio piano latero-cementizio. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro con tapparelle in pvc e cassonetto a vista internamente. I parapetti dei balconi sono in metallo. Il vano scala ha il portone di ingresso in anticorodal e vetro. L'androne delle scale è rivestito in travertino antichizzato non stuccato. Il pavimento dell'androne e dei pianerottoli è in granigliato di cemento, i gradini delle scale sono rivestiti in marmo, le pareti sono intonacate e tinteggiate e le rampe hanno balaustra metallica. Lo stile architettonico è semplice, con elementi lineari e privi di decori.

### **2.4 Unità immobiliare**

Nella planimetria allegata (Allegato E) è indicata la distribuzione degli ambienti.

Il primo vano che si incontra è un ingresso che permette l'accesso a sinistra a due stanze, di fronte ad una terza stanza e a destra alla cucina e al WC. È presente altresì un soppalco, realizzato sul WC, avente superficie di 3,16 mq. La superficie utile interna è di 76,41 mq. L'altezza utile è di 3,04 m. All'esterno si completa con quattro balconi, aventi superficie complessiva di 4,16 mq.

### **2.5 Materiali e impianti**

Tutti gli ambienti dell'alloggio sono intonacati, tinteggiati e pavimentati con mattonelle in granigliato di cemento completi di battiscopa in marmo; gli infissi interni sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio vetrati, con avvolgibili in pvc sul prospetto di

via Magistro, con scuri sulla facciata interna. La cucina e il WC hanno pareti rivestite con mattonelle in ceramica; gli accessori sanitari sono in porcellana fire-clay e la rubinetteria è in ottone cromato. L'alloggio è dotato di impianto idrico, igienico sanitario ed elettrico; è privo di impianto termico.

## 2.6 Stato manutentivo

L'immobile si presenta in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione. È necessario effettuare una manutenzione straordinaria generale in particolare per ciò che riguarda l'impianto igienico sanitario e quello elettrico.

## 2.7 Ambienti

<i>Ambiente coperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Stanza 1	18,44
Stanza 2	18,52
Stanza 3	16,29
Ingresso	7,32
Cucina	12,88
WC	3,16
Soppalco	3,16
<i>Ambiente scoperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Balcone	0,45
Balcone	1,20
Balcone	2,03
Balcone	0,48
<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area (mq)</i>
Coperta	76,41
Soppalco	3,16
Scoperta	4,16

## 2.8 Immagini fotografiche

Di seguito sono riportate alcune fotografie scattate, durante il sopralluogo, all'esterno ed all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.





**ASTE GIUDIZIARIE®**



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

## 2.9 Confini

L'appartamento confina, nell'insieme, con via Magistro, con il vano scale, con l'atrio interno e con proprietà dello stesso esecutato.

## 2.10 Pratica edilizia

L'immobile in oggetto è stato realizzato prima del 1 settembre 1967, come è desumibile da quanto riportato nell'atto di provenienza e dalla data di presentazione della planimetria catastale (11/02/1960 - Allegato F).

L'alloggio allo stato attuale presenta alcune difformità rispetto alla planimetria catastale suddetta, che rappresenta, verosimilmente, la rappresentazione dei luoghi all'epoca della costruzione. Tali difformità sono tuttavia sanabili in funzione delle normative urbanistiche e catastali con un costo di circa € 2.500,00 del quale sarà tenuto debito conto nella determinazione del valore commerciale. In particolare le difformità, oltre ad un differente posizionamento di alcuni muri divisorii interni e variazioni dimensionali di alcuni vani, riguardano l'assenza, sulla planimetria catastale, di un vano aggregato all'appartamento attiguo.

## 2.11 Agibilità

L'immobile è privo del certificato di agibilità.

## 2.12 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento, effettuata in data 3 febbraio 2011, il diritto reale risulta:

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>nrp</i>
<b>Foglio 128 particella 1740 sub 8 – Rezza Vito</b>						
Nuda proprietà	1/1	Atto di donazione	Notaio Nicolò Antonio Morano	26 novembre 2002	17 dicembre 2002	18626
N.B.: L'atto di provenienza è riportato nell'Allegato G. In data 9/08/2004 è avvenuto il consolidamento dell'usufrutto nella nuda proprietà, in seguito alla morte [REDACTED] (Allegato H).						

## 2.13 Stato di possesso

L'immobile, alla data del sopralluogo, è risultato libero.



## **2.14 Vincoli ed oneri giuridici**

### **2.14.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

#### *2.14.1.1 Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli*

Nessuna.

#### *2.14.1.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura*

Nessuno.

#### *2.14.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale*

Nessuna.

#### *2.14.1.4 Altri pesi o limitazioni d'uso*

Nessuno.

### **2.14.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura o che risulteranno non opponibili all'acquirente**

#### *2.14.2.1 Iscrizioni*

Nessuna

#### *2.14.2.2 Trascrizioni*

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
13180	21 agosto 2003	Revoca atti soggetti a trascrizione	Comune di Castellaneta
1622	3 febbraio 2011	pignoramento	Comune di Castellaneta

### **2.14.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale**

#### *2.14.3.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.*

Vedasi par. 2.10.

#### *2.14.3.2 Accertamenti di conformità catastale*

Vedasi par. 2.10.

## **2.15 Altre informazioni per l'acquirente.**

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): 320,00 €/annui circa.*
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna.*
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia: nessuna.*
- 4) altre spese: nessuna*
- 5) Cause in corso: nessuna.*

## 2.16 Documentazione allegata/verificata

<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Sì	Sì	Sì	---	---	Sì	---

## 2.17 Verifica allegato 2

<i>n. trascr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
Sì	Sì	Sì	---	Sì	---	---

## 2.18 Conclusioni

Alla luce di quanto sopra descritto, si procede di seguito alla stima dell'immobile oggetto di pignoramento.

## 2.19 Metodo di stima

La stima dell'immobile, operata con criterio comparativo attraverso indagini nel mercato edilizio del Comune di Castellaneta ed analizzando l'osservatorio immobiliare nazionale curato dall'Agenzia del Territorio, ha condotto al valore unitario di € 950,00/mq di superficie utile.

Con riferimento alle superfici utili e non residenziali, ragguagliate queste ultime al 60%, la stima dell'immobile è la seguente:

$$V_{\text{immobile}} = (76,41 + 7,32 \times 0,6) \times 950,00 = € 76.761,90$$

a cui vanno decurtati € 2.500,00 necessari per sanare le difformità edilizie e catastali rilevate.

