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. 6 – 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 LARGO ONOREVOLE F. LOMONACO.



-inquadramento satellitare-

Identificazione catastale

Foglio	Particella	Sub	Cat./Qualità	Classe	Consistenza	sup.cat. m²	rendita €
28	911	12	F/5	-	-	-	-

Titolarità del diritto

Il terreno sul quale insiste il fabbricato comprendente l'unità immobiliare costituenti il lotto in esame è pervenuto alla società fallita mediante atto di compravendita a rogito notaio Eugenio Laporta, rep.22633 del 20/01/1986 trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Matera in data 04/02/1986 ai nn.836 R.P. e 922 R.G.

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO

L'unità immobiliare oggetto del presente lotto insiste in un fabbricato ubicato nel Comune di Montalbano Jonico tra largo On. F. Lomonaco, via Cattaneo e via A. Miele, la cui costruzione risale alla fine degli anni '80 ed è posta al piano terzo dello stesso. L'area ricade nel tessuto urbano centrale, in posizione prossima a servizi e attività di quartiere. L'immobile è costituito da lastrico solare censito in categoria F/5 e presenta una superficie commerciale pari a mq 454,60; nella porzione coperta si rileva un'altezza netta interna pari a m 2,82. Il bene non presenta una vera e propria distribuzione interna e si configura quale ampia area di

copertura praticabile, con corpo scala emergente, allo stato grezzo. Confina a nord con via A. Miele, a est con Largo On. F. Lomonaco, a sud con p.lla 99 e a ovest con via Cattaneo. L'unità immobiliare si presenta in stato di grezzo avanzato, con superfici scoperte praticabili e porzioni coperte prive di finiture, utilizzabili solo previa completa definizione funzionale.

3. STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare di cui al presente lotto risulta libera.

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 n. 39 del 29.09.1987, successivamente variata con provvedimenti n. 76 del 09.12.1988 e n. 40 del 28.09.1989. In epoca successiva risulta altresì rilasciata concessione edilizia n. 52 del 01.10.1990, avente ad oggetto il cambio di destinazione d'uso da magazzino a locale per attività commerciale del locale sito al piano terra in via A. Miele, angolo via Cattaneo. Per l'immobile risulta rilasciato certificato di abitabilità in data 03.10.1989. Al fine di riferire circa lo stato di commerciabilità dei beni, occorre far riferimento alla richiamata C.E. 40 del 28/09/1989.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione urbanistico-edilizia e catastale disponibile non emergono difformità rilevanti né sotto il profilo urbanistico-edilizio né sotto quello 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 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:

- lastrico sub.12: mq 454,60 × €/mq 72,00 = € 32.731

Il valore di mercato lordo del lotto (VML) risulta pertanto determinato in € 32.731.
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 0,85, corrispondente ad una riduzione del 15%. Pertanto: VL = € 32.731 × 0,85 = € 27.822. Il valore di liquidazione del lotto risulta pertanto pari a € 27.822, arrotondato in via prudenziale a € 27.800.

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