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. 17 – 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	31	C/2	3	536 m²	571	1218,01

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

L'unità immobiliare oggetto del presente lotto insiste 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. L'immobile è costituito da locale deposito posto al piano interrato, censito al foglio 40, particella 359, subalterno 31, avente superficie lorda pari a circa mq 585,00 ed altezza interna pari a circa m 3,17, articolato in due ampi ambienti principali oltre spazi accessori. Confina a nord con terrapieno, a est con sub.1, a sud con sub.1 e a ovest con

terrapieno. L'unità immobiliare si presenta allo stato grezzo, priva di finiture e pavimentazioni, con caratteristiche compatibili con la destinazione a deposito.

3. STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare di cui al presente lotto risulta libera.

4. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI E VINCOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

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.

2. Servitù opponibili

Non risultano servitù opponibili alla procedura.

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. 12 del 06/02/1991.

Si rileva che l'unità immobiliare, pur non risultando censita in categoria F/3, si presenta non ultimata sotto il profilo edilizio e funzionale; tale circostanza non integra, di per sé, una difformità urbanistico-edilizia in senso proprio, ma incide sulla commerciabilità del bene, rendendosi necessari il completamento delle opere e i conseguenti adempimenti tecnico-amministrativi. Sotto il profilo catastale, la rappresentazione dell'unità non può ritenersi definitiva in ragione dell'attuale stato di incompleta ultimazione; si renderà pertanto

necessario procedere all'aggiornamento catastale mediante presentazione di pratica DOCFA all'esito del completamento delle opere.

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 il valore unitario di mercato già esplicitato nella relazione generale di stima, determinato 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.

Nel caso di specie, il lotto risulta costituito da una sola unità immobiliare; ne consegue che il valore di mercato lordo coincide con il contributo estimativo attribuibile al cespite medesimo, ottenuto moltiplicando la relativa superficie commerciale per il corrispondente valore unitario assunto a riferimento, come di seguito riportato:

- deposito sub.31: mq 585,00 × €/mq 92,16 = € 53.914

Il valore di mercato lordo del lotto (VML) risulta pertanto determinato in € 53.914.
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 0,85, corrispondente ad una riduzione del 15%. Pertanto: VL = € 53.914 × 0,85 = € 45.827. Il valore di liquidazione del lotto risulta pertanto pari a € 45.827, arrotondato in via prudenziale a € 45.800.

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