Il prezzo a base d'asta è pertanto di:

$$P_{\text{b.a. lotto}} = € 76.761,90 - € 2.500,00 = € 74.261,90 \text{ che si arrotonda a } € 74.500,00.$$



### **3. LOTTO N. 2**

#### **3.1 DESCRIZIONE SINTETICA**

Piena proprietà dell'appartamento, porzione del fabbricato sito in Castellaneta alla via Magistro n. 9 e precisamente quello posto al terzo piano, con porta di ingresso a sinistra salendo le scale, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 128 particella 1740 sub. 7 (Allegato I).

#### **3.2 Caratteristiche zona**

L'immobile oggetto di pignoramento è situato in Castellaneta alla via Magistro n. 9, in una zona centrale dotata di servizi di urbanizzazione, quali acquedotto, luce, rete fognante e gas cui il fabbricato risulta allacciato.

#### **3.3 Fabbricato**

Il fabbricato, a quattro piani fuori terra è collegato internamente da una scala ed è privo di ascensore. La struttura portante dell'edificio è in muratura con copertura a solaio piano latero-cementizio. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro con tapparelle in pvc e cassonetto a vista internamente. I parapetti dei balconi sono in metallo. Il vano scala ha il portone di ingresso in anticorodal e vetro. L'androne delle scale è rivestito in travertino antichizzato non stuccato. Il pavimento dell'androne e dei pianerottoli è in granigliato di cemento, i gradini delle scale sono rivestiti in marmo, le pareti sono intonacate e tinteggiate e le rampe hanno balaustra metallica. Lo stile architettonico è semplice, con elementi lineari e privi di decori.

#### **3.4 Unità immobiliare**

Nella planimetria allegata (Allegato J) è indicata la distribuzione degli ambienti.

Il primo vano che si incontra è un ingresso che permette l'accesso a destra ad una stanza, di fronte ad una seconda stanza e a sinistra ad un disimpegno che permette l'accesso alla cucina, al WC e ad un ripostiglio. È presente altresì un soppalco, realizzato sul WC, avente superficie di 3,27 mq. La superficie utile interna è di 57,38 mq. L'altezza utile è di 3,04 m. All'esterno si completa con tre balconi, aventi superficie complessiva di 3,98 mq.

#### **3.5 Materiali e impianti**

Tutti gli ambienti dell'alloggio sono intonacati, tinteggiati e pavimentati con mattonelle in granigliato di cemento completi di battiscopa in marmo; gli infissi interni sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio vetrati, con avvolgibili in pvc sul prospetto di

### 3.6 Stato manutentivo

### 3.7 Ambienti

### 3.8 Immagini fotografiche

Dott. Ing. Paolo CARELLA - Esecuzione immobiliare c. [REDACTED] n. 1055/2015, depositata in data 12/07/2015 presso da COMUNE DI CASTELLANETA

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni 29  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Foto 7 – Lotto 2 – Prospetto esterno



Foto 10 – Lotto 2 – WC



Foto 8 – Lotto 2 – Portone d'ingresso



Foto 11 – Lotto 2 – Cucina



Foto 9 – Lotto 2 – Ingresso



Foto 12 – Lotto 2 – Stanza 2

### 3.9 Confini

L'appartamento confina, nell'insieme, con via Magistro, con il vano scale, con l'atrio interno, con proprietà dello stesso esecutato e con fabbricato condominiale di via Giordano Bruno 19.

### 3.10 Pratica edilizia

L'immobile in oggetto è stato realizzato prima del 1 settembre 1967, come è desumibile da quanto riportato nell'atto di provenienza e dalla data di presentazione della planimetria catastale (11/02/1960 - Allegato K).

L'alloggio allo stato attuale presenta alcune difformità rispetto alla planimetria catastale suddetta, che rappresenta, verosimilmente, la rappresentazione dei luoghi all'epoca della costruzione. Tali difformità sono tuttavia sanabili in funzione delle normative urbanistiche e catastali con un costo di circa € 2.500,00 del quale sarà tenuto debito conto nella determinazione del valore commerciale. In particolare le difformità, oltre ad un differente posizionamento di alcuni muri divisorii interni e variazioni dimensionali di alcuni vani, riguardano la presenza, sulla planimetria catastale, di un vano facente parte dell'appartamento attiguo.

### 3.11 Agibilità

L'immobile è privo del certificato di agibilità.

### 3.12 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento, effettuata in data 3 febbraio 2011, il diritto reale risulta:

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>traser.</i>	<i>nrp</i>
<b><i>Foglio 128 particella 1740 sub 7 – Rezza Vito</i></b>						
Nuda proprietà	1/1	Atto di donazione	Notaio Nicolò Antonio Morano	26 novembre 2002	17 dicembre 2002	18626
N.B.: L'atto di provenienza è riportato nell'Allegato G. In data 9/08/2004 è avvenuto il consolidamento dell'usufrutto nella nuda proprietà, in seguito alla morte [REDACTED]						

### 3.13 Stato di possesso

L'immobile, alla data del sopralluogo, è risultato libero.



### **3.14 Vincoli ed oneri giuridici**

#### **3.14.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

3.14.1.1 *Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli*

Nessuna.

3.14.1.2 *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura*

Nessuno.

3.14.1.3 *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale*

Nessuna.

3.14.1.4 *Altri pesi o limitazioni d'uso*

Nessuno.

#### **3.14.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura o che risulteranno non opponibili all'acquirente**

3.14.2.1 *Iscrizioni*

Nessuna

3.14.2.2 *Trascrizioni*

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
13180	21 agosto 2003	Revoca atti soggetti a trascrizione	Comune di Castellaneta
1622	3 febbraio 2011	pignoramento	Comune di Castellaneta

#### **3.14.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale**

3.14.3.1 *Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.*

Vedasi par. 3.10.

3.14.3.2 *Accertamenti di conformità catastale*

Vedasi par. 3.10.

### **3.15 Altre informazioni per l'acquirente.**

- 1) *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie):* 320,00 €/annui circa.
- 2) *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:* nessuna.
- 3) *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia:* nessuna.
- 4) *altre spese:* nessuna
- 5) *Cause in corso:* nessuna.

