

**Dott. Ing. Francesco DATTILO**  
**Via Misiani n. 69**  
**88046 Lamezia Terme (CZ)**  
**Tel. 0968 27931**  
**Cell. 338 8899549**  
**Codice fiscale: DTFNC63M31F888B**  
**Partita IVA 00949480792**  
**E-mail: [studiofd.ing@libero.it](mailto:studiofd.ing@libero.it)**  
**PEC: [francesco.dattilo@ingpec.eu](mailto:francesco.dattilo@ingpec.eu)**

**Prot. n. 78 del 21 dicembre 2024**  
**Lamezia Terme, 21 dicembre 2024**

Spett.<sup>le</sup> curatrice fallimentare  
**Avv. Vincenzina Manfredi**  
Via dei Mille, n. 35  
88046 Lamezia Terme (CZ)  
PEC: [vincenzina.manfredi@avvlamezia.legalmail.it](mailto:vincenzina.manfredi@avvlamezia.legalmail.it)

e, p.c. **Dott. Ing. Rosa VITELLINO**  
PEC: [vitellino.rosa@ingpec.eu](mailto:vitellino.rosa@ingpec.eu)

Oggetto: richiesta adeguamento perizia fallimento XXX XXX RF 16/2017 sub 1  
- **Relazione peritale integrativa.**

Pregiatissima avvocatessa Vincenzina MANFREDI,  
in relazione alla Sua richiesta di verifica della stima dei lotti alla luce dell'entrata  
in vigore del nuovo strumento urbanistico nell'ambito della territorio del comune  
di Lamezia Terme (Piano Strutturale Comunale, pubblicato sul BUR Calabria il  
18 dicembre 2023), si procede al relativo accertamento.

**SULL'AGGIORNAMENTO DELLA STIMA DEL LOTTO N. 1.**

**LOTTO N. 1:** terreno ubicato in adiacenza alla via Armando Scarpino del comune  
di Lamezia Terme, censito in **catasto terreni** dello stesso comune, **sezione**  
**Nicastro, foglio di mappa 34, particella 434**, esteso **are 22.10** (22 are, 10  
centiare, cioè 2.210 metri quadrati). Il lotto in argomento era stato stimato pari a  
**€uro 101.609,82** (cfr. pagina n. 89 di 139 della relazione peritale trasmessa per  
mezzo PEC alla curatrice fallimentare - avv. Vincenzina MANFREDI - in data 7  
febbraio 2023); essendo presenti sul lotto in argomento manufatti non legittimi  
sotto il profilo urbanistico, lo scrivente aveva determinato i costi di demolizione,  
trasporto a discarica dei materiali di risulta e costi di smaltimento, in totale pari a

**Dott. Ing. Francesco DATTILO**  
**Via Misiani n. 69**  
**88046 Lamezia Terme (CZ)**  
**Cell. 338 8899549**

€uro 24.205,59<sup>1</sup>, compreso IVA. Pertanto, il prezzo base del lotto n. 1 (arrotondato al multiplo più vicino di €uro 100,00) era stato posto pari a **€uro 77.400,00** (cfr. pagina n. 127 di 139 della relazione peritale estimativa trasmessa alla curatrice fallimentare con PEC del 7 febbraio 2023). L'estensione catastale del lotto n. 1 è pari ad **are 22.10** (22 are, 10 centiare, cioè 2.210 metri quadrati); la **particella 434** del **foglio di mappa 34** del **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**, è destinata (cfr. PSC del comune di Lamezia Terme entrato in vigore il 18 dicembre 2024 in virtù della sua pubblicazione sul BUR Calabria) in parte a “zona a prevalente destinazione residenziale” ed in parte a “Parcheggi pubblici”; procedendo a misurare graficamente le due porzioni afferenti alle due destinazioni succitate, si ottiene una superficie (grafica) di circa 1.076 metri quadrati per la porzione a prevalente destinazione residenziale e di circa 1.025 metri quadrati per la porzione con destinazione “parcheggi pubblici”. La somma delle due porzioni è pari a 2.101 metri quadrati (inferiore alla superficie catastale di 2.210 metri quadrati), per cui occorre procedere ad una proporzione ai fini di ragguagliare la superficie a quella catastale<sup>2</sup>. La percentuale di superficie (grafica) a prevalente destinazione residenziale è pari al 51,21% del totale della superficie grafica (pari a 2.101 metri quadrati) della **particella 434**; la percentuale di superficie (grafica) con destinazione a “parcheggi pubblici”, invece, è pari al 48,79% del totale della superficie grafica (pari a 2.101 metri quadrati) della **particella 434**; pertanto, occorre: **1)** aggiungere 55,8 metri quadrati (che si arrotonda a 56 metri quadrati) alla superficie (grafica) di 1.076 metri quadrati, ottenendo - quindi - una superficie (ragguagliata a quella catastale) di **1.132 metri quadrati** di superficie a prevalente destinazione residenziale; **2)** aggiungere 53,18 metri quadrati (che si arrotonda a 53 metri quadrati) alla superficie (grafica) di 1.025 metri quadrati, ottenendo - quindi - una superficie (ragguagliata a quella catastale) di **1.078 metri quadrati** di superficie con destinazione a “parcheggi pubblici”; sulla scorta del prezzo unitario di alienazione di cui all'atto di compravendita per **notar Mario Sculco**, con sede in Isola Capo Rizzuto, del **28 giugno 2021**, repertorio **n. 831**, raccolta n. 505, trascritto in data **2 luglio 2021** ai numeri 9124 di RG e **7504** di RP, concernente la vendita della piena proprietà di un lotto edificatorio sito in località Malaterra (riportato quale allegato **n. 8.8** della relazione peritale trasmessa alla curatrice fallimentare con PEC del 7 febbraio 2023), considerato che il valore della superficie con destinazione a parcheggi pubblici (atteso che anche in detta zona è prevista la possibilità di edificare sotto determinate condizioni, indicate nel certificato di destinazione urbanistica

