

1. PREMESSA

A seguito della richiesta di chiarimenti pervenuta tramite PEC del 22 e 29 dicembre 2025, dall'avv. Lucia MASSIMO, curatrice fallimentare nell'ambito della procedura RF 12/2005 (Tribunale di Lamezia Terme - GD dr^{ssa} Alessia IYAVAZZO), ed inerente alla perizia estimativa redatta dallo scrivente, si è proceduto ai seguenti approfondimenti sui lotti situati nel comune di Martirano Lombardo.

2. PRECISAZIONI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DEL REGIME FISCALE ADEGUATO.

Al fine di agevolare la determinazione del regime fiscale applicabile alla vendita dei beni oggetto della procedura fallimentare che ci occupa, è stata effettuata una ripartizione delle superfici e dei valori in funzione della natura giuridica e urbanistica dei singoli cespiti.

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa predisposta ai fini dell'applicazione del corrispondente regime fiscale:

TABELLA UTILE ALL'APPLICAZIONE DEL REGIME FISCALE ADEGUATO						
PORZIONE	LOTTO	ZONA PSC	DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	INCIDENZA PERCENTUALE SUP.	Valore base d'asta (quota parte) Cfr. perizia estimativa
LOTTO N. 2						
2.a	2	AA-2 (AGRICOLA)	ZONA AGRICOLA	380	5%	276,18 €
2.b	2	AP-1 (EDIFICABILE)	ZONA EDIFICABILE	7325	95%	5.323,82 €
			TOTALE SUP. LOTTO 2	7705	100%	5.600,00 €
LOTTO N. 3						
3.a	3	AP-1 (EDIFICABILE)	ZONA EDIFICABILE RESIDUA	10783,74	61%	10.783,74 €
3.b	3	AP-1 (EDIFICATA)	AREA SEDIME FABBRICATI + CORTE	6884,26	39%	582.216,26 €
			TOTALE SUP. LOTTO 3	17668	100%	593.000,00 €
LOTTO N. 4						
4.a	4	AP-1 (EDIFICABILE)	ZONA EDIFICABILE RESIDUA	11503,31	58%	11.503,31 €
4.b	4	AP-1 (EDIFICATA)	AREA SEDIME FABBRICATI + CORTE	5266,69	26%	381.296,69 €
4.c	4	E2 (AGRICOLA)	ZONA AGRICOLA	3200	16%	3.200,00 €
			TOTALE SUP. LOTTO 4	19970	100%	396.000,00 €

Il lotto n. 2 risulta costituito di due distinte porzioni urbanisticamente differenziate:

- una porzione ricadente in ambito “AA-2 (agricola)” (di fatto), pari a circa 380 metri quadrati (5% circa della superficie del lotto), alla quale è stato attribuito il prezzo base (di vendita) di Euro 276,18, non suscettibile di utilizzazione edificatoria;
- una porzione ricadente in ambito “AP-1 (edificabile)”, pari a circa 7.325 metri quadrati (95% circa della superficie del lotto), alla quale è stato attribuito il prezzo base (di vendita) di Euro 5.323,82.

Si precisa che il prezzo base (complessivo) del lotto n. 2 è pari a **Euro 5.600,00**.

Il lotto n. 3 è costituito da:

- una porzione ricadente in zona “AP-1 edificabile” residua, pari a circa 10.783,74 metri quadrati (61% circa della superficie del lotto), alla quale è stato attribuito il prezzo base (di vendita) di Euro 10.783,74;
- una porzione comprendente l’area di sedime dei fabbricati (fabbricati F, G, H e I) e la relativa corte pertinenziale (da accatastare), ricadente anch’essa in zona AP-1 e di superficie complessiva pari a 6.884,26 metri quadrati (39% circa della superficie del lotto), alla quale è stato attribuito il prezzo base (di vendita) di Euro 582.216,26.

Si precisa che il prezzo base (complessivo) del lotto n. 3 è pari a **Euro 593.000,00.**

Il lotto n. 4 risulta articolato nelle seguenti porzioni:

- porzione ricadente zona “AP-1 edificabile” residua, pari a circa 11.503,31 metri quadrati (58% circa della superficie del lotto), alla quale è stato attribuito il prezzo base (di vendita) di Euro 11.503,31;
- area di sedime dei fabbricati e corte pertinenziale (fabbricati A, B, C, D ed E, da accatastare) ricadenti in zona “AP-1” (26% circa della superficie del lotto), alla quale è stato attribuito il prezzo base (di vendita) di Euro 381.296,69.
- porzione ricadente in zona “E2 agricola” (16% della superficie), non edificabile, alla quale è stato attribuito il prezzo base (di vendita) di Euro 3.200,00.

Si precisa che il prezzo base (complessivo) del lotto n. 3 è pari a **Euro 396.000,00.**

Si mette in evidenza che i prezzi base succitati (anche in riferimento alle loro “quote parte”) sono al netto dell’eventuale IVA.

Si resta a disposizione per eventuali (ulteriori) necessarie integrazioni peritali.

Lamezia Terme, 30 dicembre 2025.

IL COADIUTORE TECNICO
Dott. Ing. Francesco DATTILO