### 3.16 Documentazione allegata/verificata

<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Sì	Sì	Sì	---	---	Sì	---

### 3.17 Verifica allegato 2

<i>n. trascr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
Sì	Sì	Sì	---	Sì	---	---

### 3.18 Conclusioni

Alla luce di quanto sopra descritto, si procede di seguito alla stima dell'immobile oggetto di pignoramento.

### 3.19 Metodo di stima

La stima dell'immobile, operata con criterio comparativo attraverso indagini nel mercato edilizio del Comune di Castellaneta ed analizzando l'osservatorio immobiliare nazionale curato dall'Agenzia del Territorio, ha condotto al valore unitario di € 950,00/mq di superficie utile.

Con riferimento alle superfici utili e non residenziali, ragguagliate queste ultime al 60%, la stima dell'immobile è la seguente:

$$V_{\text{immobile}} = (57,38 + 7,25 \times 0,6) \times 950,00 = € 58.643,50$$

a cui vanno decurtati € 2.500,00 necessari per sanare le difformità edilizie e catastali rilevate.

Il prezzo a base d'asta è pertanto di:

$$P_{\text{b.a. lotto}} = € 58.643,50 - € 2.500,00 = € 56.143,50 \text{ che si arrotonda a } € 56.500,00.$$



#### 4.1 DESCRIZIONE SINTETICA

#### 4.2 Caratteristiche zona

### 4.3 *Fabbricato*

#### 4.4 Unità immobiliare

Il primo vano che si incontra è un ingresso/soggiorno che permette l'accesso a sinistra a due stanze e a destra alla cucina e al WC. È presente altresì un soppalco, realizzato sul WC, avente superficie di 3,16 mq. La superficie utile interna è di 76,79 mq. L'altezza utile è di 3,00 m. All'esterno si completa con quattro balconi, aventi superficie complessiva di 4,16 mq.

Tutti gli ambienti dell'alloggio sono intonacati, tinteggiati e pavimentati con mattonelle in granigliato di cemento completi di battiscopa in marmo; gli infissi interni sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio vetrati, con avvolgibili in pvc sul prospetto di

via Magistro, con scuri sulla facciata interna. La cucina e il WC hanno pareti rivestite con mattonelle in ceramica; gli accessori sanitari sono in porcellana fire-clay e la rubinetteria è in ottone cromato. L'alloggio è dotato di impianto idrico, igienico sanitario ed elettrico; è privo di impianto termico.

#### 4.6 Stato manutentivo

L'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione..

#### 4.7 Ambienti

<i>Ambiente coperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Letto	18,44
Letto	18,52
Ingresso/soggiorno	23,99
Cucina	12,68
WC	3,16
Soppalco	3,16
<i>Ambiente scoperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Balcone	0,45
Balcone	1,20
Balcone	2,03
Balcone	0,48

<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area (mq)</i>
Coperta	76,79
Soppalco	3,16
Scoperta	4,16

#### 4.8 Immagini fotografiche

Di seguito sono riportate alcune fotografie scattate, durante il sopralluogo, all'esterno ed all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.





Foto 13 – Lotto 3 – Prospetto esterno



Foto 16 – Lotto 3 – WC



Foto 14 – Lotto 3 – Portone d'ingresso



Foto 17 – Lotto 3 – Letto



Foto 15 – Lotto 3 – Ingresso/soggiorno

#### 4.9 Confini

L'appartamento confina, nell'insieme, con via Magistro, con il vano scale, con l'atrio interno e con proprietà dello stesso esecutato.

#### 4.10 Pratica edilizia

L'immobile in oggetto è stato realizzato prima del 1 settembre 1967, come è desumibile da quanto riportato nell'atto di provenienza e dalla data di presentazione della planimetria catastale (11/02/1960 - Allegato N).

L'alloggio allo stato attuale presenta alcune difformità rispetto alla planimetria catastale suddetta, che rappresenta, verosimilmente, la rappresentazione dei luoghi all'epoca della costruzione. Tali difformità sono tuttavia sanabili in funzione delle normative urbanistiche e catastali con un costo di circa € 2.500,00 del quale sarà tenuto debito conto nella determinazione del valore commerciale. In particolare le difformità, oltre ad un differente posizionamento di alcuni muri divisorii interni e variazioni dimensionali di alcuni vani, riguardano l'assenza, sulla planimetria catastale, di un vano aggregato all'appartamento attiguo.

#### 4.11 Agibilità

L'immobile è privo del certificato di agibilità.

#### 4.12 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento, effettuata in data 3 febbraio 2011, il diritto reale risulta:

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>nrp</i>
<b>Foglio 128 particella 1740 sub 6 – Rezza Vito</b>						
Nuda proprietà	1/1	Atto di donazione	Notaio Nicolò Antonio Morano	26 novembre 2002	17 dicembre 2002	18626
N.B.: L'atto di provenienza è riportato nell'Allegato G. In data 9/08/2004 è avvenuto il consolidamento dell'usufrutto nella nuda proprietà, in seguito alla morte [REDACTED]						

#### 4.13 Stato di possesso

L'immobile, alla data del sopralluogo, è risultato occupato da un terzo occupante in virtù di un titolo non opponibile alla procedura (Allegato O).



#### **4.14 Vincoli ed oneri giuridici**

##### **4.14.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.14.1.1 *Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli*

Nessuna.

4.14.1.2 *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura*

Nessuno.

4.14.1.3 *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale*

Nessuna.

4.14.1.4 *Altri pesi o limitazioni d'uso*

Nessuno.

##### **4.14.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura o che risulteranno non opponibili all'acquirente**

4.14.2.1 *Iscrizioni*

Nessuna

4.14.2.2 *Trascrizioni*

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
13180	21 agosto 2003	Revoca atti soggetti a trascrizione	Comune di Castellaneta
1622	3 febbraio 2011	pignoramento	Comune di Castellaneta

##### **4.14.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale**

4.14.3.1 *Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.*

Vedasi par. 4.10.

4.14.3.2 *Accertamenti di conformità catastale*

Vedasi par. 4.10.

#### **4.15 Altre informazioni per l'acquirente.**

- 1) *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie):* 320,00 €/annui circa.
- 2) *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:* nessuna.
- 3) *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia:* nessuna.
- 4) *altre spese:* nessuna
- 5) *Cause in corso:* nessuna.

