

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta, 5 - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it

– TRIBUNALE DI PAOLA –

Liq. Giudiziale n. 19/2025 del Tribunale di Paola



RELAZIONE DI STIMA

APPARTAMENTO FG. 45 P.LLA 174 SUB. 3

II CTU

Cetraro 10.08.2026



(Dott. Ing. Fabio Angilica)

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Fabio Angilica".

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta, 5 - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it

conto dell'epoca di ultimazione della costruzione o del ripristino e del decorso del quinquennio.

3. Per le costruzioni iniziate anteriormente al 2 settembre 1967, indicare, anche sulla base di elementi presuntivi, la data di inizio dei lavori ove non reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 L. 47/1985.

4. Per le costruzioni iniziate successivamente al 2 settembre 1967, accertare gli estremi della licenza/concessione edilizia o dei titoli abilitativi comunque denominati, evidenziando eventuale assenza del titolo o difformità; in caso di opere abusive, verificare: la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 380/2001 e relativi costi;

l'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante, della normativa di riferimento, dello stato del procedimento, dei costi e delle oblazioni versate o da versare; in ogni altro caso, la ricorrenza delle condizioni per la sanatoria ai fini di eventuale istanza da parte dell'aggiudicatario, verificando la sussistenza dei presupposti di cui all'art. 40, comma 6, L. 47/1985 e all'art. 46, comma 5, d.P.R. 380/2001, con specificazione dei costi per il conseguimento del titolo.

5. Per i terreni, allegare il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 L. 47/1985.

6. Effettuare l'identificazione catastale degli immobili, verificando la corrispondenza tra i dati indicati negli atti (e nel provvedimento di apertura e nell'inventario) e le risultanze catastali, indicando ogni ulteriore elemento necessario all'eventuale emissione del decreto di trasferimento; eseguire, ove occorrenti, le variazioni catastali per l'aggiornamento, incluse le denunce al N.C.E.U., nonché acquisire o predisporre le planimetrie, provvedendo alla correzione o redazione di quelle mancanti o difformi, indicando le ragioni dell'eventuale impossibilità oggettiva.

7. Accertare, tramite documentazione dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, la titolarità degli immobili alla data di apertura della procedura, indicando eventuali comproprietari e le relative quote; specificare se la quota dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura e se l'immobile sia comodamente divisibile in porzioni di valore simile, predisponendo, se del caso, bozza di progetto di divisione.

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta, 5 - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it

8. Verificare l'esatta provenienza dei beni, mediante ricostruzione analitica, per almeno il ventennio anteriore, delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie, degli oneri, pesi, servitù, diritti reali di godimento e vincoli, indicando quali formalità saranno cancellate o non opponibili all'acquirente.
9. Determinare il valore degli immobili, tenendo conto che, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., il valore determinato dal perito costituisce prezzo base per la vendita, e, in conformità all'art. 569 c.p.c. e all'art. 173-bis disp. att. c.p.c., indicare: superficie dell'immobile, specificando quella commerciale; valore unitario per metro quadro e valore complessivo; adeguamenti e correzioni della stima, distintamente indicati, per: oneri di regolarizzazione urbanistica, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili, spese condominiali insolute, nonché riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.
10. Formare lotti omogenei quando la natura degli immobili lo consente, indicando per ciascuna unità valore, superficie e confini, e procedendo, se necessario, al frazionamento catastale.
11. Accertare lo stato di possesso dei beni, specificando se occupati dal debitore o da terzi, il titolo dell'occupazione, con particolare riferimento ai contratti registrati anteriormente all'apertura della procedura; in presenza di contratti di locazione o affitto, allegare copia ove possibile, indicando data di registrazione, durata, scadenza e disdetta, eventuali giudizi di rilascio, congruità del canone rispetto al valore di mercato all'epoca della stipula e relativa differenza, nonché formalità, vincoli o oneri, anche condominiali, che resteranno a carico dell'acquirente (ivi compresi censo, livello, uso civico e loro eventuale affrancazione), importo annuo delle spese fisse e straordinarie deliberate, spese condominiali insolute negli ultimi due anni e procedimenti giudiziari pendenti relativi ai beni.
12. Accertare se i beni siano oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità o di vincoli pubblicistici che incidano sul valore o sulla libera disponibilità.
13. Allegare planimetrie aggiornate degli immobili e documentazione fotografica idonea a rappresentare lo stato di fatto dei beni.
14. Depositare una separata e succinta descrizione del lotto o dei lotti, con indicazione dello stato di occupazione, del prezzo di stima attribuito e del contesto in cui gli immobili sono ubicati,

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta, 5 - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it

redatta secondo schema conforme a quello normalmente utilizzato per gli avvisi di vendita immobiliare.

15. Allegare una versione “anonimizzata” della perizia di stima, conforme alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), priva delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a identificarlo, nonché di eventuali terzi, non previsto dalla legge o eccedente rispetto alle finalità della procedura di vendita, destinata alla pubblicazione unitamente agli avvisi di vendita.

Operazioni peritali eseguite.

Preliminarmente il sottoscritto sulla scorta delle visure catastali storiche presenti in atti, ha estratto telematicamente dal sito delle Agenzie delle Entrate di Cosenza, le planimetrie catastali degli immobili oggetto di esecuzione e le note di trascrizione relative ai titoli di provenienza. In data 26.01.2026 e a mezzo pec all'UTC del Comune di Nocera Terinese (CZ) trasmetteva richiesta di accesso agli atti al fine di prendere visione ed estrarre copia di interesse relativa alle unità immobiliari oggetto di esecuzione. Tale documentazione veniva consecutivamente ritirata presso l'UTC del suddetto Comune da parte del sottoscritto consulente.

In data 26.01.2026 trasmetteva tramite SUE all'UTC di Nocera T. (CZ) richiesta di rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai diversi terreni oggetto di procedura; certificato che veniva trasmesso allo scrivente in data successiva.

