Tribunale Civile di Matera

Sez. Fallimentare

Fallimento RG 30/1992

"OMISSIS"

G.D. dott.ssa Tiziana Caradonio

Curatore dott. Tommaso Nigro

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

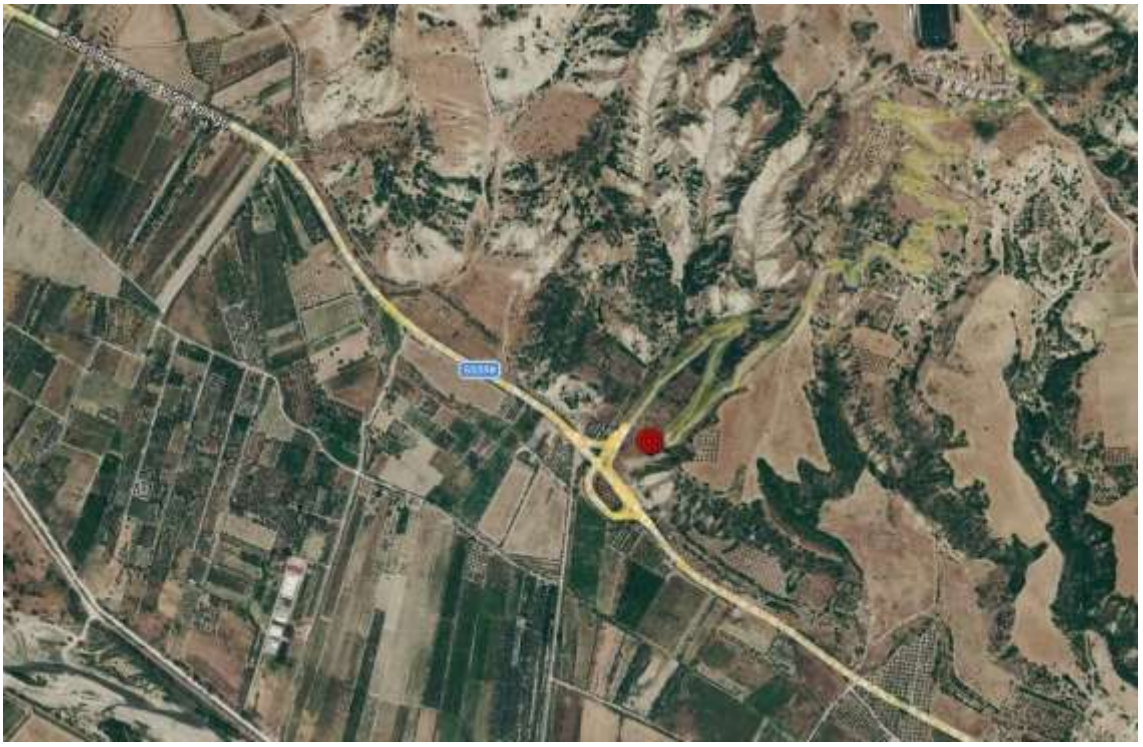
LOTTO n. 35 – Montalbano Jonico

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 FRATTA.



-inquadramento satellitare-

Identificazione catastale

Foglio	Particella	Sub	Cat./Qualità	Classe	Consistenza	sup.cat. m²	rendita €
29	13	-	SEM	4	-	11843	R.D.21,41-R.A.24,47
29	171	-	SEM	4	-	4170	R.D.7,54-R.A.8,61
29	101	-	ULIV.	2	-	3328	R.D.15,47-R.A.12,03

Titolarità del diritto

L'unità immobiliare di cui al presente lotto pervenne al fallito Omissis a mezzo successione testamentaria n.280, vol.186 del 27/11/1987, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Matera in data 08/01/1988 ai nn.158 R.P. e 175 R.G.

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il lotto oggetto della presente procedura è costituito da terreno agricolo in piena proprietà sito nel Comune di Montalbano Jonico in località S.P. Fratta, censito al foglio 29 particelle 13, 101 e 171, avente superficie catastale complessiva pari a mq 19.341. Il terreno si presenta collinare e parzialmente scosceso, privo di recinzione, prevalentemente incolto con presenza sporadica di uliveto, inserito in contesto agricolo marginale caratterizzato da morfologia irregolare e vegetazione spontanea. Le particelle 13 e 171 risultano separate tra loro dalla particella 170 di proprietà di terzi, configurata come tracciato assimilabile a tratturo,

con conseguente discontinuità fondiaria del lotto. L'accesso ai terreni avviene mediante viabilità provinciale S.P. Fratta, tuttavia non risulta carrabile diretto. Confina a nord con la particella 12 e altro foglio di mappa, a est con la Strada Provinciale Fratta, a sud con la particella 28 e a ovest con la Strada Provinciale Fratta.

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

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 E1 di tutela idrogeologica ed ambientale. L'area risulta sottoposta ai seguenti vincoli: area ricadente nella Riserva Naturale Speciale "Calanchi di Montalbano Jonico"; vincolo idrogeologico e ambientale. 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 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:

- terreno p.lla 13: mq 11.843,00 × €/mq 0,10 = € 1.184

- terreno p.lla 171: mq 4.170,00 × €/mq 0,10 = € 417

- terreno p.lla 101: mq 3.328,00 × €/mq 0,10 = € 333

La sommatoria dei contributi estimativi sopra indicati consente di determinare il valore di mercato lordo del lotto (VML), pari a € 1.934.
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 = € 1.934 × 0,95 = € 1.837. Il valore di liquidazione del lotto risulta pertanto pari a € 1.837, arrotondato in via prudenziale a € 1.800.

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