#### 4.16 Documentazione allegata/verificata

<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Sì	Sì	Sì	---	---	Sì	---

#### 4.17 Verifica allegato 2

<i>n. trascr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
Sì	Sì	Sì	---	Sì	---	---

#### 4.18 Conclusioni

Alla luce di quanto sopra descritto, si procede di seguito alla stima dell'immobile oggetto di pignoramento.

#### 4.19 Metodo di stima

La stima dell'immobile, operata con criterio comparativo attraverso indagini nel mercato edilizio del Comune di Castellaneta ed analizzando l'osservatorio immobiliare nazionale curato dall'Agenzia del Territorio, ha condotto al valore unitario di € 1.000,00/mq di superficie utile.

Con riferimento alle superfici utili e non residenziali, ragguagliate queste ultime al 60%, la stima dell'immobile è la seguente:

$$V_{\text{immobile}} = (76,79 + 7,32 \times 0,6) \times 1.000,00 = € 81.182,00$$

a cui vanno decurtati € 2.500,00 necessari per sanare le difformità edilizie e catastali rilevate.

Il prezzo a base d'asta è pertanto di:

$$P_{\text{b.a. lotto}} = € 81.182,00 - € 2.500,00 = € 78.682,00 \text{ che si arrotonda a } € 77.000,00.$$



## **5. LOTTO N. 4**

### **5.1 DESCRIZIONE SINTETICA**

Piena proprietà dell'appartamento, porzione del fabbricato sito in Castellaneta alla via Magistro n. 9 e precisamente quello posto al secondo piano, con porta di ingresso a sinistra salendo le scale, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 128 particella 1740 sub. 5 (Allegato P).

### **5.2 Caratteristiche zona**

L'immobile oggetto di pignoramento è situato in Castellaneta alla via Magistro n. 9, in una zona centrale dotata di servizi di urbanizzazione, quali acquedotto, luce, rete fognante e gas cui il fabbricato risulta allacciato.

### **5.3 Fabbricato**

Il fabbricato, a quattro piani fuori terra è collegato internamente da una scala ed è privo di ascensore. La struttura portante dell'edificio è in muratura con copertura a solaio piano latero-cementizio. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro con tapparelle in pvc e cassonetto a vista internamente. I parapetti dei balconi sono in metallo. Il vano scala ha il portone di ingresso in anticorodal e vetro. L'androne delle scale è rivestito in travertino antichizzato non stuccato. Il pavimento dell'androne e dei pianerottoli è in granigliato di cemento, i gradini delle scale sono rivestiti in marmo, le pareti sono intonacate e tinteggiate e le rampe hanno balaustra metallica. Lo stile architettonico è semplice, con elementi lineari e privi di decori.

### **5.4 Unità immobiliare**

Nella planimetria allegata (Allegato Q) è indicata la distribuzione degli ambienti.

Il primo vano che si incontra è un ingresso che permette l'accesso a destra ad una stanza, di fronte ad una seconda stanza e a sinistra alla cucina e al WC. È presente altresì un soppalco, realizzato sul WC, avente superficie di 3,26 mq. La superficie utile interna è di 57,35 mq. L'altezza utile è di 3,00 m. All'esterno si completa con tre balconi, aventi superficie complessiva di 3,98 mq.

### **5.5 Materiali e impianti**

Tutti gli ambienti dell'alloggio sono intonacati, tinteggiati e pavimentati con mattonelle in granigliato di cemento completi di battiscopa in marmo; gli infissi interni sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio vetrati, con avvolgibili in pvc sul prospetto di

via Magistro, con scuri sulla facciata interna. La cucina e il WC hanno pareti rivestite con mattonelle in ceramica; gli accessori sanitari sono in porcellana fire-clay e la rubinetteria è in ottone cromato. L'alloggio è dotato di impianto idrico, igienico sanitario ed elettrico; è privo di impianto termico.

## 5.6 Stato manutentivo

L'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

## 5.7 Ambienti

<i>Ambiente coperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Stanza 1	18,39
Stanza 2	16,19
Ingresso	7,03
Cucina	12,48
WC	3,26
Soppalco	3,26
<i>Ambiente scoperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Balcone	0,45
Balcone	1,40
Balcone	2,13

<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area (mq)</i>
Coperta	57,35
Soppalco	3,26
Scoperta	3,98

## 5.8 Immagini fotografiche

Di seguito sono riportate alcune fotografie scattate, durante il sopralluogo, all'esterno ed all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.





**ASTE GIUDIZIARIE®**



ASTE GIUDIZIARIE®  
E 21 L 24



ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

### 5.9 Confini

L'appartamento confina, nell'insieme, con via Magistro, con il vano scale, con l'atrio interno, con proprietà dello stesso esecutato e con fabbricato condominiale di via Giordano Bruno 19.

### 5.10 Pratica edilizia

L'immobile in oggetto è stato realizzato prima del 1 settembre 1967, come è desumibile da quanto riportato nell'atto di provenienza e dalla data di presentazione della planimetria catastale (11/02/1960 - Allegato R).

L'alloggio allo stato attuale presenta alcune difformità rispetto alla planimetria catastale suddetta, che rappresenta, verosimilmente, la rappresentazione dei luoghi all'epoca della costruzione. Tali difformità sono tuttavia sanabili in funzione delle normative urbanistiche e catastali con un costo di circa € 2.500,00 del quale sarà tenuto debito conto nella determinazione del valore commerciale. In particolare le difformità, oltre ad un differente posizionamento di alcuni muri divisorii interni e variazioni dimensionali di alcuni vani, riguardano la presenza, sulla planimetria catastale, di un vano facente parte dell'appartamento attiguo.

### 5.11 Agibilità

L'immobile è privo del certificato di agibilità.

### 5.12 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento, effettuata in data 3 febbraio 2011, il diritto reale risulta:

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>traser.</i>	<i>nrp</i>
<b><i>Foglio 128 particella 1740 sub 5 – Rezza Vito</i></b>						
Nuda proprietà	1/1	Atto di donazione	Notaio Nicolò Antonio Morano	26 novembre 2002	17 dicembre 2002	18626
N.B.: L'atto di provenienza è riportato nell'Allegato G. In data 9/08/2004 è avvenuto il consolidamento dell'usufrutto nella nuda proprietà, in seguito alla morte [REDACTED]						

### 5.13 Stato di possesso

L'immobile, alla data del sopralluogo, è risultato libero.