In data 29.05.2026 trasmetteva all'Amministratore di Condominio richiesta di documentazione relativa all'importo annuo delle spese condominiali; documentazione che riceveva in data successiva.

In data 16.02.2026 unitamente al Custode e all'amministratore di condominio del complesso e alla forza pubblica rappresentata dai Carabinieri si è recato a Nocera T. (CZ) presso gli immobili di proprietà della società in liquidazione giudiziale. Ivi giunti il sig. ha consentito la visione del proprio appartamento censito **p.lla 174 sub. 3.**

Su tale unità e in particolare su tutti gli ambienti interni ed esterni dell'appartamento il sottoscritto ha eseguito i rilievi planimetrici e le misurazioni necessarie oltre ad aver tratto opportuna documentazione fotografica per una migliore e più esaustiva constatazione dello stato dei luoghi. Alle ore 11.30 venivano sospese le operazioni peritali e sottoscritto il verbale contestualmente redatto.

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta, 5 - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it

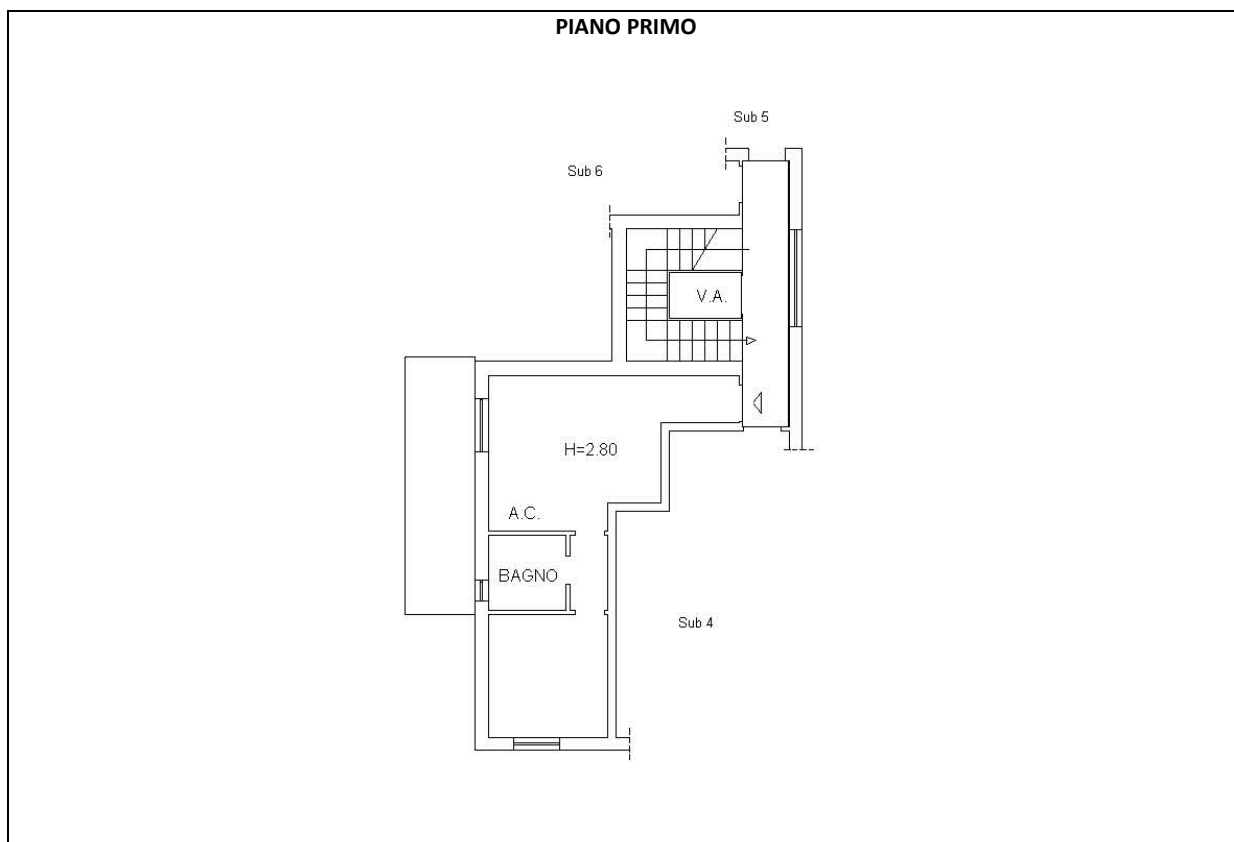
Risposta ai quesiti.

1. Provveda all'identificazione dei beni immobili, comprensiva dei confini e dei dati catastali, con esatta individuazione dei beni oggetto di procedura e formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice ove necessario, al frazionamento catastale, con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

2. Rediga una sommaria descrizione dei beni, indicando caratteristiche oggettive, destinazione e stato d'uso degli immobili, con specifico riferimento all'art. 10 D.P.R. 633/1972, precisando se la vendita sia soggetta a IVA ovvero esente; per gli immobili abitativi, esprimere valutazione sull'eventuale possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità, tenuto conto dell'epoca di ultimazione della costruzione o del ripristino e del decorso del quinquennio.

Risposta ai quesiti 1 e 2.

1. APPARTAMENTO SITO A NOCERA TERINESE CENSITO AL FG. 45 P.LLA 174 SUB. 3



STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta, 5 - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

Il bene è attualmente censito al NCEU del Comune di Nocera T. (CZ) al Fg. 45 P.IIa 174 sub. 3 C.da Marina De Luca Int. 1 con destinazione A/3 Abitazione di tipo economico al piano primo intestato alla soc. Diritto di: Proprietà per 1/1.

Trattasi di un appartamento di tre vani oltre balcone, composto da un ingresso/soggiorno/cucina da cui si accede all'unica camera da letto e al bagno. Le finiture si presentano in buono stato di manutenzione e presentano una pavimentazione in parquet per il soggiorno e la camera da letto, in gres porcellanato per il WC, rivestimenti in gres per cucina e WC, pareti intonacate e tinteggiate, impianti idrico ed elettrico efficienti. Serramenti in alluminio e porta di ingresso blindata.

