Tribunale Civile di Matera

Sez. Fallimentare

Fallimento RG 30/1992

"OMISSIS"

G.D. dott.ssa Tiziana Caradonio

Curatore dott. Tommaso Nigro

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

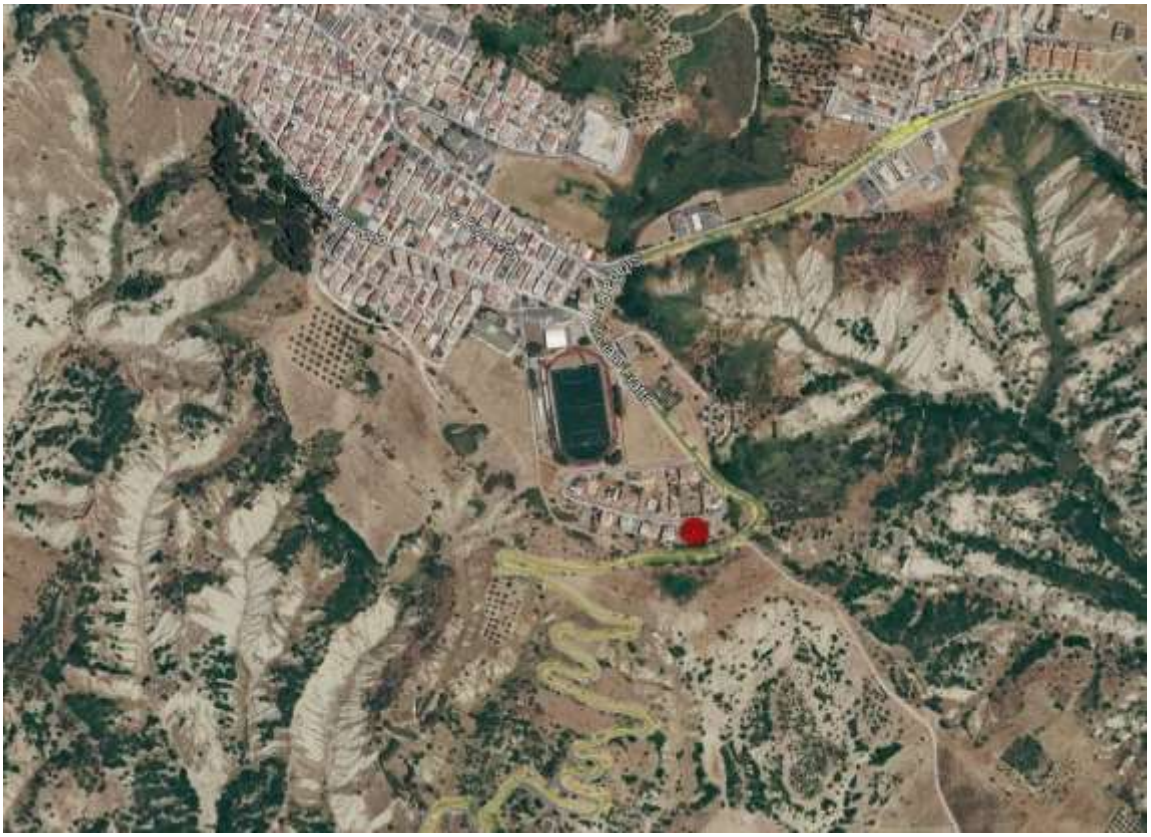
LOTTO n. 21 – Montalbano Jonico

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 1/2 relativo al lotto sito nel Comune di Montalbano Jonico, in VIALE ROMAGNA.



-inquadramento satellitare-

Identificazione catastale

Foglio	Particella	Sub	Cat./Qualità	Classe	Consistenza	sup.cat. m²	rendita €
28	1077	3	A/3	2	5,5 vani	121	284,05

Titolarità del diritto

Il terreno su cui insiste il fabbricato comprendente l'unità di cui al presente lotto pervenne al fallito Omissis, per la quota pari a ½ del diritto di piena proprietà, a mezzo atto di compravendita a rogito notaio Gabriele Giustiniani, rep.7281 del 07/11/1980, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Matera in data 22/11/1980 ai nn.7625 R.P. e 8558 R.G.

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO

L'unità immobiliare oggetto del presente lotto insiste in un fabbricato ubicato nel Comune di Montalbano Jonico in viale Romagna, la cui costruzione risale alla metà degli anni '80. L'area ricade in ambito urbano residenziale di espansione (lottizzazione Stoja). L'immobile è costituito da appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, censito al foglio 28, particella 1077 subalterno 3, avente superficie lorda pari a circa mq 112,30 oltre balconi per circa mq 35,42 ed una superficie commerciale pari a circa mq 122,93,

ed altezza interna pari a circa m 2,98. L'unità immobiliare è composta da soggiorno/pranzo, cucina, tre camere, bagno, disimpegno, ripostiglio e balconi. Confina a nord, est e sud con la particella 1078 e a ovest con la particella 812.

3. STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare di cui al presente lotto risulta nella disponibilità di Omissis /Omissis.

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 prot. n. 7380/83 del 22.04.1985, rilasciata per la costruzione di una casa per civile abitazione composta da seminterrato, piano rialzato e primo piano, in lottizzazione convenzionata "Stoja", lotto n. 5. In atti risulta altresì comunicazione di fine lavori strutturali e di tompagno in data 27.04.1989. Al fine di riferire circa lo stato di commerciabilità dei beni, occorre far riferimento alla richiamata C.E. 7380 del 22/04/1983.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici di riferimento emergono difformità consistenti in diversa distribuzione degli spazi interni, per le quali risulta possibile procedere alla regolarizzazione

mediante CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, con un costo stimato pari a circa € 2500. Si evidenzia, inoltre, che, trattandosi di procedura concorsuale risalente all'anno 1992, potrebbe trovare applicazione, ove ne ricorrano i presupposti, il combinato disposto dell'art. 40, comma 6, della L. 47/1985 e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001. Con riferimento all'unità abitativa ricompresa nel lotto, dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti emergono difformità consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni, per le quali risulta possibile procedere alla regolarizzazione mediante presentazione di idonea variazione DOCFA, con un costo stimato pari a circa € 700.

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:

- abitazione sub.3: mq 122,93 × €/mq 221,16 = € 27.186

Il valore di mercato lordo del lotto (VML) risulta pertanto determinato in € 27.186.
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 € 3.200. Per effetto di tale detrazione, il valore del lotto risulta rideterminato in € 23.986.
Tenuto conto della quota di proprietà oggetto della procedura, pari a 1/2, il valore del lotto viene conseguentemente rideterminato in € 11.993.
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 = € 11.993 × 0,90 = € 10.794. Il valore di liquidazione del lotto risulta pertanto pari a € 10.794, arrotondato in via prudenziale a € 10.800.

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