## **5.14 Vincoli ed oneri giuridici**

### **5.14.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

5.14.1.1 *Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli*

Nessuna.

5.14.1.2 *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura*

Nessuno.

5.14.1.3 *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale*

Nessuna.

5.14.1.4 *Altri pesi o limitazioni d'uso*

Nessuno.

### **5.14.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura o che risulteranno non opponibili all'acquirente**

5.14.2.1 *Iscrizioni*

Nessuna

5.14.2.2 *Trascrizioni*

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
13180	21 agosto 2003	Revoca atti soggetti a trascrizione	Comune di Castellaneta
1622	3 febbraio 2011	pignoramento	Comune di Castellaneta

### **5.14.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale**

5.14.3.1 *Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.*

Vedasi par. 5.10.

5.14.3.2 *Accertamenti di conformità catastale*

Vedasi par. 5.10.

## **5.15 Altre informazioni per l'acquirente.**

- 1) *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie):* 320,00 €/annui circa.
- 2) *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:* nessuna.
- 3) *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia:* nessuna.
- 4) *altre spese:* nessuna
- 5) *Cause in corso:* nessuna.

### 5.16 Documentazione allegata/verificata

<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Sì	Sì	Sì	---	---	Sì	---

### 5.17 Verifica allegato 2

<i>n. trascr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
Sì	Sì	Sì	---	Sì	---	---

### 5.18 Conclusioni

Alla luce di quanto sopra descritto, si procede di seguito alla stima dell'immobile oggetto di pignoramento.

### 5.19 Metodo di stima

La stima dell'immobile, operata con criterio comparativo attraverso indagini nel mercato edilizio del Comune di Castellaneta ed analizzando l'osservatorio immobiliare nazionale curato dall'Agenzia del Territorio, ha condotto al valore unitario di € 1.000,00/mq di superficie utile.

Con riferimento alle superfici utili e non residenziali, ragguagliate queste ultime al 60%, la stima dell'immobile è la seguente:

$$V_{\text{immobile}} = (57,35 + 7,24 \times 0,6) \times 1.000,00 = € 61.694,00$$

a cui vanno decurtati € 2.500,00 necessari per sanare le difformità edilizie e catastali rilevate.

Il prezzo a base d'asta è pertanto di:

$$P_{\text{b.a. lotto}} = € 61.694,00 - € 2.500,00 = € 59.194,00 \text{ che si arrotonda a } € 59.500,00.$$



## **7. LOTTO N. 6**

### **7.1 DESCRIZIONE SINTETICA**

Piena proprietà dell'appartamento, porzione del fabbricato sito in Castellaneta alla via Magistro n. 9 e precisamente quello posto al primo piano, con porta di ingresso a sinistra salendo le scale, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 128 particella 1740 sub. 3 (Allegato W).

### **7.2 Caratteristiche zona**

L'immobile oggetto di pignoramento è situato in Castellaneta alla via Magistro n. 9, in una zona centrale dotata di servizi di urbanizzazione, quali acquedotto, luce, rete fognante e gas cui il fabbricato risulta allacciato.

### **7.3 Fabbricato**

Il fabbricato, a quattro piani fuori terra è collegato internamente da una scala ed è privo di ascensore. La struttura portante dell'edificio è in muratura con copertura a solaio piano latero-cementizio. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro con tapparelle in pvc e cassonetto a vista internamente. I parapetti dei balconi sono in metallo. Il vano scala ha il portone di ingresso in anticorodal e vetro. L'androne delle scale è rivestito in travertino antichizzato non stuccato. Il pavimento dell'androne e dei pianerottoli è in granigliato di cemento, i gradini delle scale sono rivestiti in marmo, le pareti sono intonacate e tinteggiate e le rampe hanno balaustra metallica. Lo stile architettonico è semplice, con elementi lineari e privi di decori.

### **7.4 Unità immobiliare**

Nella planimetria allegata (Allegato X) è indicata la distribuzione degli ambienti.

Il primo vano che si incontra è un ingresso che permette l'accesso a destra alla stanza da letto, di fronte al soggiorno e a sinistra ad un disimpegno che permette l'accesso alla cucina, al WC e ad un ripostiglio. È presente altresì un soppalco, realizzato sul WC, avente superficie di 3,27 mq. La superficie utile interna è di 57,20 mq. L'altezza utile è di 3,00 m. All'esterno si completa con tre balconi, aventi superficie complessiva di 3,98 mq.

### **7.5 Materiali e impianti**

Tutti gli ambienti dell'alloggio sono intonacati, tinteggiati e pavimentati con mattonelle in granigliato di cemento completi di battiscopa in marmo; gli infissi interni sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio vetrati, con avvolgibili in pvc sul prospetto di

via Magistro, con scuri sulla facciata interna. La cucina e il WC hanno pareti rivestite con mattonelle in ceramica; gli accessori sanitari sono in porcellana fire-clay e la rubinetteria è in ottone cromato. L'alloggio è dotato di impianto idrico, igienico sanitario ed elettrico; è privo di impianto termico.

## 7.6 Stato manutentivo

L'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

## 7.7 Ambienti

<i>Ambiente coperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Letto	18,39
Soggiorno	16,19
Ingresso	7,03
Ripostiglio	1,47
Cucina	8,00
WC	3,26
Disimpegno	2,86
Soppalco	3,26
<i>Ambiente scoperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Balcone	0,45
Balcone	1,40
Balcone	2,13

<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area (mq)</i>
Coperta	57,20
Soppalco	3,26
Scoperta	3,98

## 7.8 Immagini fotografiche

Di seguito sono riportate alcune fotografie scattate, durante il sopralluogo, all'esterno ed all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.





Foto 29 – Lotto 6 – Prospetto esterno



Foto 32 – Lotto 6 – WC



Foto 30 – Lotto 6 – Portone d'ingresso



Foto 33 – Lotto 6 – Cucina



Foto 31 – Lotto 6 – Letto

### 7.9 Confini

L'appartamento confina, nell'insieme, con via Magistro, con il vano scale, con l'atrio interno, con proprietà dello stesso esecutato e con fabbricato condominiale di via Giordano Bruno 19.