I dati identificativi del bene sono corretti, consentono una corretta identificazione del bene e non sono state riscontrate divergenze significative di dati sulla documentazione in atti.

La superficie commerciale ed utile risulta:

- **Superficie Commerciale** Piano primo mq. **40,00** (compreso balcone esteso mq. 10 e calcolato al 30%);
- **Superficie Utile** Piano primo mq. **31,00** oltre balcone esteso mq. **10**.
- Confina a nord su proiezione di corte comune, a est con sub. 6 e vano scala, a sud con sub. 4.
- Si allega in appendice la planimetria dello stato attuale del bene coincidente con quella catastale.

Ai fini IVA si precisa che il fabbricato è stato ultimato da più di cinque anni.

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta, 5 - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it

3. Per le costruzioni iniziate anteriormente al 2 settembre 1967, indicare, anche sulla base di elementi presuntivi, la data di inizio dei lavori ove non reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 L. 47/1985.

4. Per le costruzioni iniziate successivamente al 2 settembre 1967, accertare gli estremi della licenza/concessione edilizia o dei titoli abilitativi comunque denominati, evidenziando eventuale assenza del titolo o difformità; in caso di opere abusive, verificare: la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 380/2001 e relativi costi; l'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante, della normativa di riferimento, dello stato del procedimento, dei costi e delle oblazioni versate o da versare; in ogni altro caso, la ricorrenza delle condizioni per la sanatoria ai fini di eventuale istanza da parte dell'aggiudicatario, verificando la sussistenza dei presupposti di cui all'art. 40, comma 6, L. 47/1985 e all'art. 46, comma 5, d.P.R. 380/2001, con specificazione dei costi per il conseguimento del titolo.

Risposta ai quesiti 3 e 4.

La costruzione dell'appartamento è iniziata in data successiva al 02.09.1967 in forza della Concessione Edilizia n. 557 del 10.10.1981. Per difformità relative all'intero fabbricato in data 03.04.1986 al prot. n. 01932 è stata presentata da _____ con sede in Lamezia T. (CZ) Via Misiani, 57 C.F./P.IVA _____ domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 inerente nello specifico per la tipologia di abuso n. 7, e per i fabbricati A1/A2/A3, variazioni che consistono nella modifica della copertura da tetto a terrazzo, maggiore altezza dei pilastri del porticato, diverso numero ubicazione e dimensionamento delle aperture esterne, realizzazione di muretti di cinta, parapetti, marciapiedi, piazzale lastricato nonché nell'ubicazione e diverso dimensionamento della fossa settica e diversa distribuzione degli spazi interni; per la tipologia di abuso n. 1, per il fabbricato A1: maggiore superficie s.n.r. rispetto a quella assentita e nello specifico mq. 7,34 al piano terra, tompagnature per maggiore superficie utile pari a mq. 11,10 per ciascun piano primo, secondo e terzo; per il fabbricato A2: maggiore superficie s.n.r. rispetto a quella assentita e nello specifico mq. 36,54 al piano terra, tompagnature per maggiore superficie utile pari a mq. 32,40 per ciascun piano primo, secondo e terzo; per il fabbricato A3: maggiore superficie s.n.r. rispetto a quella assentita e nello specifico mq. 7,34 al piano terra, tompagnature per maggiore superficie utile pari a mq. 11,10 per ciascun piano primo, secondo e terzo; per la tipologia di abuso n. 3 per il fabbricato A1: maggiore superficie s.n.r. rispetto a quella assentita e nello specifico realizzazione terrazzo lato monte per mq. 12,24, prolungamento balcone lato mare per mq. 3,36 per i piani primo, secondo e terzo; per il fabbricato A2: maggiore superficie s.n.r. rispetto a quella assentita e nello specifico realizzazione terrazzo lato monte per mq. 25,20, realizzazione balcone lato nord e sud per mq. 12,96 per i piani primo, secondo e terzo; per il fabbricato A3: maggiore superficie s.n.r. rispetto a quella assentita e nello specifico realizzazione terrazzo lato monte per mq. 12,24, prolungamento balcone lato mare per mq. 3,36 per i piani primo, secondo e terzo. Il tutto per una oblazione complessiva dichiarata pari a £. 9.950.000 versati con prima rata di £. 3.317.000 in data 29.03.1986, con seconda rata di £. 3.428.000 in data 26.07.1986 e con terza rata di £. 3.483.000 in data 23.09.1986. Per tali tipologie di abuso concernenti l'intero fabbricato il sottoscritto ha valutato in complessivi € 2.000,00 l'incidenza per il singolo appartamento dei costi per la definizione dell'istanza di condono e l'ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria. Costi che verranno detratti dal valore di mercato del bene.

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta, 5 - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

5. Per i terreni, allegare il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 L. 47/1985.

Risposta al quesito 5.

Non si tratta di un terreno.

6. Effettuare l'identificazione catastale degli immobili, verificando la corrispondenza tra i dati indicati negli atti (e nel provvedimento di apertura e nell'inventario) e le risultanze catastali, indicando ogni ulteriore elemento necessario all'eventuale emissione del decreto di trasferimento; eseguire, ove occorrenti, le variazioni catastali per l'aggiornamento, incluse le denunce al N.C.E.U., nonché acquisire o predisporre le planimetrie, provvedendo alla correzione o redazione di quelle mancanti o difformi, indicando le ragioni dell'eventuale impossibilità oggettiva.

Risposta al quesito 6.

Il bene è attualmente censito al NCEU del Comune di Nocera T. (CZ) al Fg. 45 P.IIIa 174 sub. 3 C.da Marina De Luca Int. 1 con destinazione A/3 Abitazione di tipo economico al piano primo intestato alla soc. Diritto di: Proprietà per 1/1.

