

## **10. LOTTO N. 9**

### **10.1 DESCRIZIONE SINTETICA**

Piena proprietà dell'appartamento, porzione del fabbricato sito in Castellaneta alla via Magistro n. 11 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. 16 (Allegato A8).

### **10.2 Caratteristiche zona**

L'immobile oggetto di pignoramento è situato in Castellaneta alla via Magistro n. 11, in una zona centrale dotata di servizi di urbanizzazione, quali acquedotto, luce, rete fognante e gas cui il fabbricato risulta allacciato.

### **10.3 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.

### **10.4 Unità immobiliare**

Nella planimetria allegata (Allegato A9) 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 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 2,91 mq. La superficie utile interna è di 74,90 mq. L'altezza utile è di 3,04 m. All'esterno si completa con tre balconi, aventi superficie complessiva di 2,96 mq.

### **10.5 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.

### 10.6 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.

### 10.7 Ambienti

<i>Ambiente coperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Stanza 1	18,19
Stanza 2	19,29
Stanza 3	12,68
Ingresso	9,07
Dsimpegno	3,08
WC	2,91
Cucina	8,00
Ripostiglio	1,68
Soppalco	2,91
<i>Ambiente scoperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Balcone	0,45
Balcone	2,03
Balcone	0,48
<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area (mq)</i>
Coperta	74,90
Soppalco	2,91
Scoperta	2,96

### 10.8 Immagini fotografiche

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





Foto 46 – Lotto 9 – Prospetto esterno



Foto 49 – Lotto 9 – WC



Foto 47 – Lotto 9 – Portone d'ingresso



Foto 50 – Lotto 9 – Cucina



Foto 48 – Lotto 9 – Stanza 1



Foto 51 – Lotto 9 – Ingresso

**10.9 Confini**

L'appartamento confina, nell'insieme, con via Magistro, con il vano scale, con proprietà dello stesso esecutato e con fabbricato di via Magistro n 15.

**10.10 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 A10).

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.

**10.11 Agibilità**

L'immobile è privo del certificato di agibilità.

**10.12 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 16 – 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]						

**10.13 Stato di possesso**

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



**ASTE GIUDIZIARIE**  
**10.14Vin**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

10.14.1.2 Atti di asservimento urbanistici e cessazione di servitù

Nessuno

**ASTE GIUDIZIARIE®**

10.14.1.4 Altri pesi o limitazioni d'uso  
Nessuno.

**ASTE GIUDIZIARIE®**

10.14.1.4  
ASTE  
Nessuno  
GIUDIZIARIE®

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE**  
10.14.3

**Azienda di servizi tecnico-edilizia e/o**

**ASTE GIUDIZIARIE**

ASTE GIUDIZIARIE®

**ASTE GIUDIZIARIE®**

2) *eventi*

3) *eventi*

- non ancora scadute:  
negli ultimi due a

### 10.16 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	---

### 10.17 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	---	---

### 10.18 Conclusioni

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

### 10.19 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:

$$V_{\text{immobile}} = (74,90 + 5,87 \times 0,6) \times 950,00 = € 74.500,90$$

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:

$$P_{\text{b.a. lotto}} = € 74.500,90 - € 2.500,00 = € 72.900,90 \text{ che si arrotonda a } € 72.000,00.$$



## **11. LOTTO N. 10**

### **11.1 DESCRIZIONE SINTETICA**

Piena proprietà dell'appartamento, porzione del fabbricato sito in Castellaneta alla via Magistro n. 11 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. 13 (Allegato A11).

### **11.2 Caratteristiche zona**

L'immobile oggetto di pignoramento è situato in Castellaneta alla via Magistro n. 11, in una zona centrale dotata di servizi di urbanizzazione, quali acquedotto, luce, rete fognante e gas cui il fabbricato risulta allacciato.

### **11.3 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.

### **11.4 Unità immobiliare**

Nella planimetria allegata (Allegato A12) è indicata la distribuzione degli ambienti. Il primo vano che si incontra è un ingresso che permette l'accesso a destra ad una 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 2,98 mq. La superficie utile interna è di 57,38 mq. L'altezza utile è di 3,00 m. All'esterno si completa con tre balconi, aventi superficie complessiva di 3,67 mq.

### **11.5 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

## 11.6 Stato manutentivo

## 11.7 Ambienti

### 11.8 Immagini fotografiche

Dott. Ing. Paolo CARELLA - Esecuzione immobiliare di [REDACTED] posseduta da COMUNE DI CASTELLANETA

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





Foto 52 – Lotto 10 – Prospetto esterno



Foto 55 – Lotto 10 – WC



Foto 53 – Lotto 10 – Portone d'ingresso



Foto 56 – Lotto 10 – Soggiorno



Foto 54 – Lotto 10 – Cucina

**11.9 Confini**

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

**11.10 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 A13).

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 dell'appartamento attiguo.

**11.11 Agibilità**

L'immobile è privo del certificato di agibilità.

