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. 26 – 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	7	A/3	2	5,5 vani	165	284,05

Titolarità del diritto

L'unità immobiliare di cui al presente lotto pervenne al fallito Omissis a mezzo atto di donazione a rogito notaio Luigi Izzo, rep. 51028 del 22/07/1970, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Potenza in data 01/10/1970 ai nn.18083 R.P. e 19815 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 agli anni '70. L'area ricade in tessuto urbano centrale consolidato, caratterizzato dalla presenza di edilizia residenziale di impianto non recente. L'immobile è costituito da appartamento per civile abitazione posto al piano terzo, censito al foglio 28 particella 165 subalterno 7, avente superficie lorda pari a circa mq 145,00 oltre balconi e terrazzo per complessivi mq 33,23 ed una superficie commerciale pari a circa mq 154,97, ed altezza interna pari a circa m 2,96. L'unità immobiliare è articolata in sei vani principali, disimpegno, terrazzo e balconi e si presenta allo stato rustico,

priva di pavimentazioni, finiture, infissi e impianti completi. Confina a nord con la particella 163, a est con via Caval Lotti, 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.

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:

- abitazione sub.7: mq 154,97 × €/mq 183,60 = € 28.452

Il valore di mercato lordo del lotto (VML) risulta pertanto determinato in € 28.452.
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 = € 28.452 × 0,90 = € 25.607. Il valore di liquidazione del lotto risulta pertanto pari a € 25.607, arrotondato in via prudenziale a € 25.600.

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