7. Accertare, tramite documentazione dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, la titolarità degli immobili alla data di apertura della procedura, indicando eventuali comproprietari e le relative quote; specificare se la quota dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura e se l'immobile sia comodamente divisibile in porzioni di valore simile, predisponendo, se del caso, bozza di progetto di divisione.

Risposta al quesito 7.

Alla data di apertura della procedura l'appartamento è di titolarità della soc. _____ per il diritto di Proprietà per 1/1, in forza dell'Atto di Compravendita _____ rep. 90520 racc. 30882 del 08.05.2008 trascritto il 14.05.2008 reg. part. 4760 reg. gen. 7572, con cui _____ nato a Lamezia il 29.11.1972 in qualità di amministratore unico della _____ acquistava il suddetto bene da _____.

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta, 5 - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

8. Verificare l'esatta provenienza dei beni, mediante ricostruzione analitica, per almeno il ventennio anteriore, delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie, degli oneri, pesi, servitù, diritti reali di godimento e vincoli, indicando quali formalità saranno cancellate o non opponibili all'acquirente.

Risposta al quesito 8.

In base alle ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite nel ventennio a tutto il 07.08.2026 e dalle note rilevate presso i predetti uffici Provinciali di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro, relativamente all'immobile in oggetto, risulta quanto segue:

- Comune di Nocera Terinese (CZ), immobile riportato nel Catasto di Catanzaro come Abitazione di tipo economico di categoria A/3 alla C.da Marina De Luca Int. 1 di mq. 42,0 censito al NCEU al Fg. 45 P.Ila 174 sub. 3, è di proprietà della per i diritti pari a 1000/1000 di piena proprietà.
- Alla per i diritti pari a 1000/1000 di piena proprietà l'immobile è pervenuto con Atto di Compravendita Notaio rep. 90520 racc. 30882 del 08.05.2008 trascritto il 14.05.2008 reg. part. 4760 reg. gen. 7572 con cui nato a Cosenza il 10.09.1971 vendeva a nato a Lamezia Terme il 29.11.1972 in qualità di amministratore unico della società il bene in oggetto. A il bene è pervenuto per le quote di 1000/1000 della piena proprietà tramite Atto di Divisione Notaio . 26299 del 20.12.2006 trascritto il 08.01.2007 reg. part. 181 reg. gen. 252 tra i germani di stato civile libero, coniugata in regime di separazione dei beni e di stato civile libero. Ai germani il bene è pervenuto con Atto di Compravendita Notaio da Lamezia del 16.05.1991 (erroneamente indicato in visura catastale storica allegata alla relazione con la data del 16.05.1981) rep. n. 69209/1 trascritto il 06.06.1991 reg. part. 9532 reg. gen. 11376 per la piena proprietà pari a 1/3 ciascuno.

Per tali ragioni si può certificare la continuità dei passaggi nel ventennio.

Inoltre nel ventennio in esame il bene è stato oggetto delle seguenti formalità:

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta, 5 - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it

Ispezione Numero: **T 166710** del: **07/08/2026** Importo addebitato: **6,40 euro**
Note individuate: **5**
Annotamenti in calce individuati: **16**
Comune di: **NOCERA TERINESE(CZ)**
Catasto: **F Foglio: 45 Particella: 174 Subalterno: 3**
Restrizioni: Periodo dal **07/08/1924** al **07/08/2026**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

1	☐	TRASCRIZIONE del 06/06/1991 - Registro Particolare 9532 Registro Generale 11376 Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 69209 del 16/05/1991 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine
2	☒	TRASCRIZIONE del 08/01/2007 - Registro Particolare 181 Registro Generale 252 Pubblico ufficiale DE SANTIS LUIGI Repertorio 26299 del 20/12/2006 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE Nota disponibile in formato elettronico
3	☐	TRASCRIZIONE del 14/05/2008 - Registro Particolare 4760 Registro Generale 7572 Pubblico ufficiale SCORNAJENGHI RICCARDO Repertorio 90520/30882 del 08/05/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
4	☐	ISCRIZIONE del 27/01/2009 - Registro Particolare 135 Registro Generale 1183 Pubblico ufficiale PANZARELLA SEBASTIANO Repertorio 6511/4021 del 23/01/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1228 del 21/05/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 2 - Annotazione n. 1229 del 21/05/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 3 - Annotazione n. 1273 del 26/05/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 4 - Annotazione n. 1274 del 26/05/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 5 - Annotazione n. 1941 del 20/08/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 6 - Annotazione n. 1942 del 20/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 7 - Annotazione n. 886 del 04/05/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA) 8 - Annotazione n. 1192 del 13/06/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 9 - Annotazione n. 2354 del 21/12/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA) 10 - Annotazione n. 2355 del 21/12/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 11 - Annotazione n. 709 del 17/05/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA) 12 - Annotazione n. 710 del 17/05/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) 13 - Annotazione n. 2179 del 14/12/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA) 14 - Annotazione n. 2180 del 14/12/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) 15 - Annotazione n. 1623 del 02/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) 16 - Annotazione n. 1892 del 31/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
5	☐	ISCRIZIONE del 11/03/2022 - Registro Particolare 263 Registro Generale 3336 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4170/3422 del 10/03/2022 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta, 5 - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

9. Determinare il valore degli immobili, tenendo conto che, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., il valore determinato dal perito costituisce prezzo base per la vendita, e, in conformità all'art. 569 c.p.c. e all'art. 173-bis disp. att. c.p.c., indicare: superficie dell'immobile, specificando quella commerciale; valore unitario per metro quadro e valore complessivo; adeguamenti e correzioni della stima, distintamente indicati, per: oneri di regolarizzazione urbanistica, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili, spese condominiali insolute, nonché riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

Risposta al quesito 9.

Metodi di stima utilizzati.

