

---

**Tribunale di Matera**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **BARCLAYS BANK PLC - Società**

contro:

N° Gen. Rep. **16/2015**

data udienza ex art. 569 bis disp. att. c.p.c.: 16-11-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIADOMENICA MARCHESE**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** ING GIANVITO D'ANGELLA  
**Codice fiscale:** DNGGVT89D27G7860  
**Studio in:** Via A. BRANCACCIO n°3 – Matera  
**Telefono:** 3881798721  
**Email:** [dangella89@gmail.com](mailto:dangella89@gmail.com)  
**Pec:** [gianvito.dangella@ingpec.eu](mailto:gianvito.dangella@ingpec.eu)



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** VIA SAN MAURIZIO N°1/F MONTALBANO JONICO 75023 (Matera)

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** CORPO A IMMOBILE SU 4 LIVELLI DESTINATO AD ABITAZIONE CON LOCALE GARAGE

**Categoria:** A/7 e C/6

**Dati Catastali:** NATO A IL COD. FISC. E NATA A IL COD. FISC. , foglio 40, particella 2 e particella 3, scheda catastale MT0005687, indirizzo VIA SAN MAURIZIO N° 1/F MONTALBANO JONICO 75023 (MT), piano interrato categoria C/6, classe 3, consistenza 23 MQ, rendita € 54,74 e piano T- 1-2 -S1 categoria A/7, classe 1, consistenza 218 MQ, rendita € 537,12

### 2. Stato di possesso

**Bene:** VIA SAN MAURIZIO N°1/F MONTALBANO JONICO 75023 (Matera)

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** CORPO A IMMOBILE SU 4 LIVELLI DESTINATO AD ABITAZIONE CON LOCALE GARAGE

**Possesso:** Occupato dal debitore

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** VIA SAN MAURIZIO N°1/F MONTALBANO JONICO 75023 (Matera)

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** CORPO A IMMOBILE SU 4 LIVELLI DESTINATO AD ABITAZIONE CON LOCALE GARAGE

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** Si

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** VIA SAN MAURIZIO N°1/F MONTALBANO JONICO 75023 (Matera)

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** CORPO A IMMOBILE SU 4 LIVELLI DESTINATO AD ABITAZIONE CON LOCALE

**Creditori Iscritti:** BARCLAYS BANK PLC e MERCURIO MORTGAGEFINANCE S.R.L.

### 5. Comproprietari

**Beni:** VIA SAN MAURIZIO N°1/F MONTALBANO JONICO 75023 (Matera)

**Lotto:** UNICO



**Corpo:** CORPO A IMMOBILE SU 4 LIVELLI DESTINATO AD ABITAZIONE CON LOCALE  
**Regime Patrimoniale:** comunione legale dei beni  
**Comproprietari:** CONIUGI E

## 6. Misure Penali

**Bene:** VIA SAN MAURIZIO N°1/F MONTALBANO JONICO 75023 (Matera)

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** CORPO A IMMOBILE SU 4 LIVELLI DESTINATO AD ABITAZIONE CON LOCALE

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** VIA SAN MAURIZIO N°1/F MONTALBANO JONICO 75023 (Matera)

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** CORPO A IMMOBILE SU 4 LIVELLI DESTINATO AD ABITAZIONE CON LOCALE

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** VIA SAN MAURIZIO N°1/F MONTALBANO JONICO 75023 (Matera)

**Lotto:** UNICO

**Prezzo da libero:** €0,00

**Prezzo da occupato:** €0,00



Beni in **Montalbano Jonico (Matera)**  
Località/Frazione  
VIA SAN MAURIZIO N°1/F

**Lotto: UNICO**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo:** CORPO A IMMOBILE SU 4 LIVELLI DESTINATO AD ABITAZIONE  
CON LOCALE

**Abitazione di tipo economico [A7] e Garage di tipo economico [C6] sito in CAP: 75023, VIA SAN MAURIZIO, N°1/F**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: - Stato Civile: in comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: IL SIG. HA ACQUISTATO L'IMMOBILE IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CON LA MOGLIE . CON ATTO DEL NOTAIO GALANTE MARCO DEL DISTRETTO NOTARILE DI STIGLIANO, DATATO 20/12/2010.