**11.12 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 13 – 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]						

**11.13 Stato di possesso**

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



**ASTE GIUDIZIARIE**  
**11.14Vin**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE®**

Nessuna.

ASTE GIUDIZIARIE  
vimento urbanistici e ces

Nessuno.

**ASTE GIUDIZIARIE®**

Nessuna.

11.14.1.4 Altra  
Nessuno.

Nessuno.

**ASTE GIUDIZIARIE®**

Nessuna

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE**  
11.14.3

Vedasi par. 11.10.

ASTE GIUDIZIARIE®

Vedasi par. 11.10.

**ASTE GIUDIZIARIE®**

- 2) *eventual*   
3) *eventual*

### 11.16 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	---

### 11.17 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	---	---

### 11.18 Conclusioni

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

### 11.19 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:

$$V_{\text{immobile}} = (57,38 + 6,65 \times 0,6) \times 950,00 = € 58.301,50$$

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:

$$P_{\text{b.a. lotto}} = € 58.301,50 - € 2.500,00 = € 55.801,50 \text{ che si arrotonda a } € 56.000,00.$$



## **12. LOTTO N. 11**

### **12.1 DESCRIZIONE SINTETICA**

Piena proprietà dell'appartamento, porzione del fabbricato sito in Castellaneta alla via Magistro n. 11 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. 15 (Allegato A14).

### **12.2 Caratteristiche zona**

L'immobile oggetto di pignoramento è situato in Castellaneta alla via Magistro n. 11, in una zona centrale dotata di servizi di urbanizzazione, quali acquedotto, luce, rete fognante e gas cui il fabbricato risulta allacciato.

### **12.3 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.

### **12.4 Unità immobiliare**

Nella planimetria allegata (Allegato A15) è indicata la distribuzione degli ambienti. Il primo vano che si incontra è un ingresso che permette l'accesso a destra ad un soggiorno/letto, 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 2,98 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 3,67 mq.

### **12.5 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 e 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.

## 12.6 Stato manutentivo

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

## 12.7 Ambienti

<i>Ambiente coperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Soggiorno/Letto	18,05
Letto	14,40
Ingresso	9,07
Dsimpegno	3,04
WC	2,98
Cucina	7,86
Ripostiglio	1,55
Soppalco	2,98
<i>Ambiente scoperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Balcone	0,45
Balcone	1,19
Balcone	2,03

<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area (mq)</i>
Coperta	57,38
Soppalco	2,98
Scoperta	3,67

## 12.8 Immagini fotografiche

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





Foto 57 – Lotto 11 – Prospetto esterno



Foto 60 – Lotto 11 – WC



Foto 58 – Lotto 11 – Portone d'ingresso



Foto 61 – Lotto 11 – Soggiorno/Letto



Foto 59 – Lotto 11 – Cucina

**12.9 Confini**

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

**12.10 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 A16).

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 dell'appartamento attiguo.

**12.11 Agibilità**

L'immobile è privo del certificato di agibilità.

**12.12 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 15 – 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]						

**12.13 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 A17).



## **12.14 Vincoli ed oneri giuridici**

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

*12.14.1.1 Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli*

Nessuna.

*12.14.1.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura*

Nessuno.

*12.14.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale*

Nessuna.

*12.14.1.4 Altri pesi o limitazioni d'uso*

Nessuno.

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

*12.14.2.1 Iscrizioni*

Nessuna

*12.14.2.2 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

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

*12.14.3.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.*

Vedasi par. 12.10.

*12.14.3.2 Accertamenti di conformità catastale*

Vedasi par. 12.10.

## **12.15 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.

### 12.16 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	---

### 12.17 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	---	---

### 12.18 Conclusioni

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

### 12.19 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:

$$V_{\text{immobile}} = (57,38 + 6,65 \times 0,6) \times 950,00 = € 58.301,50$$

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:

$$P_{\text{b.a. lotto}} = € 58.301,50 - € 2.500,00 = € 55.801,50 \text{ che si arrotonda a } € 56.000,00.$$



## **13. LOTTO N. 12**

### **13.1 DESCRIZIONE SINTETICA**

Piena proprietà dell'appartamento, porzione del fabbricato sito in Castellaneta alla via Magistro n. 11 e precisamente quello posto al secondo piano, con porta di ingresso a destra salendo le scale, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 128 particella 1740 sub. 14 (Allegato A18).

### **13.2 Caratteristiche zona**

L'immobile oggetto di pignoramento è situato in Castellaneta alla via Magistro n. 11, in una zona centrale dotata di servizi di urbanizzazione, quali acquedotto, luce, rete fognante e gas cui il fabbricato risulta allacciato.

### **13.3 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.

### **13.4 Unità immobiliare**

Nella planimetria allegata (Allegato A19) 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 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 2,91 mq. La superficie utile interna è di 74,90 mq. L'altezza utile è di 3,04 m. All'esterno si completa con tre balconi, aventi superficie complessiva di 2,96 mq.

