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. 29 – 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 1/3 relativo al lotto sito nel Comune di Montalbano Jonico, in VIA VITTORIO ALFIERI.



-inquadramento satellitare-

Identificazione catastale

Foglio	Particella	Sub	Cat./Qualità	Classe	Consistenza	sup.cat. m²	rendita €
41	388	4	A/4	6	2,5 vani	78	99,42

Titolarità del diritto

I diritti sull'unità immobiliare di cui al lotto in esame, pervennero al fallito Omissis a mezzo successione n.534, vol.9990 del 10/09/2013, trascritta in data 20/11/2013 ai nn.7506 R.P. e 9018 R.G., in morte della consorte Castellucci Filomena nata a Montalbano Jonico il 17/12/1950 e deceduta il 11/09/2012.

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO

L'unità immobiliare oggetto del presente lotto insiste in un fabbricato ubicato nel Comune di Montalbano Jonico alla via V. Alfieri, la cui costruzione risale agli anni '70. Il fabbricato è inserito in contesto urbano consolidato semicentrale caratterizzato da edilizia residenziale pluripiano realizzata prevalentemente tra gli anni '60 e '80, con presenza di viabilità locale e servizi di quartiere. L'immobile, censito al foglio 41 particella 388 subalterno 4, posto al piano primo, costituisce porzione della maggiore consistenza dell'abitazione derivante dalla fusione funzionale delle unità sub.3 e sub.4. Presenta superficie lorda pari a circa mq 73,86 oltre balcone per circa mq 4,92, una superficie commerciale pari a circa mq 75,34 ed altezza

interna pari a circa m 2,98. Confina a nord con il subalterno 3, a est con la particella 592, a sud con traversa di via Napoli e a ovest con via Napoli.

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:

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 n. 3684 del 1974. Al fine di riferire circa lo stato di commerciabilità dei beni, occorre far riferimento alla richiamata L.E. 3684 del 1974.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici di riferimento emergono difformità consistenti in diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche prospettiche, 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 nella fusione di unità immobiliari, 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.4: mq 75,34 × €/mq 320,00 = € 24.108

Il valore di mercato lordo del lotto (VML) risulta pertanto determinato in € 24.108.
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 € 20.908.
Tenuto conto della quota di proprietà oggetto della procedura, pari a 1/3, il valore del lotto viene conseguentemente rideterminato in € 6.969.
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 = € 6.969 × 0,90 = € 6.272. Il valore di liquidazione del lotto risulta pertanto pari a € 6.272, arrotondato in via prudenziale a € 6.300.

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