Eventuali comproprietari:

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza:

N°1/F - Stato Civile: in comunione dei beni- Ulteriori informazioni sul debitore: VED. NOTE RELATIVE AL SIG.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1) nato a il C.F. Prop. per 1/2 in regime di comunione dei beni con 2) nata a il C.F. Prop per 1/2 in regime di comunione dei beni con , foglio 40, particella 1224, subalterno 2 e 3, scheda catastale

MT0005687, indirizzo VIA SAN MAURIZIO N°1/F piano S1, comune MONTALBANO JONICO (MT), categoria C/3, classe 3, consistenza 20 MQ, superficie 23 MQ, rendita € 54,74;

piano T-1-2-S1, comune MONTALBANO JONICO (MT), categoria A/7, classe 1, consistenza 8 VANI, superficie 224 MQ, rendita € 537,12

Confini: CONFINA CON VIA SAN MAURIZIO.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

**Conformità catastale:**

Lo stato dei luoghi risulta conforme alle planimetrie castali.



## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'IMMOBILE PIGNORATORICADE NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI MONTALBANO JONICO IN ZONA ASSOGGETTATA ALLA STESSA NORMATIVA DEL PIANO DI ZONA 167 APPROVATO NEL 1977. NELLE AREE LIMITROFE VEDE LA PRESENZA DI ATTIVITA' COMMERCIALI. CARROZZERIA, FABBRO, AREA DI SERVIZIO (CARBURANTE), BAR E SUPERMERCATO.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** Nessuno

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: CORPO A IMMOBILE SU 4 LIVELLI DESTINATO AD ABITAZIONE CON LOCALE GARAGE

Occupato DAI CONIUGI E .

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

#### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

#### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BARCLAYS BANK PLC contro - E ; A rogito di notaio Dr. GALANTE MARCO in data 20/12/2010 nn. 6541 iscritto alla conservatoria di Matera in data 28/12/2010 al nn.8741.1/2010

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BARCLAYS BANK PLC contro e , iscritto/trascritto a Matera in data 29/01/2015 ai nn. 168;



4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificazione a corpo:** CORPO A IMMOBILE SU 4 LIVELLI DESTINATO AD ABITAZIONE CON LOCALE GARAGE

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** No

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** 1/1 sede in , codice fiscale dal 24/05/2010 al 20/12/2010 del protocollo n° MT0113318 .  
nato a il C.F.

**Titolare/Proprietario:** nato a il C.F.

e nata a il C.F.

dal 20/12/2010 ad oggi (attuale I proprietari). In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Dr Galante Marco con sede in Stigliano in data 20/12/2010 nn. 6541 iscritto alla conservatoria di Matera in data 28/12/2010 al nn.8741.1/2010.



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica:** permesso di Costruire n° 24/2007

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: di realizzazione costruzione di n° 12 alloggi duplex in via S. Maurizio

Oggetto: rilascio permesso di costruire

Presentazione in data 25/07/2006 al n° 12766

Rilascio in data 10/05/2007 n° 24

L'agibilità nn risulta agli atti comunali

**7.1 Conformità edilizia:**

**L'immobile presenta le seguenti difformità edilizie: diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto**

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In della delibera:	D.C.C. N°221 DEL 22/06/2012
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	SI
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Se si, quali?	LE CLAUSOLE IMPOSTE DALLA CONVENZIONE DEL 03/05/2007. REGISTRATA A POLICORO IL 04/05/2007 AL N°856



Descrizione: **CORPO A IMMOBILE SU 4 LIVELLI DESTINATO AD ABITAZIONE CON LOCALE**

L'immobile caduto nell'esecuzione immobiliare riguarda un fabbricato per civile abitazione che si sviluppa su 4 livelli: piano seminterrato destinato in parte a Locale commerciale e in parte a Garage, piano rialzato destinato alla zona giorno (cucina, soggiorno e W.C.) con due balconate; piano primo destinato a zona notte composto da n° 3 camere da letto e un bagno; piano sottotetto destinato a locale soffitta con terrazzo a livello e W.C.. Nel corso dei sopralluoghi è emerso che il locale a piano seminterrato già depositato è destinato a tavernetta così riportato anche nella planimetria catastale (VEDERE DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATA). I vari livelli di fabbrica sono comunicanti attraverso una scala interna in cemento armato.