Il sottoscritto al fine di stabilire il più probabile valore di mercato dei beni, ha fatto ricorso al metodo diretto o sintetico/comparativo. Il metodo diretto consente di determinare il valore per unità di superficie che scaturisce da una media fra i valori noti al metro quadro di superficie relativi ad altri fabbricati siti nella stessa zona con caratteristiche di finiture, dimensioni e stato di conservazione, destinazione d'uso, simili a quello in esame. Attraverso l'assunzione delle quotazioni immobiliari da fonti indirette desunte dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferite alla particolare area omogenea di quelle prese in esame per ogni bene il sottoscritto è risalito ai valori per unità di superficie per come di seguito riportati. Il procedimento è basato sulla comparazione con esperienze di compravendita di beni analoghi ed ubicati in zone limitrofe a quella da valutare, reperendo per l'indagine dati, forniti dal mercato immobiliare, circa il valore di mercato a metro quadro di immobili con simili caratteristiche ubicati in zone limitrofe utili per formare una scala di prezzi noti nella quale inserire il bene da stimare sul gradino che ha maggiori analogie con il bene stesso. Dall'analisi dei suddetti valori, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa vengono effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche del bene che possono risultare discriminanti, distinti in caratteristiche estrinseche posizionali, intrinseche posizionali, produttive e tecnologiche, che si elencano:

caratteristiche estrinseche posizionali	caratteristiche intrinseche posizionali
- Grado di urbanizzazione del territorio - ubicazione fisico-geografica - Servizi pubblici - Trasporti pubblici - Servizi commerciali - Verde pubblico - Dotazione di parcheggi	- Prospicienza - Piani fuori terra - Piano (in caso di appart.condom.) - N. piani interni - Vista esterna - Esposizione - Luminosità - Distribuzione interna - Spazi interni

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta, 5 - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

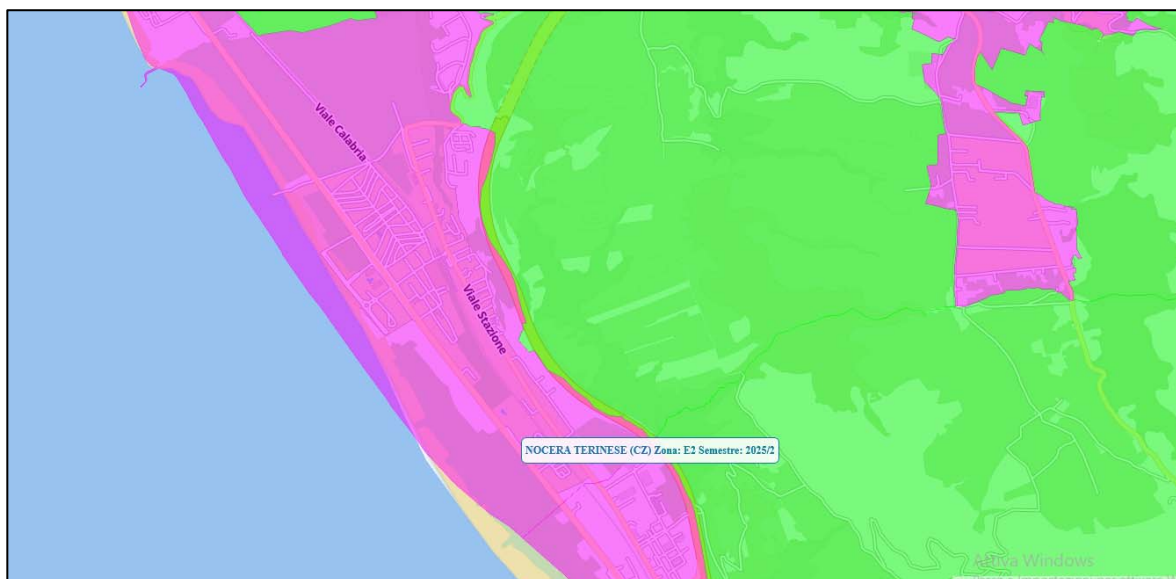
caratteristiche produttive	caratteristiche tecnologiche
- Stato conservativo - Livello manutentivo complessivo dell'edificio - Caratteristiche architettoniche - Pertinenze Comuni - Androne - Sicurezza - Ascensore - Nr. Unità nel fabbricato - Destinazione prevalente fabbricato - Livello manutentivo complessivo dell'unità - Caratteristiche architettoniche dell'unità - Bagni e Servizi	- Finiture dell'Edificio - Finiture dell'unità - Impianti

Il sottoscritto pertanto ha effettuato una adeguata indagine di mercato attraverso l'assunzione delle quotazioni immobiliari da fonti indirette desunte dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferite al secondo semestre del 2025 per le fasce di appartenenza come sotto specificato. Dal confronto con i valori ottenuti dalle fonti indirette si è desunto il valore di mercato al mq cui apportando, per mezzo di coefficienti di deprezzamento o valorizzazione, le opportune correzioni, ovvero riduzioni o maggiorazioni in base a punti di demerito o meno, si giunge al valore di mercato al mq di ogni singola unità in esame.

Il Comune di Nocera Terinese (CZ) è un comune di medie dimensioni con popolazione di circa 4.700 abitanti. Il paese si estende per circa 47 km² ed è situato nella provincia di Catanzaro, a 240 metri sul livello del mare sulla costa tirrenica. La cittadina è nota non solo per la sua storia che richiama l'antica città di Terina, ma anche per la suggestiva e particolare tradizione religiosa dei Vattienti. Nocera Terinese si suddivide nel borgo collinare e nella zona costiera di Marina di Nocera Terinese / Nocera Scalo ove è ubicato il bene oggetto di stima. La sua vicinanza con il Comune di Amantea, importante centro turistico e commerciale del basso tirreno cosentino e sede di importanti servizi al cittadino come scuole di ogni ordine e grado, banche ecc. nonché allo svincolo autostradale di Falerna, lo rendono un comune particolarmente appetibile per risiedervi tutto l'anno.