### **13.5 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.

### 13.6 Stato manutentivo

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

### 13.7 Ambienti

<i>Ambiente coperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Letto	18,19
Pranzo	19,29
Soggiorno	12,68
Ingresso	9,07
Disimpegno	3,08
WC	2,91
Cucina	8,00
Ripostiglio	1,68
Soppalco	2,91
<i>Ambiente scoperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Balcone	0,45
Balcone	2,03
Balcone	0,48
<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area (mq)</i>
Coperta	74,90
Soppalco	2,91
Scoperta	2,96

### 13.8 Immagini fotografiche

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





Foto 62 – Lotto 12 – Prospetto esterno



Foto 64 – Lotto 12 – Pranzo



Foto 63 – Lotto 12 – Portone d'ingresso



Foto 65 – Lotto 12 – WC

### 13.9 Confini

L'appartamento confina, nell'insieme, con via Magistro, con il vano scale, con proprietà dello stesso esecutato e con fabbricato di via Magistro n 15.

### 13.10 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 A20).

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.

### 13.11 Agibilità

L'immobile è privo del certificato di agibilità.

### 13.12 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><i>Foglio 128 particella 1740 sub 14 – 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] o [REDACTED]						

### 13.13 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 A21).



### **13.14 Vincoli ed oneri giuridici**

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

13.14.1.1 Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna.

13.14.1.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Nessuno.

13.14.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale

Nessuna.

13.14.1.4 Altri pesi o limitazioni d'uso

Nessuno.

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

13.14.2.1 Iscrizioni

Nessuna

13.14.2.2 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

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

13.14.3.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.

Vedasi par. 13.10.

13.14.3.2 Accertamenti di conformità catastale

Vedasi par. 13.10.

### **13.15 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.



### 13.16 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	---

### 13.17 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	---	---

### 13.18 Conclusioni

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

### 13.19 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:

$$V_{\text{immobile}} = (74,90 + 5,87 \times 0,6) \times 1.000,00 = € 78.422,00$$

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:

$$P_{\text{b.a. lotto}} = € 78.422,00 - € 2.500,00 = € 75.922,00 \text{ che si arrotonda a } € 76.000,00.$$

## **14. LOTTO N. 13**

### **14.1 DESCRIZIONE SINTETICA**

Piena proprietà dell'appartamento, porzione del fabbricato sito in Castellaneta alla via Magistro n. 11 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. 10 (Allegato A22).

### **14.2 Caratteristiche zona**

L'immobile oggetto di pignoramento è situato in Castellaneta alla via Magistro n. 11, in una zona centrale dotata di servizi di urbanizzazione, quali acquedotto, luce, rete fognante e gas cui il fabbricato risulta allacciato.

### **14.3 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.

### **14.4 Unità immobiliare**

Nella planimetria allegata (Allegato A23) è indicata la distribuzione degli ambienti. Il primo vano che si incontra è un ingresso che permette l'accesso a destra ad una prima stanza, di fronte ad una seconda stanza e a sinistra alla cucina ed al WC. È presente altresì un soppalco, realizzato sul WC, avente superficie di 2,98 mq. La superficie utile interna è di 56,72 mq. L'altezza utile è di 3,04 m. All'esterno si completa con un atrio non recintato, avente superficie complessiva di 17,31 mq.

### **14.5 Materiali e impianti**

Tutti gli ambienti dell'alloggio sono intonacati, tinteggiati e pavimentati con mattonelle in ceramica, completi di battiscopa in ferro; gli infissi interni sono in ferro verniciate con tra-

sparente, gli infissi esterni sono in alluminio vetrati, con avvolgibili in pvc e zanzariere sul prospetto di via Magistro, con scuri sulla facciata interna, zanzariere e grata metallica di protezione. Il WC ha 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. Poiché l'immobile è stato utilizzato come ufficio, il WC non ha il piatto doccia e nella stanza a destra del WC non ci sono adduzione e scarico idrici.

#### 14.6 Stato manutentivo

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

#### 14.7 Ambienti

<i>Ambiente coperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Stanza 1	17,82
Stanza 2	14,19
Ingresso	9,07
WC	2,98
Stanza 3	12,66
Soppalco	2,98
<i>Ambiente scoperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Atrio esterno	17,31

<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area (mq)</i>
Coperta	56,72
Soppalco	2,98
Scoperta	17,31

#### 14.8 Immagini fotografiche

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





Foto 66 – Lotto 13 – Prospetto esterno



Foto 69 – Lotto 13 – Stanza 1



Foto 67 – Lotto 13 – Portone d'ingresso



Foto 70 – Lotto 13 – Atrio esterno



Foto 68 – Lotto 13 – WC

#### 14.9 Confini

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

#### 14.10 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 A24).

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.

#### 14.11 Agibilità

L'immobile è privo del certificato di agibilità.

#### 14.12 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 10 – 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]						

#### 14.13 Stato di possesso

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



**ASTE**  
GIUDIZIARIE

**14.14Vin**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

Nessuno.