### 7.10 Pratica edilizia

L'immobile in oggetto è stato realizzato prima del 1 settembre 1967, come è desumibile da quanto riportato nell'atto di provenienza e dalla data di presentazione della planimetria catastale (11/02/1960 – Allegato Y).

L'alloggio allo stato attuale presenta alcune difformità rispetto alla planimetria catastale suddetta, che rappresenta, verosimilmente, la rappresentazione dei luoghi all'epoca della costruzione. Tali difformità sono tuttavia sanabili in funzione delle normative urbanistiche e catastali con un costo di circa € 2.500,00 del quale sarà tenuto debito conto nella determinazione del valore commerciale. In particolare le difformità, oltre ad un differente posizionamento di alcuni muri divisorii interni e variazioni dimensionali di alcuni vani, riguardano la presenza, sulla planimetria catastale, di un vano facente parte dell'appartamento attiguo.

### 7.11 Agibilità

L'immobile è privo del certificato di agibilità.

### 7.12 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento, effettuata in data 3 febbraio 2011, il diritto reale risulta:

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>traser.</i>	<i>nrp</i>
<b><i>Foglio 128 particella 1740 sub 3 – Rezza Vito</i></b>						
Nuda proprietà	1/1	Atto di donazione	Notaio Nicolò Antonio Morano	26 novembre 2002	17 dicembre 2002	18626
N.B.: L'atto di provenienza è riportato nell'Allegato G. In data 9/08/2004 è avvenuto il consolidamento dell'usufrutto nella nuda proprietà, in seguito alla morte [REDACTED]						

### 7.13 Stato di possesso

L'immobile, alla data del sopralluogo, è risultato occupato da un terzo occupante in virtù di un titolo non opponibile alla procedura (Allegato Z).



## **7.14 Vincoli ed oneri giuridici**

### **7.14.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

7.14.1.1 *Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli*

Nessuna.

7.14.1.2 *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura*

Nessuno.

7.14.1.3 *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale*

Nessuna.

7.14.1.4 *Altri pesi o limitazioni d'uso*

Nessuno.

### **7.14.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura o che risulteranno non opponibili all'acquirente**

7.14.2.1 *Iscrizioni*

Nessuna

7.14.2.2 *Trascrizioni*

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
13180	21 agosto 2003	Revoca atti soggetti a trascrizione	Comune di Castellaneta
1622	3 febbraio 2011	pignoramento	Comune di Castellaneta

### **7.14.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale**

7.14.3.1 *Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.*

Vedasi par. 7.10.

7.14.3.2 *Accertamenti di conformità catastale*

Vedasi par. 7.10.

## **7.15 Altre informazioni per l'acquirente.**

- 1) *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie):* 320,00 €/annui circa.
- 2) *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:* nessuna.
- 3) *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia:* nessuna.
- 4) *altre spese:* nessuna
- 5) *Cause in corso:* nessuna.

### 7.16 Documentazione allegata/verificata

<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Sì	Sì	Sì	---	---	Sì	---

### 7.17 Verifica allegato 2

<i>n. trascr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
Sì	Sì	Sì	---	Sì	---	---

### 7.18 Conclusioni

Alla luce di quanto sopra descritto, si procede di seguito alla stima dell'immobile oggetto di pignoramento.

### 7.19 Metodo di stima

La stima dell'immobile, operata con criterio comparativo attraverso indagini nel mercato edilizio del Comune di Castellaneta ed analizzando l'osservatorio immobiliare nazionale curato dall'Agenzia del Territorio, ha condotto al valore unitario di € 1.050,00/mq di superficie utile.

Con riferimento alle superfici utili e non residenziali, ragguagliate queste ultime al 60%, la stima dell'immobile è la seguente:

$$V_{\text{immobile}} = (57,20 + 7,24 \times 0,6) \times 1.050,00 = € 64.621,20$$

a cui vanno decurtati € 2.500,00 necessari per sanare le difformità edilizie e catastali rilevate.

Il prezzo a base d'asta è pertanto di:

$$P_{\text{b.a. lotto}} = € 64.621,20 - € 2.500,00 = € 62.121,20 \text{ che si arrotonda a } € 62.000,00.$$



## **8. LOTTO N. 7**

### **8.1 DESCRIZIONE SINTETICA**

Piena proprietà dell'appartamento, porzione del fabbricato sito in Castellaneta alla via Magistro n. 9 e precisamente quello posto al piano terra, con porta di ingresso di fronte entrando nell'androne delle scale, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 128 particella 1740 sub. 1 (Allegato A1).

### **8.2 Caratteristiche zona**

L'immobile oggetto di pignoramento è situato in Castellaneta alla via Magistro n. 9, in una zona centrale dotata di servizi di urbanizzazione, quali acquedotto, luce, rete fognante e gas cui il fabbricato risulta allacciato.

### **8.3 Fabbricato**

Il fabbricato, a quattro piani fuori terra è collegato internamente da una scala ed è privo di ascensore. La struttura portante dell'edificio è in muratura con copertura a solaio piano latero-cementizio. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro con tapparelle in pvc e cassonetto a vista internamente. I parapetti dei balconi sono in metallo. Il vano scala ha il portone di ingresso in anticorodal e vetro. L'androne delle scale è rivestito in travertino antichizzato non stuccato. Il pavimento dell'androne e dei pianerottoli è in granigliato di cemento, i gradini delle scale sono rivestiti in marmo, le pareti sono intonacate e tinteggiate e le rampe hanno balaustra metallica. Lo stile architettonico è semplice, con elementi lineari e privi di decori.

### **8.4 Unità immobiliare**

Nella planimetria allegata (Allegato A2) è indicata la distribuzione degli ambienti.

Il primo vano che si incontra è un ingresso che permette l'accesso a sinistra ad una prima stanza comunicante con una seconda stanza e di fronte ad un disimpegno che permette l'accesso alla cucina, al WC e ad un ripostiglio. È presente altresì un soppalco, realizzato sul WC, avente superficie di 3,01 mq. La superficie utile interna è di 57,04 mq. L'altezza utile è di 3,04 m. All'esterno si completa con un atrio non recintato, avente superficie complessiva di 15,87 mq.

