

TRIBUNALE DI MATERA

Procedura N. 15/2013

G.E.: Dott.ssa Tiziana Caradonio

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA
DEPOSITATA IN DATA 30/09/2025

OGGETTO: Tribunale di Matera - Fallimento n.15/2013 [REDACTED]

LOTTO 1

INTERO PODERE SITO IN SCANZANO JONICO ALLA VIA MONTEGRAPPA 2,
CONTRADA TERZO MADONNA

LOTTO 2

APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO IN SCANZANO JONICO CONTRADA
RECOLETA

C.T.U. : Arch. Daniela AMOROSO



INDICE

PREMESSA

Generalità

1. Calcolo dei costi di bonifica	pag. 3
2. Comparazione tra "Perizia di stima" e "Integrazione alla Perizia di stima"	
2.1 Relazione depositata in data 30/09/2025 (cfr. pag. 58 par. 1.4.3)	pag. 4
2.2 Integrazione alla Relazione depositata in data 30/09/2025	pag. 5
3. Nuovo valore del Bene ricadente nel Lotto 1	pag. 6
4. Elaborato grafico	pag. 8

ALLEGATI

1. Computo metrico estimativo redatto con riferimento al Prezziario della Regione Basilicata 2024



PREMESSA

Generalità

La sottoscritta arch. Daniela Amoroso con studio in via XX Settembre n. 39 a Matera, nominata Esperto stimatore del compendio immobiliare inserito nel fallimento n. 15/2013, in data 30/09/2025 depositava la relazione di stima delle proprietà terriere ed immobiliari del sig. [REDACTED] acquisite all'attivo della Procedura e identificabili in due lotti distinti:

In data 22/10/2025 il curatore fallimentare, avv. Stefania Colucci comunicava alla scrivente, la necessità di integrare la Relazione di stima già depositata, con la valutazione dei costi di bonifica delle coperture in amianto presenti sui fabbricati ricadenti nel **Lotto 1** e con la conseguente decurtazione del prezzo a base d'asta.

1. Calcolo dei costi di bonifica

Appartiene al Lotto 1 l'intero Podere situato in località Terzo Madonna, con accesso da via Montegrappa n. 2. La proprietà dista 1,30 chilometri dal centro abitato di Scanzano Jonico e 4,85 chilometri dal mare. Comprende circa 3 Ha di terreno agricolo, una casa colonica (notevolmente ampliata nel tempo), un capannone funzionale all'attività produttiva e ulteriori annessi rurali. Il podere confina a nord-est e a nord-ovest con via Montegrappa, a sud-ovest con un canale d'irrigazione e a sud-est con le particelle 313, 43, 1275, 1276.

Come si evince dalla planimetria riportata in calce la copertura in onduline di amianto, presente su diversi immobili ricadenti nel suddetto Podere, si sviluppa su una superficie complessiva di 263,75 mq, in particolare:

- Sul Capannone la copertura a doppia falda in lastre di amianto è pari a 215,00 mq
- Sul Corpo scala la copertura a falda unica in lastre di amianto è pari a 13.31 mq

- Sul Deposito la copertura a falda unica in lastre di amianto è pari a 23.48 mq
- Sul Bagno della Casa colonica la copertura a falda unica in lastre di amianto è pari a 11.71 mq

Dalla stima dei lavori di rimozione e smaltimento delle coperture in amianto è emerso un costo complessivo pari a € 9.498,37 più iva, che si andrà a detrarre dal valore di stima posto a base d'asta e sarà posto a carico dell'aggiudicatario. Si allega al riguardo il Computo metrico estimativo redatto con riferimento al Prezziario della Regione Basilicata 2024, contenente i seguenti lavori:

- Rimozione di coperture in lastre di amianto
- Trasporto a discarica autorizzata di rifiuti speciali
- Conferimento a discarica autorizzata di rifiuti speciali

Ne deriva che il valore di mercato riportato nella Relazione peritale, stimato per gli immobili del Lotto 1, varia nel seguente modo:

2. Comparazione tra “Perizia di stima” e “Integrazione alla Perizia di stima”

2.1 RELAZIONE DEPOSITATA IN DATA 30/09/2025 (cfr. pag. 58 par. 1.4.3)

Procedimento di stima

Lotto 1

Valore di mercato con il procedimento della comparazione diretta

$$F = S_b \times p_o - SMns - SMS - A$$

Dove :