**ASTE GIUDIZIARIE®**  
 Movimento urbanistici e ces

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**  
saranno cancellati a

14.14.2.2 Tra

<i>N.r.p.</i>
---------------

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE®**  
*Del*

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE**  
nistico-edilizia e/o c

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ASTE GIUDIZIARIE®**

2) *eventual*

3) *eventual*

- non ancora scadute:  
negli ultimi due an*

#### 14.16 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	---

#### 14.17 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	---	---

#### 14.18 Conclusioni

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

#### 14.19 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:

$$V_{\text{immobile}} = (56,72 + 2,98 \times 0,6 + 17,31 \times 0,1) \times 1.000,00 = € 60.239,00$$

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:

$$P_{\text{b.a. lotto}} = € 60.239,00 - € 2.500,00 = € 57.739,00 \text{ che si arrotonda a } € 58.000,00.$$



## **15. LOTTO N. 14**

### **15.1 DESCRIZIONE SINTETICA**

Piena proprietà dell'appartamento, porzione del fabbricato sito in Castellaneta alla via Magistro n. 11 e precisamente quello posto al piano terra, con porta di ingresso a sinistra entrando nell'androne delle scale, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 128 particella 1740 sub. 9 (Allegato A25).

### **15.2 Caratteristiche zona**

L'immobile oggetto di pignoramento è situato in Castellaneta alla via Magistro n. 11, in una zona centrale dotata di servizi di urbanizzazione, quali acquedotto, luce, rete fognante e gas cui il fabbricato risulta allacciato.

### **15.3 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.

### **15.4 Unità immobiliare**

Nella planimetria allegata (Allegato A26) è indicata la distribuzione degli ambienti.

Il primo vano che si incontra è un ingresso che permette l'accesso di fronte ad una prima stanza e a destra 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 2,91 mq. La superficie utile interna è di 37,42 mq. L'altezza utile è di 3,04 m. All'esterno si completa con un atrio non recintato, avente superficie complessiva di 25,56 mq.

### **15.5 Materiali e impianti**

Tutti gli ambienti dell'alloggio sono intonacati, tinteggiati e pavimentati con mattonelle in granigliato di cemento completi di battiscopa in marmo; l'unico infisso interno tra l'ingresso e la prima stanza è in legno tamburato, gli infissi esterni, presenti solo sulla facciata interna,

sono in alluminio vetrati, con scuri, zanzariere e grata metallica di protezione. Il WC, così come la stanza a destra, 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 ed elettrico in comune con l'appartamento superiore, posto al primo piano, igienico sanitario; è privo di impianto termico. Nella stanza a destra del WC non ci sono aduzione e scarico idrici.

### 15.6 Stato manutentivo

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

### 15.7 Ambienti

<i>Ambiente coperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Ingresso	9,07
Stanza 1	12,68
Disimpegno	3,08
WC	2,91
Stanza 2	8,00
Ripostiglio	1,68
Soppalco	2,91
<i>Ambiente scoperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Atrio esterno	25,58

#### *Riepilogo ambienti*

<i>Tipologia</i>	<i>Area (mq)</i>
Coperta	37,42
Soppalco	2,91
Scoperta	25,58

### 15.8 Immagini fotografiche

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





Foto 71 – Lotto 14 – Prospetto esterno



Foto 74 – Lotto 14 – Stanza 2



Foto 72 – Lotto 14 – Portone d'ingresso



Foto 75 – Lotto 14 – Atrio esterno



Foto 73 – Lotto 14 – WC



**15.9 Confini**

L'appartamento confina, nell'insieme, con il vano scale, con l'atrio interno, con proprietà dello stesso esecutato e con il fabbricato di via Magistro n. 15.

**15.10 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 A27).

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 eliminazione della stanza adiacente a Via Magistro utilizzata come autorimessa con accesso diretto dalla strada, un differente posizionamento di alcuni muri divisorii interni e variazioni dimensionali di alcuni vani.

**15.11 Agibilità**

L'immobile è privo del certificato di agibilità.

**15.12 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 9 – 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]						

**15.13 Stato di possesso**

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

## **15.14 Vincoli ed oneri giuridici**

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

*15.14.1.1 Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli*

Nessuna.

*15.14.1.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura*

Nessuno.

*15.14.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale*

Nessuna.

*15.14.1.4 Altri pesi o limitazioni d'uso*

Nessuno.

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

*15.14.2.1 Iscrizioni*

Nessuna

*15.14.2.2 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

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

*15.14.3.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.*

Vedasi par. 15.10.

*15.14.3.2 Accertamenti di conformità catastale*

Vedasi par. 15.10.

## **15.15 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.*

### 15.16 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	---

### 15.17 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	---	---

### 15.18 Conclusioni

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

### 15.19 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:

$$V_{\text{immobile}} = (37,42 + 2,91 \times 0,6 + 25,58 \times 0,1) \times 1.000,00 = € 41.724,00$$

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:

$$P_{\text{b.a. lotto}} = € 41.724,00 - € 2.500,00 = € 39.224,00 \text{ che si arrotonda a } € 39.000,00.$$



## **16. LOTTO N. 15**

### **16.1 DESCRIZIONE SINTETICA**

Piena proprietà dell'appartamento, porzione del fabbricato sito in Castellaneta alla via Magistro n. 11 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. 11 (Allegato A28).