### **8.5 Materiali e impianti**

Tutti gli ambienti dell'alloggio sono intonacati, tinteggiati e pavimentati con mattonelle in granigliato di cemento completi di battiscopa in marmo; gli infissi interni sono in legno







Foto 34 – Lotto 7 – Prospetto esterno



Foto 37 – Lotto 7 – Cucina



Foto 35 – Lotto 7 – Portone d'ingresso



Foto 38 – Lotto 7 – WC



Foto 36 – Lotto 7 – Stanza 1



Foto 39 – Lotto 7 – Atrio esterno

### 8.9 Confini

L'appartamento confina, nell'insieme, con via Magistro, con il vano scale, con l'atrio interno e con proprietà dello stesso esecutato.

### 8.10 Pratica edilizia

L'immobile in oggetto è stato realizzato prima del 1 settembre 1967, come è desumibile da quanto riportato nell'atto di provenienza e dalla data di presentazione della planimetria catastale (11/02/1960 – Allegato A3).

L'alloggio allo stato attuale presenta alcune difformità rispetto alla planimetria catastale suddetta, che rappresenta, verosimilmente, la rappresentazione dei luoghi all'epoca della costruzione. Tali difformità sono tuttavia sanabili in funzione delle normative urbanistiche e catastali con un costo di circa € 2.500,00 del quale sarà tenuto debito conto nella determinazione del valore commerciale. In particolare le difformità riguardano la diversa posizione della porta di ingresso, un differente posizionamento di alcuni muri divisorii interni e variazioni dimensionali di alcuni vani che non comportano comunque la variazione della distribuzione logico-funzionale dell'appartamento.

### 8.11 Agibilità

L'immobile è privo del certificato di agibilità.

### 8.12 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento, effettuata in data 3 febbraio 2011, il diritto reale risulta:

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>traser.</i>	<i>nrp</i>
<b>Foglio 128 particella 1740 sub 1 – Rezza Vito</b>						
Nuda proprietà	1/1	Atto di donazione	Notaio Nicolò Antonio Morano	26 novembre 2002	17 dicembre 2002	18626
N.B.: L'atto di provenienza è riportato nell'Allegato G. In data 9/08/2004 è avvenuto il consolidamento dell'usufrutto nella nuda proprietà, in seguito alla morte [REDACTED]						

### 8.13 Stato di possesso

L'immobile, alla data del sopralluogo, è risultato libero.



## **8.14 Vincoli ed oneri giuridici**

### **8.14.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

8.14.1.1 *Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli*

Nessuna.

8.14.1.2 *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura*

Nessuno.

8.14.1.3 *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale*

Nessuna.

8.14.1.4 *Altri pesi o limitazioni d'uso*

Nessuno.

### **8.14.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura o che risulteranno non opponibili all'acquirente**

8.14.2.1 *Iscrizioni*

Nessuna

8.14.2.2 *Trascrizioni*

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
13180	21 agosto 2003	Revoca atti soggetti a trascrizione	Comune di Castellaneta
1622	3 febbraio 2011	pignoramento	Comune di Castellaneta

### **8.14.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale**

8.14.3.1 *Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.*

Vedasi par. 8.10.

8.14.3.2 *Accertamenti di conformità catastale*

Vedasi par. 8.10.

## **8.15 Altre informazioni per l'acquirente.**

- 1) *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie):* 320,00 €/annui circa.
- 2) *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:* nessuna.
- 3) *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia:* nessuna.
- 4) *altre spese:* nessuna
- 5) *Cause in corso:* nessuna.

### 8.16 Documentazione allegata/verificata

<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Sì	Sì	Sì	---	---	Sì	---

### 8.17 Verifica allegato 2

<i>n. trascr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
Sì	Sì	Sì	---	Sì	---	---

### 8.18 Conclusioni

Alla luce di quanto sopra descritto, si procede di seguito alla stima dell'immobile oggetto di pignoramento.

### 8.19 Metodo di stima

La stima dell'immobile, operata con criterio comparativo attraverso indagini nel mercato edilizio del Comune di Castellaneta ed analizzando l'osservatorio immobiliare nazionale curato dall'Agenzia del Territorio, ha condotto al valore unitario di € 1.000,00/mq di superficie utile.

Con riferimento alle superfici utili e non residenziali, ragguagliate queste ultime al 60%, e all'area di pertinenza, ragguagliata quest'ultima al 10%, la stima dell'immobile è la seguente:

$$V_{\text{immobile}} = (57,04 + 3,01 \times 0,6 + 15,87 \times 0,1) \times 1.000,00 = € 60.433,00$$

a cui vanno decurtati € 2.500,00 necessari per sanare le difformità edilizie e catastali rilevate.

Il prezzo a base d'asta è pertanto di:

$$P_{\text{b.a. lotto}} = € 60.433,00 - € 2.500,00 = € 57.933,00 \text{ che si arrotonda a } € 58.000,00.$$



## **9. LOTTO N. 8**

### **9.1 DESCRIZIONE SINTETICA**

Piena proprietà dell'appartamento, porzione del fabbricato sito in Castellaneta alla via Magistro n. 9 e precisamente quello posto al piano terra, con porta di ingresso a destra entrando nell'androne delle scale, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 128 particella 1740 sub. 2 (Allegato A4).

### **9.2 Caratteristiche zona**

L'immobile oggetto di pignoramento è situato in Castellaneta alla via Magistro n. 9, in una zona centrale dotata di servizi di urbanizzazione, quali acquedotto, luce, rete fognante e gas cui il fabbricato risulta allacciato.

### **9.3 Fabbricato**

Il fabbricato, a quattro piani fuori terra è collegato internamente da una scala ed è privo di ascensore. La struttura portante dell'edificio è in muratura con copertura a solaio piano latero-cementizio. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro con tapparelle in pvc e cassonetto a vista internamente. I parapetti dei balconi sono in metallo. Il vano scala ha il portone di ingresso in anticorodal e vetro. L'androne delle scale è rivestito in travertino antichizzato non stuccato. Il pavimento dell'androne e dei pianerottoli è in granigliato di cemento, i gradini delle scale sono rivestiti in marmo, le pareti sono intonacate e tinteggiate e le rampe hanno balaustra metallica. Lo stile architettonico è semplice, con elementi lineari e privi di decori.

### **9.4 Unità immobiliare**

Nella planimetria allegata (Allegato A5) è indicata la distribuzione degli ambienti.