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta, 5 - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it



ZONE OMI – E2

Nelle tabelle seguenti sono riportati i valori OMI con evidenziate le tipologie assunte a riferimento, precisando che, in base alle valutazioni sopra riportate sui beni da stimare si è proceduto ad assumere come valore di mercato di riferimento quello massimo, ovvero € 1.050,0/mq fra quelli nella tabella riportati per gli immobili siti nella zona E2 per Abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale, ove è ubicato l'immobile in questione e secondo l'allegata tabella delle quotazioni.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: NOCERA TERINESE

Fascia/zona: Suburbana/FASCIA LITORANEA

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1300	L	4,5	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1050	L	3,9	4,2	N
Ville e Villini	NORMALE	1300	1500	L	5,2	6,7	N

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta, 5 - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it

Nelle tabelle successive sono riportati il progressivo numerico del bene, le descrizioni delle unità immobiliari con i riferimenti catastali, la sua superficie commerciale (A), i valori unitari OMI per come sopra dedotto (B), le caratteristiche intrinseche ed estrinseche (C/D/E/F), i cui coefficienti sono stati calcolati tramite i tabulati allegati alla seguente relazione, il coefficiente correttivo di merito (G) dedotto dagli stessi tabulati, l'eventuale detrazione dovuta a sanatorie e/o allineamenti catastali (H), il coefficiente di riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi (I) e il più probabile valore di mercato V_s delle stesse per come riportato nell'ultima colonna.

APPARTAMENTO – NOCERA TERINESE (CS) FG. 45 P.LLA 174 SUB. 3

N.	Descrizione	A	B	C	D	E	F	G (Cx Dx Ex F)	H Detraz. Variaz. cata. e Sanatoria	I Vizi	AxBxGxH
1		Sup. Comm. (mq)	Valori OMI (€/mq)	Car. Estr. Pos.	Car. Intr. Pos.	Car. Prod.	Car. Tecn.	Coeff. Corr. di merito		Coeff. Ass. garanzie per vizi	Valore di Mercato V_s (€) in c.t.
	Appartamento Fg. 45 p.lla 174 Sub. 3	40,0	1.050,0	+0.5	-0,4	-15,7	0,0	84,4%	-2.000	95%	31.700,0 in c.t.

A tale valore vanno decurtati gli oneri condominiali ancora insoluti che la Sinteg Calabria Italcondomini sas, società responsabile dell'Amministrazione del Condominio nella persona dell'Amministratore Dott. , ha comunicato essere pari ad € 4.095,73 (anni 2024-2026), per come emerge dalla seguente tabella:

ESTRATTO CONTO NUMERO 109000008102 AL 10/07/2026

Condominio

Scala/Int.	Scadenza	Causale	A debito	Versato	Residuo
Pal. A3 43 - (174/3)		SALDO INIZIALE CONDOMINIALE 2025-2026	2872.73	0.00	2872.73
Pal. A3 43	15/11/2024	1 Rata FONDO LAVORI STRAORDINARI 2024	626.00	0.00	626.00
Pal. A3 43	01/09/2025	1 Rata CONDOMINIALE 2025-2026	199.00	0.00	199.00
Pal. A3 43	01/12/2025	2 Rata CONDOMINIALE 2025-2026	199.00	0.00	199.00
Pal. A3 43	01/03/2026	3 Rata CONDOMINIALE 2025-2026	199.00	0.00	199.00
TOTALI			4095.73	0.00	4095.73

Catanzaro li, 10/07/2026

L'Amministratore
SINTEG CALABRIA ITALCONDOMINI
SAS

Pertanto il valore definitivo di mercato dell'appartamento di cui al fg. 45 p.lla 174 sub. 3 è pari ad € 27.700,0 (€ 31.700,0 - € 4.095,73).

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta, 5 - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it

10. Formare lotti omogenei quando la natura degli immobili lo consente, indicando per ciascuna unità valore, superficie e confini, e procedendo, se necessario, al frazionamento catastale.

Risposta al quesito 10.

LOTTO UNICO.

Appartamento censito al NCEU del Comune di Nocera T. (CZ) al Fg. 45 P.III 174 sub. 3 C.da Marina De Luca Int. 1 con destinazione A/3 Abitazione di tipo economico sito al piano primo intestato alla soc. Diritto di: Proprietà per 1/1. Trattasi di un appartamento di tre vani oltre balcone, composto da un ingresso/soggiorno/cucina da cui si accede all'unica camera da letto e al bagno. Le finiture si presentano in buono stato di manutenzione e presentano una pavimentazione in parquet per il soggiorno e la camera da letto, in gres porcellanato per il WC, rivestimenti in gres per cucina e WC, pareti intonacate e tinteggiate, impianti idrico ed elettrico efficienti. Serramenti in alluminio e porta di ingresso blindata.

Si precisa infine che gli oneri condominiali ancora insoluti ammontano ad € 4.095,73 (anni 2024-2026) e che tali somme sono state già decurtate dal valore di stima.

I dati identificativi del bene sono corretti, consentono una corretta identificazione del bene e non sono state riscontrate divergenze significative di dati sulla documentazione in atti.

La superficie commerciale ed utile risulta: Superficie Commerciale Piano primo mq. 40,00 (compreso balcone esteso mq. 10 e calcolata al 30%); Superficie Utile Piano primo mq. 31,00 oltre balcone esteso mq. 10. Confina a nord su proiezione di corte comune, a est con sub. 6 e vano scala, a sud con sub. 4.