### **16.2 Caratteristiche zona**

L'immobile oggetto di pignoramento è situato in Castellaneta alla via Magistro n. 11, in una zona centrale dotata di servizi di urbanizzazione, quali acquedotto, luce, rete fognante e gas cui il fabbricato risulta allacciato.

### **16.3 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.

### **16.4 Unità immobiliare**

Nella planimetria allegata (Allegato A29) è indicata la distribuzione degli ambienti.

Il primo vano che si incontra è un ingresso che permette l'accesso a destra ad una 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 2,98 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 3,67 mq.

### **16.5 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 laminato, gli infissi esterni sono in alluminio vetrati, con avvolgibili in pvc, sul prospetto di via Magi-

stro e 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.

### 16.6 Stato manutentivo

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

### 16.7 Ambienti

<i>Ambiente coperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Letto	18,05
Soggiorno	14,40
Ingresso	9,07
Disimpegno	3,04
WC	2,98
Cucina	7,86
Ripostiglio	1,55
Soppalco	2,98
<i>Ambiente scoperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Balcone	0,45
Balcone	1,19
Balcone	2,03

<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area (mq)</i>
Coperta	57,38
Soppalco	2,98
Scoperta	3,67

### 16.8 Immagini fotografiche

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





Foto 76 – Lotto 15 – Prospetto esterno



Foto 78 – Lotto 15 – Cucina



Foto 79 – Lotto 15 – WC



Foto 77 – Lotto 15 – Portone d'ingresso

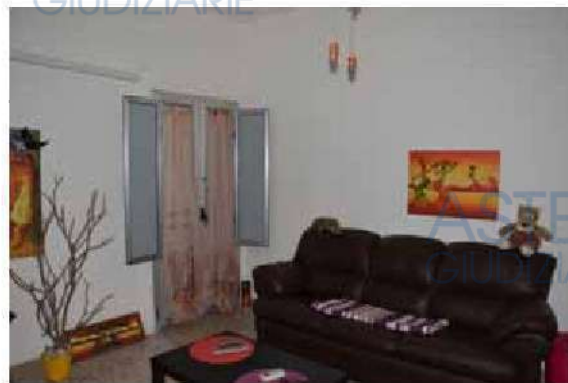


Foto 80 – Lotto 15 – Soggiorno



### **16.9 Confini**

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

### **16.10 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 A30).

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 dell'appartamento attiguo.

### **16.11 Agibilità**

L'immobile è privo del certificato di agibilità.

### **16.12 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 11 – 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] [REDACTED]						

### **16.13 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 A31).

## **16.14 Vincoli ed oneri giuridici**

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

*16.14.1.1 Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli*

Nessuna.

*16.14.1.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura*

Nessuno.

*16.14.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale*

Nessuna.

*16.14.1.4 Altri pesi o limitazioni d'uso*

Nessuno.

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

*16.14.2.1 Iscrizioni*

Nessuna

*16.14.2.2 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

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

*16.14.3.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.*

Vedasi par. 16.10.

*16.14.3.2 Accertamenti di conformità catastale*

Vedasi par. 16.10.

## **16.15 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.*

### 16.16 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	---

### 16.17 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	---	---

### 16.18 Conclusioni

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

### 16.19 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 € 1.100,00/mq di superficie utile.

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

$$V_{\text{immobile}} = (57,38 + 6,65 \times 0,6) \times 1.100,00 = € 67.507,00$$

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:

$$P_{\text{b.a. lotto}} = € 67.507,00 - € 2.500,00 = € 65.007,00 \text{ che si arrotonda a } € 65.000,00.$$



## **17. LOTTO N. 16**

### **17.1 DESCRIZIONE SINTETICA**

Piena proprietà dell'appartamento, porzione del fabbricato sito in Castellaneta alla via Magistro n. 11 e precisamente quello posto al primo piano, con porta di ingresso a destra salendo le scale, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 128 particella 1740 sub. 12 (Allegato A32).

### **17.2 Caratteristiche zona**

L'immobile oggetto di pignoramento è situato in Castellaneta alla via Magistro n. 11, in una zona centrale dotata di servizi di urbanizzazione, quali acquedotto, luce, rete fognante e gas cui il fabbricato risulta allacciato.

### **17.3 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.

### **17.4 Unità immobiliare**

Nella planimetria allegata (Allegato A33) è indicata la distribuzione degli ambienti. Il primo vano che si incontra è un ingresso che permette l'accesso a sinistra al soggiorno e alla stanza da letto, di fronte alla stanza da pranzo e a destra alla cucina e al WC. La superficie utile interna è di 74,90 mq. L'altezza utile è di 3,00 m. All'esterno si completa con tre balconi, aventi superficie complessiva di 2,96 mq. È di pertinenza dell'immobile il box auto con accesso diretto dalla strada da via Magistro n. 13.

