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. 23 – 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 LUIGI SETTEMBRINI.



-inquadramento satellitare-

Identificazione catastale

Foglio	Particella	Sub	Cat./Qualità	Classe	Consistenza	sup.cat. m²	rendita €
28	165	6	C/2	2	19	32	36,31

Titolarità del diritto

L'unità immobiliare di cui al presente lotto pervenne al fallito Omissis a mezzo successione testamentaria n.280, vol.186 del 27/11/1987, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Matera in data 08/01/1988 ai nn.158 R.P. e 175 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 L. Settembrini, la cui costruzione risale alla fine degli anni '50. L'area ricade in tessuto urbano centrale consolidato, caratterizzato dalla presenza di edilizia residenziale di impianto non recente e locali accessori al piano interrato con accesso diretto dalla pubblica via. L'immobile è costituito da locale deposito posto al piano interrato, censito al foglio 28 particella 165 subalterno 6, avente superficie commerciale pari a circa mq 31,40 ed altezza interna pari a circa m 2,32, articolato in due piccoli ambienti deposito con scala

di accesso interna. Confina a nord con il subalterno 3, a est con il subalterno 5, a sud con via L. Settembrini e a ovest con via Risorgimento.

3. STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare di cui al presente lotto risulta nella disponibilità di Omissis nato a Montalbano Jonico 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 licenza edilizia n. 39 del 1958. Successivamente risultano rilasciate concessione edilizia n. 2539 del 1976 e proroga n. 4480 del 1988 relative a ulteriori interventi sul fabbricato. In epoca successiva risulta altresì rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 45 del 2001. Al fine di riferire circa lo stato di commerciabilità dei beni, occorre far riferimento alla richiamata C.E. 2539 del 1976.

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. Quanto alla rappresentazione catastale, 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:

- deposito sub.6: mq 31,40 × €/mq 132,60 = € 4.164

Il valore di mercato lordo del lotto (VML) risulta pertanto determinato in € 4.164.
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 € 964.
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 = € 964 × 0,85 = € 819. Il valore di liquidazione del lotto risulta pertanto pari a € 819, arrotondato in via prudenziale a € 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