F	=	valore di mercato del bene oggetto della stima
Po	=	prezzo medio unitario
Sb	=	superficie commerciale del bene oggetto di stima
SMns	=	spese manufatti abusivi non sanabili
SMS	=	spese manufatti abusivi sanabili
A	=	Ape

Ovvero:

$$S_b = 590,31 + 94,63 = 684,94 \text{ mq}$$

$$P_o = € \quad 492,50$$

$$SM_{ns} = € \quad 18.802,45$$

$$SM_s = € \quad 11.141,00$$

$$A = € \quad 300,00$$

$$F = (684,94 \text{ mq} \times 492,50 \text{ €/mq}) - 18.802,45 - 11.141,00 - 300 = \\ 337.332,95 - 18.802,45 - 11.141,00 - 300 = 307.089,50 \text{ €}$$

Il valore di mercato stimato per gli immobili del Lotto 1 risulta pari a € 307.089,50 € (trecentosettemilazerottantanove/50 euro) al netto delle spese.

2.2 INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DEPOSITATA IN DATA 30/09/2025

Procedimento di stima

Lotto 1

Valore di mercato con il procedimento della comparazione diretta

$$F = S_b \times p_o - SM_{ns} - SM_s - A - Am - Ba$$

Dove :

F = valore di mercato del bene oggetto della stima

P_o = prezzo medio unitario

S_b = superficie commerciale del bene oggetto di stima

SM_{ns} = spese manufatti abusivi non sanabili

SM_s = spese manufatti abusivi sanabili

A = Ape

Ba = spese di bonifica amianto

Ovvero:

$$S_b = 590,31 + 94,63 = 684,94 \text{ mq}$$

$$P_o = € \quad 492,50$$

$$SM_{ns} = € \quad 18.802,45$$

$$SM_s = € \quad 11.141,00$$

$$A = € \quad 300,00$$

$$B_a = € \quad 9.498,37 + 22\% = € \quad 11.588,01$$

$$F = (684,94 \text{ mq} \times 492,50 \text{ €/mq}) - 18.802,45 - 11.141,00 - 300 - 11.588,01 = \\ 337.332,95 - 18.802,45 - 11.141,00 - 300 - 11.588,01 = 295.501,49 \text{ €}$$

Il nuovo valore di mercato stimato per gli immobili del Lotto 1 risulta pari a € 295.501,49 € (duecentonovantacinquemilacinquecentouno/49 euro) al netto delle spese.

3. NUOVO VALORE COMPLESSIVO DEL BENE RICADENTE NEL LOTTO 1

Pertanto il *NUOVO* valore di mercato stimato per l'intero comparto immobiliare e terriero ricadente nel Lotto 1 risulta pari alla somma dei seguenti valori:

VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI RICADENTI NEL LOTTO 1

$$€ \quad 337.332,95 - € \quad 18.802,45 - € \quad 11.141,00 - € \quad 300 - € \quad 11.588,01 = 295.501,49 \text{ €}$$

(duecentonovantacinquemilacinquecentouno/49 euro)

VALORE ORDINARIO DEL FONDO RICADENTE NEL LOTTO 1

$$3,05 \text{ ha} \times 37.042,35 \text{ €/ha} = 112.979,18 \text{ €}$$

(centodocimilanovecentosettantanove/18)

NUOVO VALORE COMPLESSIVO LOTTO 1**€ 295.501,49 + € 112.979,18 = € 408.480,67****(quattrocentottomilaquattrocentottanta/67)**

**SI PRECISA CHE IL VALORE COMPLESSIVO DEL BENE RICADENTE NEL
LOTTO 2 RIMANE INVARIATO, OSSIA:**

VALORE COMPLESSIVO LOTTO 2**€ 9.266,05 + € 5672,00 = € 15.238,05****(quindicimiladuecentotrentotto/05)**

La sottoscritta CTU, ritenendo assolto l'incarico affidatogli, ringrazia per la fiducia a lei accordatagli e rassegna la presente **relazione estimativa integrativa**, rendendosi disponibile per ogni eventuale chiarimento dell'Illustrissimo Sig. Giudice.

Matera, 18/11/2025


Arch. Daniela Amoroso

Planimetrie dei fabbricati ubicati in via Montegrappa, 2/D
Località Terzo Madonna, Scanzano Jonico (MT)

Scala di rappresentazione 1:200



Pianta delle Coperture