### **17.5 Materiali e impianti**

Tutti gli ambienti dell'alloggio, tranne il WC, sono intonacati, tinteggiati e pavimentati in parquet industriale, essenza rovere, completi di battiscopa in acciaio; gli infissi interni sono

in acciaio inox con vetro accoppiato opaco, gli infissi esterni sono in alluminio vetrati, con avvolgibili in pvc sul prospetto di via Magistro, con scuri sulla facciata interna. La cucina è rivestita con una lastra di resina e scaglie di vetro, il WC con mattonelle 2 x 2 cmq; gli accessori sanitari sono in porcellana fire-clay e la rubinetteria è in ottone cromato. L'alloggio è dotato di impianto idrico, igienico sanitario, elettrico e termico.

### 17.6 Stato manutentivo

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

### 17.7 Ambienti

<i>Ambiente coperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Letto	18,19
Soggiorno	19,12
Pranzo	14,64
Ingresso	6,91
WC	4,53
Cucina	11,28
Box auto (piano terra)	19,30
<i>Ambiente scoperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Balcone	0,45
Balcone	2,03
Balcone	0,48

<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area (mq)</i>
Coperta	74,67
Box auto	19,30
Scoperta	2,96

### 17.8 Immagini fotografiche

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





Foto 81 – Lotto 16 – Prospetto esterno



Foto 83 – Lotto 16 – Ingresso



Foto 82 – Lotto 16 – Portone d'ingresso



Foto 84 – Lotto 16 – Pranzo



ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 85 – Lotto 16 – Soggiorno

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 87 – Lotto 16 – Cucina

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 86 – Lotto 16 – Letto

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 88 – Lotto 16 – WC

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 89 – Lotto 16 – Box auto

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 90 – Lotto 16 – Box auto

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### **17.9 Confini**

L'appartamento confina, nell'insieme, con via Magistro, con il vano scale, con proprietà dello stesso esecutato e con fabbricato di via Magistro n 15.

### **17.10 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 A34).

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. Inoltre è necessario tener presente che il box auto di pertinenza all'immobile, risulta attualmente essere una stanza (quella che confina con via Magistro) dell'immobile identificato con il subalterno n. 9 (vedasi par. 15.10).

### **17.11 Agibilità**

L'immobile è privo del certificato di agibilità.

### **17.12 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 12 – 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]						

### **17.13 Stato di possesso**

L'immobile, alla data del sopralluogo, è risultato occupato dall'esecutato.



## **17.14 Vincoli ed oneri giuridici**

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

*17.14.1.1 Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli*

Nessuna.

*17.14.1.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura*

Nessuno.

*17.14.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale*

Nessuna.

*17.14.1.4 Altri pesi o limitazioni d'uso*

Nessuno.

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

*17.14.2.1 Iscrizioni*

Nessuna

*17.14.2.2 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

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

*17.14.3.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.*

Vedasi par. 17.10.

*17.14.3.2 Accertamenti di conformità catastale*

Vedasi par. 17.10.

## **17.15 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.*

### 17.16 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	---

### 17.17 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	---	---

### 17.18 Conclusioni

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

### 17.19 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 € 1.250,00/mq di superficie utile.

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

$$V_{\text{immobile}} = (74,67 + 22,26 \times 0,6) \times 1.250,00 = € 110.032,50$$

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:

$$P_{\text{b.a. lotto}} = € 110.032,50 - € 2.500,00 = € 107.532,50 \text{ che si arrotonda a } € 108.000,00.$$

## 19. DESCRIZIONI SINTETICHE

### 19.1 Lotto n. 1

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, con superficie utile di 76,41 mq, oltre 3,16 mq di soppalco e 4,16 mq di balconi, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 128 p.lla 1740 sub. 8.

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

L'immobile in oggetto è stato realizzato prima del 1 settembre 1967, ma per l'alienabilità necessita di pratiche urbanistiche e catastali, il cui costo è stato tenuto in debito conto nella determinazione del valore commerciale.

L'immobile è libero.

**Prezzo a base d'asta: € 74.500,00**

### 19.2 Lotto n. 2

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, con superficie utile di 57,38 mq, oltre 3,27 mq di soppalco e 3,98 mq di balconi, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 128 p.lla 1740 sub. 7.

L'appartamento è confinante, 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.

L'immobile in oggetto è stato realizzato prima del 1 settembre 1967, ma per l'alienabilità necessita di pratiche urbanistiche e catastali, il cui costo è stato tenuto in debito conto nella determinazione del valore commerciale.

L'immobile è libero.

**Prezzo a base d'asta: € 56.500,00**



### **19.3 Lotto n. 3**

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 destra salendo le scale, con superficie utile di 76,79 mq, oltre 3,16 mq di soppalco e 4,16 mq di balconi, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 128 p.lla 1740 sub. 6.

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

L'immobile in oggetto è stato realizzato prima del 1 settembre 1967, ma per l'alienabilità necessita di pratiche urbanistiche e catastali, il cui costo è stato tenuto in debito conto nella determinazione del valore commerciale.