La costruzione dell'appartamento è iniziata in data successiva al 02.09.1967 in forza della Concessione Edilizia n. 557 del 10.10.1981. Per difformità relative all'intero fabbricato in data 03.04.1986 al prot. n. 01932 è stata presentata da . con sede in Lamezia T. (CZ) Via Misiani, 57 C.F./P.IVA domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 inerente nello specifico per la tipologia di abuso n. 7, e per i fabbricati A1/A2/A3, variazioni che consistono nella modifica della copertura da tetto a terrazzo, maggiore altezza dei pilastri del porticato, diverso numero ubicazione e dimensionamento delle aperture esterne, realizzazione di muretti di cinta, parapetti, marciapiedi, piazzale lastricato nonché nell'ubicazione e diverso dimensionamento della fossa settica e diversa distribuzione degli spazi interni; per la tipologia di abuso n. 1, per il fabbricato A1: maggiore superficie s.n.r. rispetto a quella assentita e nello specifico mq. 7,34 al piano terra, tompagnature per maggiore superficie utile pari a mq. 11,10 per ciascun piano primo, secondo e terzo; per il fabbricato A2: maggiore superficie s.n.r. rispetto a quella assentita e nello specifico mq. 36,54 al piano terra, tompagnature per maggiore superficie utile pari a mq. 32,40 per ciascun piano primo, secondo e terzo; per il fabbricato A3: maggiore superficie s.n.r. rispetto a quella assentita e nello specifico mq. 7,34 al piano terra, tompagnature per maggiore superficie utile pari a mq. 11,10 per ciascun piano primo, secondo e terzo; per la tipologia di abuso n. 3 per il fabbricato A1: maggiore superficie s.n.r. rispetto a quella assentita e nello specifico realizzazione terrazzo lato monte per mq. 12,24, prolungamento balcone lato mare per mq. 3,36 per i piani primo, secondo e terzo; per il fabbricato A2: maggiore superficie s.n.r. rispetto a quella assentita e nello specifico realizzazione terrazzo lato monte per mq. 25,20, realizzazione balcone lato nord e sud per mq. 12,96 per i piani primo, secondo e terzo; per il fabbricato A3: maggiore superficie s.n.r. rispetto a quella assentita e nello specifico realizzazione terrazzo lato monte per mq. 12,24, prolungamento balcone lato mare per mq. 3,36 per i piani primo, secondo e terzo. Il tutto per una oblazione complessiva dichiarata pari a £. 9.950.000 versati con prima rata di £. 3.317.000 in data 29.03.1986, con seconda rata di £. 3.428.000 in data 26.07.1986 e con terza rata di £. 3.483.000 in data 23.09.1986. Per tali tipologie di abuso concernenti l'intero fabbricato l'incidenza per il singolo appartamento dei costi per la definizione dell'istanza di condono e l'ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria è pari a complessivi € 2.000,00. Costi che sono già stati detratti dal valore di mercato del bene.

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta, 5 - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

11. Accertare lo stato di possesso dei beni, specificando se occupati dal debitore o da terzi, il titolo dell'occupazione, con particolare riferimento ai contratti registrati anteriormente all'apertura della procedura; in presenza di contratti di locazione o affitto, allegare copia ove possibile, indicando data di registrazione, durata, scadenza e disdetta, eventuali giudizi di rilascio, congruità del canone rispetto al valore di mercato all'epoca della stipula e relativa differenza, nonché formalità, vincoli o oneri, anche condominiali, che resteranno a carico dell'acquirente (ivi compresi censo, livello, uso civico e loro eventuale affrancazione), importo annuo delle spese fisse e straordinarie deliberate, spese condominiali insolute negli ultimi due anni e procedimenti giudiziari pendenti relativi ai beni.

L'appartamento in questione risulta ad oggi libero, avendolo il precedente conduttore sig. nato in Gambia , che lo deteneva in forza di un contratto di locazione tra il medesimo e il sig. Arch. nato a Nocera Terinese (CZ) il 20.08.1951 e ivi residente in Via SS. 18 n. 24, registrato il 08.01.2026 al n. 000027-serie 3T e codice identificativo TDH26T000027000II in vigore dal 08.12.2025 al 07.12.2026 per € 2.400,00, rilasciato e consegnato le chiavi al Curatore.

Per ciò che concerne l'importo annuo delle spese fisse e straordinarie deliberate e le spese condominiali insolute negli ultimi due anni, si precisa infine che gli oneri condominiali ancora insoluti ammontano ad € 4.095,73 (anni 2024-2026) e che tali somme saranno decurtate dal valore di stima.

12. Accertare se i beni siano oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità o di vincoli pubblicistici che incidano sul valore o sulla libera disponibilità.

Il bene non risulta oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità.

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta, 5 - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it

13. Allegare planimetrie aggiornate degli immobili e documentazione fotografica idonea a rappresentare lo stato di fatto dei beni.

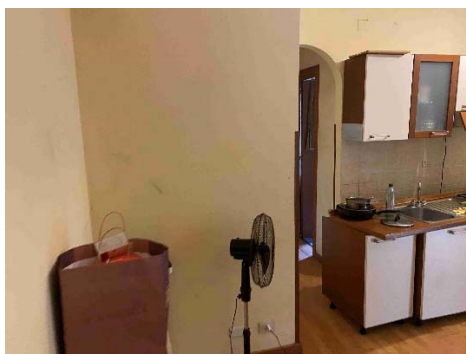
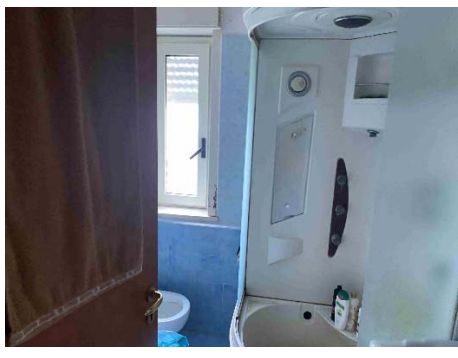
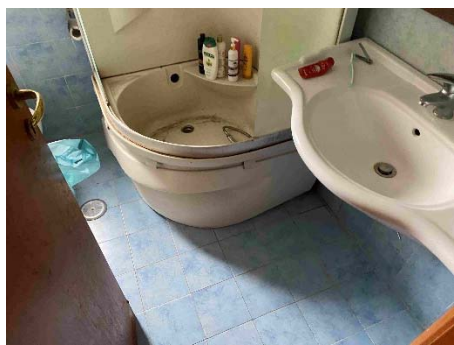
APPARTAMENTO SITO A NOCERA TERINESE CENSITO AL FG. 45 P.LLA 174 SUB. 3



STUDIO TECNICO Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta, 5 - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

		
Fabbricato di cui alla p.lla 119 in cui è posto l'appartamento	Entrata/Soggiorno/Cucina	Cucina
		
Corridoio	Camera Letto	WC
		
WC	WC	WC

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta, 5 - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it

14. Depositare una separata e succinta descrizione del lotto o dei lotti, con indicazione dello stato di occupazione, del prezzo di stima attribuito e del contesto in cui gli immobili sono ubicati, redatta secondo schema conforme a quello normalmente utilizzato per gli avvisi di vendita immobiliare.

