Tribunale Civile di Matera

Sez. Fallimentare

Fallimento RG 30/1992

"OMISSIS"

G.D. dott.ssa Tiziana Caradonio

Curatore dott. Tommaso Nigro

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO n. 15 – Montalbano Jonico

Esperto

Ing. Adriano Ardia

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E TITOLARITÀ DEL DIRITTO OGGETTO DI STIMA

Oggetto della presente valutazione è il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 relativo al lotto sito nel Comune di Montalbano Jonico, in VIA NICOLA ROMEO.



-inquadramento satellitare-

Identificazione catastale

Foglio	Particella	Sub	Cat./Qualità	Classe	Consistenza	sup.cat. m²	rendita €
40	359	15	C/6	3	22 m²	25	60,22
40	359	16	C/6	3	22 m²	24	60,22
40	359	28	A/3	3	4,5 vani	123	278,89
40	359	29	A/3	3	4,5 vani	121	278,89

Titolarità del diritto

Il terreno sul quale insiste il fabbricato comprendente le unità immobiliari costituenti il lotto in esame è pervenuto alla società fallita mediante atto amministrativo di concessione di diritto a rogito notaio Niccolò Antonio Morano, rep. 10837 del 07/04/1989, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Matera in data 06/05/1989 ai nn.6269 R.P. e 7009 R.G.

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Le unità immobiliari oggetto del presente lotto insistono in un fabbricato ubicato nel Comune di Montalbano Jonico alla via Nicola Romeo n. 19, la cui costruzione risale alla fine degli anni '80. L'area ricade nel tessuto urbano residenziale semicentrale, in posizione prossima a servizi e attività di quartiere. Il lotto è costituito da un'ampia unità abitativa per civile abitazione posta al piano terzo, derivante dall'unione di fatto dei

subalterni 28 e 29, e da un locale autorimessa pertinenziale posto al piano terra del medesimo fabbricato, derivante dall'unione di fatto dei subalterni 15 e 16. L'unità abitativa presenta superficie lorda complessiva pari a circa mq 235,20 oltre balconi per circa mq 29,40 ed una superficie commerciale pari a mq 244,02; è articolata in un'ampia zona giorno, cucina, più camere da letto, servizi, disimpegni e quattro balconi, con altezza interna pari a circa m 2,87, e si presenta con finiture ordinarie dell'epoca di costruzione in stato di conservazione discreto, rilevandosi dal report fotografico fenomeni di infiltrazione e ammaloramenti localizzati delle finiture murarie. Confina a nord con sub.23, a est con sub.1, a sud con sub.1 e a ovest con sub.1. Il locale autorimessa presenta superficie lorda pari a circa mq 47,45 ed altezza interna pari a circa m 2,90; è derivante dall'unione di fatto dei subalterni 15 e 16, con caratteristiche compatibili con la destinazione a ricovero autovetture e deposito pertinenziale. Confina a nord con sub.5, a est con sub.5, a sud con sub.1 e a ovest con sub.17.

3. STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare di cui al presente lotto risulta nella disponibilità di Omissis nato a Omissis il XX/XX/19XX.

4. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI E VINCOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

4.1 Formalità pregiudizievoli

Dall'indagine ipotecaria condotta, a tutto il 20/02/2026, i beni di cui alla presente relazione risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizione del 08/06/1999 - Registro Particolare 3384 Registro Generale 4533 - Pubblico ufficiale Tribunale Matera Repertorio 804 del 26/11/1992 – Atto Giudiziario derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento.

Trascrizione del 28/05/2014 - Registro Particolare 3408 Registro Generale 4057 - Pubblico ufficiale Tribunale Matera Repertorio 128 del 14/03/2013 – Atto Giudiziario derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento.

4.2 Servitù opponibili

Non risultano servitù opponibili alla procedura.