L'immobile è occupato da un terzo occupante.

***Prezzo a base d'asta: € 77.000,00***

### **19.4 Lotto n. 4**

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, con superficie utile di 57,35 mq, oltre 3,26 mq di soppalco e 3,98 mq di balconi, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 128 p.lla 1740 sub. 5.

L'appartamento è confinante, 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.

L'immobile in oggetto è stato realizzato prima del 1 settembre 1967, ma per l'alienabilità necessita di pratiche urbanistiche e catastali, il cui costo è stato tenuto in debito conto nella determinazione del valore commerciale.

L'immobile è libero.

***Prezzo a base d'asta: € 59.500,00***

gistro n. 9 e precisamente quello posto al primo piano con porta di ingresso a destra salendo

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

L'immobile in oggetto è stato realizzato prima del 1 settembre 1967, ma per l'alienabilità necessita di pratiche urbanistiche e catastali, il cui costo è stato tenuto in debito conto nella determinazione del valore commerciale.

L'immobile è occupato da un terzo occupante.

**Prezzo a base d'asta:** [REDACTED]

#### **19.6 Lotto n. 6**

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, con superficie utile di 57,20 mq, oltre 3,26 mq di soppalco e 3,98 mq di balconi, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 128 p.lla 1740 sub. 3.

L'appartamento è confinante, 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.

L'immobile in oggetto è stato realizzato prima del 1 settembre 1967, ma per l'alienabilità necessita di pratiche urbanistiche e catastali, il cui costo è stato tenuto in debito conto nella determinazione del valore commerciale.

L'immobile è occupato da un terzo occupante.

**Prezzo a base d'asta: € 62.000,00**



### **19.7 Lotto n. 7**

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, con superficie utile di 57,04 mq, oltre 3,01 mq di soppalco e 15,87 mq di atrio esterno, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 128 p.lla 1740 sub. 1.

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

L'immobile in oggetto è stato realizzato prima del 1 settembre 1967, ma per l'alienabilità necessita di pratiche urbanistiche e catastali, il cui costo è stato tenuto in debito conto nella determinazione del valore commerciale.

L'immobile è libero.

***Prezzo a base d'asta: € 58.000,00***

### **19.8 Lotto n. 8**

Piena proprietà dell'appartamento, porzione del fabbricato sito in Castellaneta alla via Magistro n. 9 e precisamente quello posto a piano terra con porta di ingresso a destra entrando nell'androne delle scale, con superficie utile di 56,76 mq, oltre 3,21 mq di soppalco e 15,21 mq di atrio esterno, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 128 p.lla 1740 sub. 2.

L'appartamento è confinante, 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.

L'immobile in oggetto è stato realizzato prima del 1 settembre 1967, ma per l'alienabilità necessita di pratiche urbanistiche e catastali, il cui costo è stato tenuto in debito conto nella determinazione del valore commerciale.

L'immobile è occupato da un terzo occupante.

***Prezzo a base d'asta: € 58.000,00***



### **19.9 Lotto n. 9**

Piena proprietà dell'appartamento, porzione del fabbricato sito in Castellaneta alla via Magistro n. 11 e precisamente quello posto al terzo piano con porta di ingresso a destra salendo le scale, con superficie utile di 74,90 mq, oltre 2,91 mq di soppalco e 2,96 mq di balconi, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 128 p.lla 1740 sub. 16.

L'appartamento è confinante, nell'insieme, con via Magistro, con il vano scale, con proprietà dello stesso esecutato e con fabbricato di via Magistro n 15.

L'immobile in oggetto è stato realizzato prima del 1 settembre 1967, ma per l'alienabilità necessita di pratiche urbanistiche e catastali, il cui costo è stato tenuto in debito conto nella determinazione del valore commerciale.

L'immobile è libero.

***Prezzo a base d'asta: € 72.000,00***

### **19.10 Lotto n. 10**

Piena proprietà dell'appartamento, porzione del fabbricato sito in Castellaneta alla via Magistro n. 11 e precisamente quello posto al secondo piano con porta di ingresso a sinistra salendo le scale, con superficie utile di 57,38 mq, oltre 2,98 mq di soppalco e 3,67 mq di balconi, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 128 p.lla 1740 sub. 13.

L'appartamento è confinante, nell'insieme, con via Magistro, con il vano scale e con proprietà dello stesso esecutato.

L'immobile in oggetto è stato realizzato prima del 1 settembre 1967, ma per l'alienabilità necessita di pratiche urbanistiche e catastali, il cui costo è stato tenuto in debito conto nella determinazione del valore commerciale.

L'immobile è libero.

***Prezzo a base d'asta: € 56.000,00***

### **19.11 Lotto n. 11**

Piena proprietà dell'appartamento, porzione del fabbricato sito in Castellaneta alla via Magistro n. 11 e precisamente quello posto al terzo piano con porta di ingresso a sinistra salendo le scale, con superficie utile di 57,38 mq, oltre 2,98 mq di soppalco e 3,67 mq di balconi, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 128 p.lla 1740 sub. 15.