Il primo vano che si incontra è un ingresso che permette l'accesso a destra al soggiorno, di fronte ad una stanza da letto e a sinistra ad un disimpegno che permette l'accesso alla cucina, al WC e ad un ripostiglio. È presente altresì un soppalco, realizzato sul WC, avente superficie di 3,21 mq. La superficie utile interna è di 56,76 mq. L'altezza utile è di 3,04 m. All'esterno si completa con un atrio non recintato, avente superficie complessiva di 15,21 mq.

### **9.5 Materiali e impianti**

Tutti gli ambienti dell'alloggio sono intonacati, tinteggiati e pavimentati con mattonelle in granigliato di cemento (stanza da letto e soggiorno) ed in ceramica (ingresso, WC e cucina),

completi di battiscopa in marmo; gli infissi interni sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio vetrati, con avvolgibili in pvc sul prospetto di via Magistro, con scuri sulla facciata interna. La cucina e il WC hanno pareti rivestite con mattonelle in ceramica; gli accessori sanitari sono in porcellana fire-clay e la rubinetteria è in ottone cromato. L'alloggio è dotato di impianto idrico, igienico sanitario ed elettrico; è privo di impianto termico.

## 9.6 Stato manutentivo

L'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

## 9.7 Ambienti

<i>Ambiente coperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Soggiorno	18,16
Letto	15,99
Ripostiglio	1,52
Cucina	7,89
WC	3,21
Disimpegno	2,96
Soppalco	3,21
<i>Ambiente scoperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Atrio esterno	15,21
<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area (mq)</i>
Coperta	56,76
Soppalco	3,21
Scoperta	15,21

## 9.8 Immagini fotografiche

Di seguito sono riportate alcune fotografie scattate, durante il sopralluogo, all'esterno ed all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.





Foto 40 – Lotto 8 – Prospetto esterno



Foto 43 – Lotto 8 – Cucina



Foto 41 – Lotto 8 – Portone d'ingresso



Foto 44 – Lotto 8 – Soggiorno



Foto 42 – Lotto 8 – WC



Foto 45 – Lotto 8 – Atrio esterno

### 9.9 Confini

L'appartamento confina, nell'insieme, con via Magistro, con il vano scale, con l'atrio interno, con proprietà dello stesso esecutato e con fabbricato condominiale di via Giordano Bruno 19.

### 9.10 Pratica edilizia

L'immobile in oggetto è stato realizzato prima del 1 settembre 1967, come è desumibile da quanto riportato nell'atto di provenienza e dalla data di presentazione della planimetria catastale (11/02/1960 – Allegato A6).

L'alloggio allo stato attuale presenta alcune difformità rispetto alla planimetria catastale suddetta, che rappresenta, verosimilmente, la rappresentazione dei luoghi all'epoca della costruzione. Tali difformità sono tuttavia sanabili in funzione delle normative urbanistiche e catastali con un costo di circa € 2.500,00 del quale sarà tenuto debito conto nella determinazione del valore commerciale. In particolare le difformità riguardano un differente posizionamento di alcuni muri divisorii interni e variazioni dimensionali di alcuni vani che non comportano comunque la variazione della distribuzione logico-funzionale dell'appartamento.

### 9.11 Agibilità

L'immobile è privo del certificato di agibilità.

### 9.12 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento, effettuata in data 3 febbraio 2011, il diritto reale risulta:

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>nrp</i>
<b>Foglio 128 particella 1740 sub 2 – Rezza Vito</b>						
Nuda proprietà	1/1	Atto di donazione	Notaio Nicolò Antonio Morano	26 novembre 2002	17 dicembre 2002	18626
N.B.: L'atto di provenienza è riportato nell'Allegato G. In data 9/08/2004 è avvenuto il consolidamento dell'usufrutto nella nuda proprietà, in seguito alla morte [REDACTED]						

### 9.13 Stato di possesso

L'immobile, alla data del sopralluogo, è risultato occupato da un terzo occupante in virtù di un titolo non opponibile alla procedura (Allegato A7).



## **9.14 Vincoli ed oneri giuridici**

### **9.14.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

9.14.1.1 *Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli*

Nessuna.

9.14.1.2 *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura*

Nessuno.

9.14.1.3 *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale*

Nessuna.

9.14.1.4 *Altri pesi o limitazioni d'uso*

Nessuno.

### **9.14.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura o che risulteranno non opponibili all'acquirente**

9.14.2.1 *Iscrizioni*

Nessuna

9.14.2.2 *Trascrizioni*

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
13180	21 agosto 2003	Revoca atti soggetti a trascrizione	Comune di Castellaneta
1622	3 febbraio 2011	pignoramento	Comune di Castellaneta

### **9.14.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale**

9.14.3.1 *Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.*

Vedasi par. 9.10.

9.14.3.2 *Accertamenti di conformità catastale*

Vedasi par. 9.10.

## **9.15 Altre informazioni per l'acquirente.**

- 1) *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie):* 320,00 €/annui circa.
- 2) *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:* nessuna.
- 3) *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia:* nessuna.
- 4) *altre spese:* nessuna
- 5) *Cause in corso:* nessuna.

### 9.16 Documentazione allegata/verificata

<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Sì	Sì	Sì	---	---	Sì	---

### 9.17 Verifica allegato 2

<i>n. trascr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
Sì	Sì	Sì	---	Sì	---	---

### 9.18 Conclusioni

Alla luce di quanto sopra descritto, si procede di seguito alla stima dell'immobile oggetto di pignoramento.

### 9.19 Metodo di stima

La stima dell'immobile, operata con criterio comparativo attraverso indagini nel mercato edilizio del Comune di Castellaneta ed analizzando l'osservatorio immobiliare nazionale curato dall'Agenzia del Territorio, ha condotto al valore unitario di € 1.000,00/mq di superficie utile.

Con riferimento alle superfici utili e non residenziali, ragguagliate queste ultime al 60%, e all'area di pertinenza, ragguagliata quest'ultima al 10%, la stima dell'immobile è la seguente:

$$V_{\text{immobile}} = (56,76 + 3,21 \times 0,6 + 15,21 \times 0,1) \times 1.000,00 = € 60.207,00$$

a cui vanno decurtati € 2.500,00 necessari per sanare le difformità edilizie e catastali rilevate.

Il prezzo a base d'asta è pertanto di:

$$P_{\text{b.a. lotto}} = € 60.207,00 - € 2.500,00 = € 57.707,00 \text{ che si arrotonda a } € 58.000,00.$$