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. 31 – Montalbano Jonico

Esperto

Ing. Adriano Ardia

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E TITOLARITÀ DEL DIRITTO OGGETTO DI STIMA

Oggetto della presente valutazione è il diritto di Enfiteusi per la quota di 1/1 relativo al lotto sito nel Comune di Montalbano Jonico, in STRADA PROVINCIALE 154.



-inquadramento satellitare-

Identificazione catastale

Foglio	Particella	Sub	Cat./Qualità	Classe	Consistenza	sup.cat. m²	rendita €
49	89	-	FRUT IRR	U	-	8615	R.D.186,87-R.A.80,09

Titolarità del diritto

I diritti di livellario per la quota di 1/1 sul terreno di cui al presente lotto, pervennero 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.2454 R.P. e 2648 R.G.

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il lotto oggetto della presente procedura è costituito da terreno agricolo gravato da diritto di enfiteusi pari a 1/1 sito nel Comune di Montalbano Jonico in località S.P. 154, censito al foglio 49 particella 89, avente superficie catastale pari a mq 8.615. Il terreno si presenta pianeggiante e attualmente incolto, con copertura erbacea spontanea e privo di recinzione; l'accesso avviene direttamente dalla Strada Provinciale S.P. 154. Il fondo ricade in contesto agricolo extraurbano caratterizzato da terreni coltivati a seminativo e colture arboree con presenza diffusa di fabbricati rurali sparsi. Il diritto oggetto della presente procedura riguarda quota pari a 1/1 del diritto reale di enfiteusi e non piena proprietà. Confina a nord con le particelle 75, 127, 126 e 151, a est con la particella 151, a sud con la Strada Provinciale S.P. 154 e a ovest con le particelle 124, 123 e 149.

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 13/03/1989 - Registro Particolare 4232 Registro Generale 4686 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO.

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. Per il terreno ricompreso nel lotto risulta la presenza di livello enfiteutico affrancabile mediante corresponsione di un importo stimato pari a € 410,38.

5. VERIFICA CONFORMITÀ CATASTALE ED URBANISTICO-EDILIZIA

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.

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:

- terreno p.lla 89: mq 8.615,00 × €/mq 1,30 = € 11.200

Il valore di mercato lordo del lotto (VML) risulta pertanto determinato in € 11.200.
In considerazione della presenza del livello gravante sul bene e della conseguente necessità di procedere alla relativa affrancazione, dal valore come sopra determinato deve detrarsi il costo stimato per tale operazione, pari a € 410, con conseguente rideterminazione del valore del lotto in € 10.790,00.
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 = € 10.790,00 × 0,95 = € 10.250,00. Il valore di liquidazione del lotto risulta pertanto pari a € 10.250,00, arrotondato in via prudenziale a € 10.000,00.

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