LOTTO UNICO.

Appartamento censito al NCEU del Comune di Nocera T. (CZ) al Fg. 45 P.III 174 sub. 3 C.da Marina De Luca Int. 1 con destinazione A/3 Abitazione di tipo economico sito al piano primo intestato alla soc. Diritto di: Proprietà per 1/1.

Trattasi di un appartamento di tre vani oltre balcone, composto da un ingresso/soggiorno/cucina da cui si accede all'unica camera da letto e al bagno. Le finiture si presentano in buono stato di manutenzione e presentano una pavimentazione in parquet per il soggiorno e la camera da letto, in gres porcellanato per il WC, rivestimenti in gres per cucina e WC, pareti intonacate e tinteggiate, impianti idrico ed elettrico efficienti. Serramenti in alluminio e porta di ingresso blindata.

Si precisa infine che gli oneri condominiali ancora insoluti ammontano ad € 4.095,73 (anni 2024-2026) e che tali somme sono state già decurtate dal valore di stima.

I dati identificativi del bene sono corretti, consentono una corretta identificazione del bene e non sono state riscontrate divergenze significative di dati sulla documentazione in atti.

La superficie commerciale ed utile risulta: Superficie Commerciale Piano primo mq. 40,00 (compreso balcone esteso mq. 10 e calcolata al 30%); Superficie Utile Piano primo mq. 31,00 oltre balcone esteso mq. 10. Confina a nord su proiezione di corte comune, a est con sub. 6 e vano scala, a sud con sub. 4.

La costruzione dell'appartamento è iniziata in data successiva al 02.09.1967 in forza della Concessione Edilizia n. 557 del 10.10.1981. Per difformità relative all'intero fabbricato in data 03.04.1986 al prot. n. 01932 è stata presentata da con sede in Lamezia T. (CZ) Via Misiani, 57 C.F./P.IVA domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 inerente nello specifico per la tipologia di abuso n. 7, e per i fabbricati A1/A2/A3, variazioni che consistono nella modifica della copertura da tetto a terrazzo, maggiore altezza dei pilastri del porticato, diverso numero ubicazione e dimensionamento delle aperture esterne, realizzazione di muretti di cinta, parapetti, marciapiedi, piazzale lastricato nonché nell'ubicazione e diverso dimensionamento della fossa settica e diversa distribuzione degli spazi interni; per la tipologia di abuso n. 1, per il fabbricato A1: maggiore superficie s.n.r. rispetto a quella assentita e nello specifico mq. 7,34 al piano terra, tompagnature per maggiore superficie utile pari a mq. 11,10 per ciascun piano primo, secondo e terzo; per il fabbricato A2: maggiore superficie s.n.r. rispetto a quella assentita e nello specifico mq. 36,54 al piano terra, tompagnature per maggiore superficie utile pari a mq. 32,40 per ciascun piano primo, secondo e terzo; per il fabbricato A3: maggiore superficie s.n.r. rispetto a quella assentita e nello specifico mq. 7,34 al piano terra, tompagnature per maggiore superficie utile pari a mq. 11,10 per ciascun piano primo, secondo e terzo; per la tipologia di abuso n. 3 per il fabbricato A1: maggiore superficie s.n.r. rispetto a quella assentita e nello specifico realizzazione terrazzo lato monte per mq. 12,24, prolungamento balcone lato mare per mq. 3,36 per i piani primo, secondo e terzo; per il fabbricato A2: maggiore superficie s.n.r. rispetto a quella assentita e nello specifico realizzazione terrazzo lato monte per mq. 25,20, realizzazione balcone lato nord e sud per mq. 12,96 per i piani primo, secondo e terzo; per il fabbricato A3: maggiore superficie s.n.r. rispetto a quella assentita e nello specifico realizzazione terrazzo lato monte per mq. 12,24, prolungamento balcone lato mare per mq. 3,36 per i piani primo, secondo e terzo. Il tutto per una oblazione complessiva dichiarata pari a £. 9.950.000 versati con prima rata di £. 3.317.000 in data 29.03.1986, con seconda rata di £. 3.428.000 in data 26.07.1986 e con terza rata di £. 3.483.000 in data 23.09.1986. Per tali tipologie di abuso concernenti l'intero fabbricato

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta, 5 - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it

l'incidenza per il singolo appartamento dei costi per la definizione dell'istanza di condono e l'ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria è pari a complessivi € 2.000,00. Costi che sono già stati detratti dal valore di mercato del bene.

L'appartamento in questione risulta ad oggi libero.

Valore di Mercato € **27.700,00** (Euro Ventisettemilasettecento/00).

15. Allegare una versione "anonimizzata" della perizia di stima, conforme alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), priva delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a identificarlo, nonché di eventuali terzi, non previsto dalla legge o eccedente rispetto alle finalità della procedura di vendita, destinata alla pubblicazione unitamente agli avvisi di vendita.

Si rimanda agli allegati per la versione priva di dati sensibili.

Conclusioni.

Con la presente relazione il sottoscritto Consulente ritiene di aver esaurientemente espletato l'incarico affidatogli e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Cetraro 10.08.2026

Il CTU

Dott. Ing. Fabio Angilica



A handwritten signature in black ink, reading "Fabio Angilica".