---

<sup>1</sup> Cfr. pagina n. 65 di 139 della relazione peritale trasmessa alla curatrice per mezzo PEC il 7 febbraio 2023.

<sup>2</sup> La superficie catastale sarà considerata, così come avvenuto nella perizia di stima trasmessa alla curatrice con PEC del 7 febbraio 2023, quale base per la determinazione del valore venale del lotto n. 1.

**Dott. Ing. Francesco DATTILO**  
**Via Misiani n. 69**  
**88046 Lamezia Terme (CZ)**  
**Cell. 338 8899549**

riportato quale **allegato D** della presente relazione peritale integrativa) si può assumere pari al 45% di quello della superficie a prevalente destinazione residenziale, si ottiene il seguente (nuovo) valore del lotto n. 1:  $(1.076+56)*80+(1.025+53)*80*0,45 = \text{€uro } 129.368,00$ . Da questo importo occorre detrarre i costi per la demolizione, trasporto a discarica e smaltimento dei materiali di risulta dei manufatti non legittimi presenti sul lotto (**particella 434 del foglio di mappa 34 del catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**) che, sulla scorta del computo metrico estimativo<sup>3</sup> allegato alla relazione peritale trasmessa alla curatrice fallimentare con PEC del 7 febbraio 2023 (computo aggiornato con indice ISTAT – pari a 1,17<sup>4</sup> – essendo stato determinati, detti costi, applicando i prezzi unitari del prezzario 2021); i costi saranno pari a €uro 24.205,59\*1,17 = €uro 28.320,54 (IVA compresa). In definitiva, il prezzo base del lotto n. 1 risulterà pari a **€uro 101.047,46**, che si arrotonda al multiplo di €uro 100,00 più vicino, quindi pari a **€uro 101.000,00**. Pertratto, **il nuovo prezzo base del lotto n. 1 è pari a €uro 101.000,00** (in luogo del prezzo base precedente di €uro 77.400,00).

#### **SULL'AGGIORNAMENTO DELLA STIMA DEI LOTTI A E B.**

**LOTTO A** (costituito dei lotti A1 e A2 periziati rispettivamente dallo scrivente ing. Francesco Dattilo e dall'ing. Rosa Vitellino): porzione di fabbricato urbano (con relativa corte di pertinenza) sito in via dei Glicini del comune di Lamezia Terme, individuato in **catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 34, particella 364, subalterno 1**, con annessa porzione (Ovest) di corte esterna di circa **are 4.40** (4 are, 40 centiare, cioè 440 metri quadrati) con numero di mappale da definire in quanto derivante dal (futuro) frazionamento delle tre **particelle 368, 382 e 385 del foglio di mappa 34 del catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**.

**LOTTO B** (costituito dei lotti B1 e B2 periziati rispettivamente dallo scrivente Francesco DATTILO e dall'ing. Rosa VITELLINO): porzione di fabbricato urbano (con relativa corte di pertinenza) sito in via dei Glicini del comune di Lamezia Terme, individuato in **catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 34, particella 364, subalterno 2**, con annessa porzione (Est) di corte esterna di circa **are 4.40** (4 are, 40 centiare, cioè 440 metri quadrati) con numero di mappale da definire in quanto derivante dal (futuro) frazionamento delle **tre particelle 368, 382 e 385 del foglio di mappa 34 del catasto terreni del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro**.

**CONCLUSIONI SULLA VERIFICA DEL VALORE DEI LOTTI "A E B " (**VERIFICA CONDIVISA CON L'ING. ROSA VITELLINO**)**

<sup>3</sup> Cfr. allegato n. 10 della relazione peritale trasmessa alla curatrice fallimentare il 7 febbraio 2023.

<sup>4</sup> Aggiornamento prezzi analogo alla revisione prezzi prevista dall'articolo 60 del D.Lgs. n. 36/2023.

