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. 30 – 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 EMILIA.



-inquadramento satellitare-

Identificazione catastale

Foglio	Particella	Sub	Cat./Qualità	Classe	Consistenza	sup.cat. m²	rendita €
42	11	8	A/4	7	5 vani	96	232,41

Titolarità del diritto

L'unità immobiliare di cui al presente lotto pervenne al fallito Omissis a mezzo atto di donazione a rogito notaio Gabriele Giustiniani, rep. 5712 del 17/10/1979, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Matera in data 22/10/1979 ai nn.5233 R.P. e 6061 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 Emilia, realizzato negli anni '60 con successivi interventi di restauro negli anni '70. Il fabbricato è inserito in contesto urbano centrale consolidato caratterizzato da edilizia residenziale storicizzata e di completamento realizzata tra gli anni '50 e '70, con presenza di viabilità urbana e servizi di prossimità. L'immobile è costituito da abitazione censita al foglio 42 particella 11 subalterno 8, articolata su due livelli distinti, corrispondenti al piano secondo e al piano terzo, collegati mediante scala interna al

fabbricato. Il piano secondo presenta superficie lorda pari a circa mq 77,85 oltre balconi per circa mq 4,20 ed altezza interna pari a circa m 2,78; il piano terzo presenta superficie lorda pari a circa mq 32,60 oltre terrazzo e balcone per complessivi mq 36,24 ed altezza interna pari a circa m 2,63, inferiore alla misura ordinaria di m 2,70. La superficie commerciale complessiva dell'unità è pari a circa mq 178,20. L'unità si presenta in condizioni manutentive scadenti, con diffuse infiltrazioni, degrado degli intonaci e necessità di interventi di ristrutturazione. Confina a nord con via Castelfidardo, a est con la particella 10, a sud con via Emilia e a ovest con altra unità immobiliare.

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 autorizzazione edilizia prot. n. 5919 del 13.08.1962. Successivamente risulta rilasciata autorizzazione in data 03.02.1972 relativa a lavori di restauro del

medesimo fabbricato. Al fine di riferire circa lo stato di commerciabilità dei beni, occorre far riferimento alla richiamata L.E. 2090 del 03/02/1972.

Si evidenzia che, in sede di accesso agli atti, non è stato possibile rinvenire elaborati grafici idonei al raffronto con lo stato dei luoghi e che, pertanto, non è stato possibile eseguire una verifica completa della conformità edilizia dell'immobile. Tale circostanza sarà tenuta in debita considerazione nella determinazione del valore di stima. Con riferimento all'unità abitativa ricompresa nel lotto, si evidenzia che non è stato possibile rinvenire in atti la planimetria catastale dell'unità immobiliare; tale circostanza non consente il confronto diretto con lo stato dei luoghi. Ai fini dell'allineamento catastale, risulta pertanto necessario procedere mediante presentazione di idonea pratica DOCFA per l'inserimento della planimetria mancante, 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.8: mq 122,58 × €/mq 178,20 = € 21.844

Il valore di mercato lordo del lotto (VML) risulta pertanto determinato in € 21.844.
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 € 700. Per effetto di tale detrazione, il valore del lotto risulta rideterminato in € 19.030.
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 0,90, con conseguente rideterminazione del valore del lotto in € 19.030.
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 = € 19.030 × 0,90 = € 17.127. Il valore di liquidazione del lotto risulta pertanto pari a € 17.127, arrotondato in via prudenziale a € 17.100.

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