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### 1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: - Stato Civile: sposato - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: VIVE IN

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### 2. Quota e tipologia del diritto

#### 1/2 di - Piena proprietà Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva al netto dei muri e di 205,64

E' posto vari piani: seminterrato, piano rialzato, piano primo, soffitta

L'edificio è stato costruito nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1F; ha un'altezza interna di circa: 2,71METRI PER PIANO

L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: IL FABBRICATO HA NELLE PREVISIONI PROGETTUALI ACCESSO ANCHE DALLA PARTE POSTERIORE VIA S. MAURIZIO, ATTO STATO ATTUALE LE OPERE NECESSARIE NN SONO STATE REALIZZATE.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a tetto</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>





**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>tap-parelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>BLOCCHETTI DI LATERIZIO</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: muratura in blocchi di tufo
Pavim. Interna	materiale: <b>monocottura 40x40</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: rivestimento in mattonelle monocottura
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

HA UNA SUPERFICE IN PIANTA DI MQ 205,64 AL NETTO DEI MURI.

<i>ABITAZIONE</i>	<i>SUP. PAVIMENTO</i>	<i>COEFF.</i>	<i>SUP. EQUIVALENTE</i>	<i>TOT.</i>
PIANO RIALZATO	56,99	1	56,99	
BALCONI	17,16	0,5	8,58	
PIANO PRIMO	56,07	1	56,07	
BALCONI	15,39	0,5	7,69	
GARAGE	18,43	0,5	9,21	
TAVERNETTA	55,73	0,5	27,86	
SOTTOTETTO	57,50	0,5	28,75	
TERRAZZO	20,95	0,5	10,47	
				205,64

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

**Il valore dell'OMI riporta €/mq 860 per fabbricate ubicate in zona.**

Poichè Montalbano Jonico ha uno sviluppo urbanistico proprio nella zona interessata dalla Costruzione caduta in esecuzione immobiliare, il valore di mercato viene considerate leggermente più alto rispetto a quanto riportato dall'OMI per aree quasi simili.

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2° - 2017

Zona: Montalbano Jonico

Tipologia: abitazioni civili



Valore di mercato min (€/mq): min 580 Max 860

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Buono

Valore di mercato max(€/mq): 1000 al netto dei muri

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato è quello parametrico per valori unitari (€/mq.). E' stato utile il confronto con I dati dell'OMI 2 semestre 2017.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Ufficio tecnico di Comune di Montalbano Jonico;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI di Montalbano Jonico e L'OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): MINIMO 5,00 EURO/MQ MAX 1000 EURO/MQ PRENDIAMO IL VALORE DI €/MQ 1000 AL NETTO DEI MURI

### 8.3 Valutazione corpi

**Corpo:** Unico

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione + Garage	205,64	1000€	€205.640,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 205.640,00
Valore corpo			€ 205.640,00
Valore Accessori			€ 0.,00
Valore complessivo intero			€ 205.640,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 205.640,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
CORPO UNICO	Abitazione +Garage	205,64	€ 205.640,00	€ 205.640,00



**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 30.846,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 170.794,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 170.794,00

**8.6 Regime fiscale della vendita****Allegati**

- alleg. n. 01 ordinanza di nomina
- alleg. n. 02 verbale di udienza di giuramento CTU del 16/11/2017
- alleg. n. 03 comunicazione inizio attività peritali
- alleg. n. 04 verbale di sopralluogo
- alleg. n. 05 Permesso di costruire
- alleg. n. 06 certificato ipotecario
- alleg. n. 07 visure e planimetrie aggiornate
- alleg. n. 08 visura storica
- alleg. n. 09 richiesta di accesso agli atti al Comune di Montalbano Jonico
- alleg. n. 10 piantina dell'immobile pignorato unitamente alle pertinenze
- alleg. n. 11 relazione tecnica dell'immobile pignorato
- alleg. n. 12 banca dati delle valutazioni immobiliari (OMI)
- alleg. n. 13 documentazione fotografica

Data generazione:  
20-05-2018

L'Esperto alla stima  
**ING GIANVITO D'ANGELLA**