L'appartamento è confinante, nell'insieme, con via Magistro, con il vano scale e con proprietà dello stesso esecutato.

L'immobile in oggetto è stato realizzato prima del 1 settembre 1967, ma per l'alienabilità necessita di pratiche urbanistiche e catastali, il cui costo è stato tenuto in debito conto nella determinazione del valore commerciale.

L'immobile è occupato da un terzo occupante.

***Prezzo a base d'asta: € 56.000,00***

### **19.12 Lotto n. 12**

Piena proprietà dell'appartamento, porzione del fabbricato sito in Castellaneta alla via Magistro n. 11 e precisamente quello posto al terzo piano con porta di ingresso a destra salendo le scale, con superficie utile di 74,90 mq, oltre 2,91 mq di soppalco e 2,96 mq di balconi, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 128 p.lla 1740 sub. 14.

L'appartamento è confinante, nell'insieme, con via Magistro, con il vano scale, con proprietà dello stesso esecutato e con fabbricato di via Magistro n. 15.

L'immobile in oggetto è stato realizzato prima del 1 settembre 1967, ma per l'alienabilità necessita di pratiche urbanistiche e catastali, il cui costo è stato tenuto in debito conto nella determinazione del valore commerciale.

L'immobile è occupato da un terzo occupante.

***Prezzo a base d'asta: € 76.000,00***



### **19.13 Lotto n. 13**

Piena proprietà dell'appartamento, porzione del fabbricato sito in Castellaneta alla via Magistro n. 11 e precisamente quello posto al piano terra con porta di ingresso a destra entrando nell'androne delle scale, con superficie utile di 56,72 mq, oltre 2,98 mq di soppalco e 17,31 mq di atrio esterno, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 128 p.lla 1740 sub. 10. L'appartamento è confinante, nell'insieme, con via Magistro, con il vano scale, con l'atrio interno e con proprietà dello stesso esecutato.

L'immobile in oggetto è stato realizzato prima del 1 settembre 1967, ma per l'alienabilità necessita di pratiche urbanistiche e catastali, il cui costo è stato tenuto in debito conto nella determinazione del valore commerciale.

L'immobile è libero.

***Prezzo a base d'asta: € 58.000,00***

### **19.14 Lotto n. 14**

Piena proprietà dell'appartamento, porzione del fabbricato sito in Castellaneta alla via Magistro n. 11 e precisamente quello posto a piano terra con porta di ingresso a sinistra entrando nell'androne delle scale, con superficie utile di 37,42 mq, oltre 2,91 mq di soppalco e 25,58 mq di atrio esterno, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 128 p.lla 1740 sub. 9.

L'appartamento è confinante, nell'insieme, con il vano scale, con l'atrio interno, con proprietà dello stesso esecutato e con il fabbricato di via Magistro n. 15.

L'immobile in oggetto è stato realizzato prima del 1 settembre 1967, ma per l'alienabilità necessita di pratiche urbanistiche e catastali, il cui costo è stato tenuto in debito conto nella determinazione del valore commerciale.

L'immobile è libero.

***Prezzo a base d'asta: € 39.000,00***



### **19.15 Lotto n. 15**

Piena proprietà dell'appartamento, porzione del fabbricato sito in Castellaneta alla via Magistro n. 11 e precisamente quello posto al primo piano con porta di ingresso a sinistra salendo le scale, con superficie utile di 57,38 mq, oltre 2,98 mq di soppalco e 3,67 mq di balconi, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 128 p.lla 1740 sub. 11.

L'appartamento è confinante, nell'insieme, con via Magistro, con il vano scale e con proprietà dello stesso esecutato.

L'immobile in oggetto è stato realizzato prima del 1 settembre 1967, ma per l'alienabilità necessita di pratiche urbanistiche e catastali, il cui costo è stato tenuto in debito conto nella determinazione del valore commerciale.

L'immobile è occupato da un terzo occupante.

***Prezzo a base d'asta: € 65.000,00***

### **19.16 Lotto n. 16**

Piena proprietà dell'appartamento, porzione del fabbricato sito in Castellaneta alla via Magistro n. 11 e precisamente quello posto al primo piano con porta di ingresso a destra salendo le scale, con superficie utile di 74,67 mq, oltre 2,96 mq di balconi e un box di pertinenza al piano terra del fabbricato di 19,3 mq, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 128 p.lla 1740 sub. 12.

L'appartamento è confinante, nell'insieme, con via Magistro, con il vano scale, con proprietà dello stesso esecutato e con fabbricato di via Magistro n. 15.

L'immobile in oggetto è stato realizzato prima del 1 settembre 1967, ma per l'alienabilità necessita di pratiche urbanistiche e catastali, il cui costo è stato tenuto in debito conto nella determinazione del valore commerciale.

L'immobile è occupato dall'esecutato.

***Prezzo a base d'asta: € 108.000,00***