4.3 Livelli, enfiteusi e altri pesi reali

Dalla certificazione rilasciata dalla Regione Basilicata, con riferimento alle particelle oggetto di verifica, risulta l'assenza di diritti di uso civico, in quanto le stesse sono state qualificate come di natura allodiale ovvero estranee al demanio civico comunale. Non risultano livelli, enfiteusi o altri pesi reali opponibili alla procedura.

5. VERIFICA CONFORMITÀ CATASTALE ED URBANISTICO-EDILIZIA

Dalle ricerche eseguite presso il preposto ufficio tecnico comunale, si evince che il fabbricato cui afferiscono i beni staggiti risulta edificato in forza di concessione edilizia n. 46 del 30.08.1989, successivamente integrata con concessioni edilizie n. 45 del 30.08.1990 e n. 12 del 06.02.1991. Per l'immobile risulta rilasciata licenza di abitabilità e usabilità in data 05.10.1992. Al fine di riferire circa lo stato di commerciabilità dei beni, occorre far riferimento alla richiamata C.E. 46 del 30/08/1989.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione urbanistico-edilizia e catastale disponibile emergono difformità consistenti nella fusione di due unità abitative in un unico appartamento, nella fusione di due box auto in un'unica autorimessa e nella diversa distribuzione degli spazi interni. Tali difformità risultano regolarizzabili, sotto il profilo edilizio, mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, con un costo stimato pari a € 2.500, mentre sotto il profilo catastale si rende necessario l'aggiornamento degli atti mediante presentazione di pratica DOCFA, con un costo stimato pari a € 700. Ne deriva che il costo tecnico complessivo della regolarizzazione può essere prudenzialmente stimato in € 3.200.

6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DEL LOTTO

Con riferimento alla superficie commerciale determinata nel precedente paragrafo descrittivo, assunta secondo i criteri di cui al D.P.R. 138/1998, ed impiegando i valori unitari di mercato già esplicitati nella relazione generale di stima, determinati sulla base dell'analisi del campione comparativo dei valori dichiarati rilevati nell'ambito territoriale di riferimento, si procede alla determinazione del valore di mercato del lotto mediante procedimento sintetico-comparativo.

Poiché il lotto risulta costituito da più cespiti immobiliari distinti per natura e destinazione, il relativo valore di mercato lordo viene determinato mediante sommatoria dei contributi estimativi attribuibili ai singoli beni che lo compongono, ciascuno valutato in funzione della relativa consistenza e del corrispondente valore unitario assunto a riferimento, come di seguito riportato:

- box auto sub.15: mq 23,80 × €/mq 76,00 = € 1.809

- box auto sub.16: mq 23,65 × €/mq 76,00 = € 1.797

- abitazione sub.28: mq 122,01 × €/mq 300,80 = € 36.701

- abitazione sub.29: mq 122,01 × €/mq 300,80 = € 36.701

La sommatoria dei contributi estimativi sopra indicati consente di determinare il valore di mercato lordo del lotto (VML), pari a € 77.007.

Dal valore di mercato lordo come sopra determinato devono essere detratti i costi stimati per la regolarizzazione edilizia e catastale del compendio immobiliare, complessivamente pari a € 5.300. Per effetto di tale detrazione, il valore del lotto risulta rideterminato in € 71.707.

Tenuto conto delle condizioni proprie della vendita giudiziaria, caratterizzata da una più limitata dinamica negoziale, da tempi di collocazione generalmente più contenuti e dall'assenza di garanzia per vizi, si ritiene

congruo applicare al valore come sopra determinato un coefficiente di liquidazione pari a 0,90, corrispondente ad una riduzione del 10%. Pertanto: VL = € 71.707 × 0,90 = € 64.537. Il valore di liquidazione del lotto risulta pertanto pari a € 64.537, arrotondato in via prudenziale a € 64.500.

CONGEDO

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto ingegnere Adriano Ardia rassegna la presente relazione di stima.

Salerno, 28 aprile 2026

Il tecnico
ing. Adriano Ardia