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. 27 – 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 STRADA PROVINCIALE 103.



-inquadramento satellitare-

Identificazione catastale

Foglio	Particella	Sub	Cat./Qualità	Classe	Consistenza	sup.cat. m²	rendita €
56	943	1	C/2	3	44	53	99,99
56	942	-	AGRUM.	1	-	9955	R.D.411,31-R.A.128,53
56	724	-	ULIV	2	-	11527	R.D.53,58-R.A.41,67
56	238	-	SEM IRR	2	-	9130	R.D.80,16-R.A.47,15

Titolarità del diritto

Il terreno di cui al presente lotto che ingloba il manufatto ad uso deposito di cui al mappale 943 sub.1, pervenne al fallito Omissis a mezzo atto di donazione a rogito notaio Gabriele Giustiniani, rep.2944 del 25/08/1976, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Matera in data 21/09/1976 ai nn.22474 R.P. e 6053 R.G.

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il lotto oggetto della presente procedura è costituito da compendio agricolo ubicato nel Comune di Montalbano Jonico in località S.P. 103 – Fratta, comprendente terreni agricoli censiti al foglio 56 particelle 942 di mq 9.955, 724 di mq 11.527 e 238 di mq 9.130, con sovrastante manufatto rurale censito alla particella 943 subalterno 1 avente superficie commerciale pari a circa mq 53,94. Il terreno, pur risultando irriguo, si

presenta attualmente incolto; la porzione settentrionale del lotto risulta morfologicamente scoscesa e separata dal resto del fondo da un vallone naturale. Il manufatto, a destinazione deposito rurale, presenta caratteristiche costruttive tradizionali riconducibili ad epoca di realizzazione risalente nel tempo; la superficie è stata determinata al netto della porzione addossata sul lato ovest risultata priva di titolo abilitativo edilizio. L'accesso al lotto avviene dalla Strada Provinciale Fratta attraverso strada interpoderale. Il compendio ricade in area agricola extraurbana caratterizzata da colture arboree e seminativi con presenza diffusa di manufatti rurali isolati. Confina a nord con la particella 725, a est con le particelle 691 e 239, a sud con strada interpoderale e a ovest con le particelle 689, 559, 560 e 817.

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

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 emergono difformità consistenti in aumento di superficie, per le quali, pur ricorrendo in astratto i presupposti per la regolarizzazione, non si ritiene economicamente conveniente procedere alla relativa sanatoria. Le ragioni di tale conclusione risiedono nel fatto che l'ampliamento non risulta assentito in area agricola sottoposta a vincolo paesaggistico e che la sanatoria non appare tecnicamente ed economicamente giustificata. 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 nell'ampliamento dell'unità immobiliare rispetto alla rappresentazione catastale. Sotto il profilo tecnico, la regolarizzazione catastale risulterebbe possibile mediante procedura Pregeo e successiva variazione DOCFA, con un costo stimato pari a circa € 1700. Tuttavia, tenuto conto che la difformità deriva da interventi edilizi non assentiti per i quali non si ritiene economicamente conveniente prospettare la regolarizzazione urbanistico-edilizia, non appare utile procedere al relativo aggiornamento catastale.

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 53,94 × €/mq 50,00 = € 2.697

- terreno p.lla 942: mq 9.955,00 × €/mq 1,10 = € 10.951

- terreno p.lla 724: mq 11.527,00 × €/mq 1,10 = € 12.680

- terreno p.lla 238: mq 9.130,00 × €/mq 1,10 = € 10.043

La sommatoria dei contributi estimativi sopra indicati consente di determinare il valore di mercato lordo del lotto (VML), pari a € 36.370.

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 € 1.700. Per effetto di tale detrazione, il valore del lotto risulta rideterminato in € 29.470.

In considerazione delle criticità urbanistico-edilizie riscontrate e già descritte nel precedente paragrafo, si è ritenuto opportuno applicare un coefficiente estimativo di adeguamento pari a 0,85, con conseguente rideterminazione del valore del lotto in € 29.470.

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 = € 29.470 × 0,95 = € 27.996,50. Il valore di liquidazione del lotto risulta pertanto pari a € 27.996,50, arrotondato in via prudenziale a € 28.000.

CONGEDO

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto ingegnere Adriano Ardia rassegna la presente relazione di stima.

Salerno, 29 maggio 2026

Il tecnico
ing. Adriano Ardia