**Dott. Ing. Francesco DATTILO**  
**Via Misiani n. 69**  
**88046 Lamezia Terme (CZ)**  
**Cell. 338 8899549**

In merito ai terreni facenti parte (corte) dei lotti A e B ( ed identificati con le sigle A1 e B1), la valutazione era stata effettuata in sede di redazione della perizia estimativa, considerando il rapporto mercantile pari a 0,10 della corte rispetto al bene principale. In particolare la valutazione dei lotti A1 e B1 era risultata pari (per ciascuno) a **€uro 47.800,00** (cfr. pagina n. 131 di 139 e pagina n. 133 di 139 della relazione peritale trasmessa alla curatrice fallimentare il 7 febbraio 2023). Considerando un'estensione di circa 440 mq per ognuno dei due lotti, si ha un valore unitario (afferente alla stima) di €uro 108,00 il metro quadrato, da ritenersi congruo, tanto per il fatto che il prezzo unitario di terreni di simile natura edificatoria non superano il citato prezzo, quanto perché tale valore va ad incrementare il valore dell'immobile principale, rappresentandone (per un verso) - di fatto - una corte di pertinenza che risulta (pur sulla scorta dell'attuale destinazione urbanistica siccome sancota dal PSC del comune di Lamezia Terme vigente) non prettamente caratterizzata da una vocazione edificatoria di fatto, a cagione dell'adiacenza di ciascuno dei due lotti - parziali - A1 e B1 (suoli) con i due lotti (parziali, fabbricati) A2 e B2. *Rebus sic stantibus*, **relativamente ai lotti A e B, si ritiene di non dover modificare il valore venale di stima già attribuito ai lotti medesimi.**

Si precisa che per giungere ai risultati sopra citati è stato esaminato il vigente PSC del comune di Lamezia Terme ed è stato - all'uopo - richiesto il certificato di destinazione urbanistica, che si allega alla presente (allegato D) e che prevede le destinazioni che di seguito si riportano (stralcio del CDU).

**Dott. Ing. Francesco DATTILO**  
**Via Misiani n. 69**  
**88046 Lamezia Terme (CZ)**  
**Cell. 338 8899549**



**TERRITORIO URBANIZZATO - CAPO 15**

 Zone a prevalente destinazione residenziale ( Art. 65)

ESTRATTO del certificato di destinazione urbanistica (cfr. allegato D della presente relazione peritale integrativa): “[...] l’area in cui ricade il terreno sito in agro dell’ex comune di NICASTRO distinta in catasto al Foglio di mappa N.° 34 p.lle n. 368-382-385, ha in base al P.S.C., la destinazione e le prescrizioni urbanistiche seguenti:

*In parte Ambito del Territorio Urbanizzato “ Zone a prevalente destinazione residenziale” normate dal Capo 15 articoli 63 e seguenti del R.E.U. Il P.S.C. si attua attraverso Permesso di costruire, con un Indice di utilizzazione fondiaria, Uf, non superiore a 0,4 mq/mq. Per ST superiori ad 5.000 mq è obbligatorio il Piano attuativo unitario (PAU). Nelle Zone a prevalente destinazione residenziale del Territorio urbanizzato sono previsti tutti gli usi urbani, prevalentemente residenziali, di cui all’Art. 27, comma 2A.*

*In parte Sistema dei servizi di nuova previsione “ Parcheggi Pubblici normato dal Capo 13 articoli 51 e seguenti del R.E.U. I suoli riservati ai Servizi di quartiere di nuova previsione, definiti all’Art. 51, comma 3, sono acquisiti gratuitamente alla proprietà comunale, in toto o in parte, attraverso tre possibili diverse pratiche di urbanistica perequativa, disciplinate dai commi 2, 3 e 4 dell’art. 53 comma 3, prendendo a riferimento gli usi urbani previsti dal P.S.C.*

**Dott. Ing. Francesco DATTILO**  
**Via Misiani n. 69**  
**88046 Lamezia Terme (CZ)**  
**Cell. 338 8899549**

*nei suoli circostanti a destinazione prevalentemente residenziale e produttiva del territorio urbanizzato. Le suddette particelle ricadono in parte in fascia di rispetto stradale.”*

Auspicando che la presente relazione peritale integrativa possa risultare di valido ausilio alla curatrice fallimentare ed al giudice delegato al fine di predisporre il bando di vendita dei beni afferenti al compendio fallimentare in argomento, lo scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni della perizia.

Allegati:

- A) ricevuta SUE del 22 marzo 2024;
- B) PEC ricevuta protocollo del comune di Lamezia Terme in data 22 marzo 2024;
- C) PEC ricevuta il 16 aprile 2024 dal comune di Lamezia Terme;
- D) certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Lamezia Terme in relazione ai suoli individuati in **catasto terreni** del **comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 34, particelle 368, 382 e 385.**

**IL COADIUTORE**  
**Dott. Ing. Francesco DATTILO**

**Dott. Ing. Francesco DATTILO**  
**Via Misiani n. 69**  
**88046 Lamezia Terme (CZ)**  
**Cell. 338 8899549**