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. 25 – 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 CONTRADA ISCHIA.



-inquadramento satellitare-

Identificazione catastale

Foglio	Particella	Sub	Cat./Qualità	Classe	Consistenza	sup.cat. m²	rendita €
26	437	1	C/2	3	26	33	59,08
26	436	-	AGRUM.	2	-	1125	R.D.37,77-R.A.12,49
26	138	-	AGRUM.	2	-	900	R.D.30,21-R.A.9,99
26	165	-	AGRUM.	2	-	1345	R.D.45,15-R.A.14,93
26	333	-	AGRUM.	2	-	4596	R.D.154,29-R.A.51,03

Titolarità del diritto

Il terreno di cui al presente lotto che ingloba il manufatto ad uso deposito di cui al mappale 437 sub.1, pervenne al fallito Omissis a mezzo atto di donazione a rogito notaio Cesare Cerasi, rep.1073 del 30/12/1972, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Potenza in data 23/01/1973 ai nn.2452 R.P. e 2646 R.G.

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il lotto oggetto della presente procedura è costituito da compendio agricolo ubicato nel Comune di Montalbano Jonico in contrada Ischia, comprendente terreni agricoli irrigui censiti al foglio 26 particelle 436 di mq 1.125, 138 di mq 900, 165 di mq 1.345 e 333 di mq 4.596, coltivati prevalentemente ad agrumeto con

piante in non ottimo stato vegetativo e, nella porzione terminale a sud, ad uliveto con presenza di circa 25 piante, con sovrastante manufatto rurale censito al foglio 26 particella 437 subalterno 1, avente superficie commerciale pari a circa mq 31,83. Il manufatto, a destinazione deposito rurale, è costituito da ambiente principale con soppalco interno e forno esterno pertinenziale e presenta caratteristiche costruttive tradizionali con muratura in pietra, riconducibili ad epoca di realizzazione risalente nel tempo. Il compendio ricade in area agricola extraurbana caratterizzata dalla presenza di colture arboree e manufatti rurali isolati ed è accessibile dalla Strada Statale 598 tramite particella interposta n. 111 di proprietà aliena. Confina a nord con la particella 111, a est con le particelle 151, 13 e 331, a sud con la particella 334 e a ovest con le particelle 491, 83, 150 e 318.

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

Sui beni ricompresi nel lotto insistono altresì le seguenti servitù opponibili alla procedura:
TRASCRIZIONE CONTRO del 19/06/2003 - Registro Particolare 4338 Registro Generale 5684 - Pubblico ufficiale RESPONSABILE - DOTT. ING. ANTONIO CISTERNA Repertorio

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

Considerata l'epoca di realizzazione del manufatto, risalente a data anteriore al 1° settembre 1967, la verifica della legittimità urbanistico-edilizia deve essere condotta ai sensi dell'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001, avuto riguardo alla documentazione catastale e di archivio disponibile. Come rilevasi dal Certificato di Destinazione Urbanistica n.19 del 04/03/2026, rilasciato dal Comune di Montalbano Jonico, i terreni di cui al presente lotto ricadono in Zona agricola E2. L'area risulta sottoposta ai seguenti vincoli: disciplina ordinaria della zona E2. L'intero territorio comunale risulta interessato da vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004. Per una trattazione di maggior dettaglio si rinvia alla relazione generale ed all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione disponibile, esaminata ai fini della ricostruzione dello stato legittimo dell'immobile, la diversa distribuzione degli spazi interni riscontrata sotto il profilo catastale induce a ritenere verosimile la sussistenza di una corrispondente modifica rilevante anche sotto il profilo edilizio. Pertanto, in via prudenziale, si stima la necessità di procedere alla regolarizzazione mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, con un costo tecnico complessivamente quantificabile in circa € 2.500. 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 documentazione 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. Quanto alla rappresentazione catastale, dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale in atti emergono difformità catastali, 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 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:

- deposito sub.1: mq 31,83 × €/mq 50,00 = € 1.592

- terreno p.lla 436: mq 1.125,00 × €/mq 1,60 = € 1.800

- terreno p.lla 138: mq 900,00 × €/mq 1,60 = € 1.440

- terreno p.lla 165: mq 1.345,00 × €/mq 1,60 = € 2.152

- terreno p.lla 333: mq 4.596,00 × €/mq 1,60 = € 7.354

La sommatoria dei contributi estimativi sopra indicati consente di determinare il valore di mercato lordo del lotto (VML), pari a € 14.337.

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 € 11.137.

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 0,95, corrispondente ad una riduzione del 5%. Pertanto: VL = € 11.137 × 0,95 = € 10.580. Il valore di liquidazione del lotto risulta pertanto pari a € 10.580, arrotondato in via prudenziale a € 10.600.

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