
TRIBUNALE DI CATANZARO

Esecuzione Immobiliare

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

N. 22/2023 R.G. Espr.

Esecuzioni Immobiliare

Giudice Dr. **MERCURI LUCA**

**CHIARIMENTI SULLE OSSERVAZIONI
NELL'INTERESSE DEL CREDITORE
PROCEDENTE**

*Tecnico incaricato: Ing. Sestito Antonio
iscritto all'Albo della provincia di Catanzaro al N. 1479
iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al N. 1126
C.F. [REDACTED] - P. Iva 02015580794*

*con studio in Catanzaro
Via Indipendenza, 43
telefono: 0961355859
cellulare: 3473323914
Pec: antonio.sestito@ingpec.eu*



Premessa

Il sottoscritto ing. Sestito Antonio, in qualità di Esperto Stimatore, rassegna la presente relazione a chiarimento delle osservazioni ed analisi critiche a firma dell'avv. Gregorio Greco, nell'interesse del sig. [REDACTED] creditore procedente, nella Procedura Esecutiva iscritta con il n. 22/2023 Reg. Es, promossa da [REDACTED] contro [REDACTED].

Le precitate censure, che qui di seguito s'intendono integralmente riportate e trascritte, sono pervenute mediante posta elettronica certificata nei termini concessi dall'Ill.mo Giudice e precisamente in data 24 gennaio 2024 e contestualmente trasmesse nel fascicolo informatico della procedura.

Poiché il creditore procedente ha ritenuto trasmettere le osservazioni sul fascicolo informatico, lo scrivente provvede a depositare le sue valutazioni con stesso mezzo.

L'avv. Gregorio Greco nello specifico contesta la quotazione che lo scrivente ha fornito per l'immobile di cui al "Lotto 1" e testualmente scrive: «*Il CTU. Ing. Sestito Antonio, in riferimento al quesito di cui al **Punto 04** (pag. n. 21) recita: Il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe), ha fornito una quotazione del valore di mercato per fabbricati simili pari a **1.100,00 al mq.** secondo i criteri stabiliti dalla legge n. 132/2015. Il valore di mercato stabilito al **Punto 4** effettivamente è un valore massimo applicato dalle Imprese Edili nella vendita di immobili in costruzione nella Zona Marina di Satriano. Il CTU ha individuato numero cinque Lotti per la vendita dei beni su cui ha applicato come base due diversi valori di mercato, uno di €. 1.100,00 al mq. e un'altro di €. 1.600,00 al mq.*

*Nella Relazione del CTU non sono presenti elementi precisi e circostanziati, come atti di vendita di riferimento, ma solo una valutazione ad intuito senza nessuna dimostrazione in concreto. Il valore base di mercato di **€. 1.100,00 viene***



applicato solo per il Lotto N. 1; Per i Lotti 2,3,4,5 tale valore viene calcolato ad euro 1.600,00 al mq. senza un criterio di riferimento ai sensi dell'art. 568 c.p.c come modificato dalla legge n. 132/2015, non fornendo elementi documentali»

A dimostrazione delle proprie osservazioni l'avv. Gregorio Greco allega tre atti di immobili, dallo stesso definite "Villette a Schiera", compravenduti in un'area prossima a quella in cui ricade il compendio immobiliare oggetto di procedura, dall'analisi dei quali attesta quanto di seguito testualmente «Per cui il prezzo di mercato da adottare, come ampiamente dimostrato, dovrà ritenersi congruo per un massimo di 1.100,00 €/mq.», al fine di ottenere una maggiore vantaggiosità nella vendita dei beni».

CHIARIMENTI OSSERVAZIONI NELL'INTERESSE V

Per dare risposta alle osservazioni a firma dell'avv. Gregorio Greco è necessario preliminarmente effettuare delle necessarie quanto indispensabili premesse.

Il criterio di stima proposto dall'avv. Gregorio Greco è quello per comparazione con metodologia "Market Comparison Approach". Questa metodologia di stima è comunemente usata nelle perizie di immobili abitativi (ville, appartamenti, bifamiliari) ed è una stima del valore ricavato dal confronto tra l'immobile oggetto di stima ed altri immobili venduti recentemente. Questi ultimi immobili vengono definiti comparabili.

La ricerca dei comparabili ad oggi è possibile o attraverso siti messi a disposizione da società che forniscono, a pagamento, gli strumenti adatti ai valutatori immobiliari che seguono gli standard internazionali o dal sito dell'Agenzia delle Entrate, che nell'area riservata a cui può accedere il professionista registrato (Entratel), rende disponibile le "Consultazioni dei Valori Immobiliari Dichiarati". La ricerca è possibile per indirizzo o per mappa all'indirizzo web (<https://servizionline.agenziaentrate.gov.it/PrezziImmobiliari/ricercaSuMappa>).

Il servizio reso dall'Agenzia delle Entrate consente la consultazione dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita e relativi a immobili georiferiti in de-



finiti ambiti territoriali, nel pieno rispetto della tutela dei dati personali dei soggetti coinvolti. I dati si riferiscono ad atti di compravendita nei quali sono stati trasferiti, per l'intero e a titolo oneroso, diritti di proprietà di unità immobiliari censite negli archivi del Catasto fabbricati (eventualmente insieme a particelle terreni) e stipulati a partire dal 01 gennaio 2019. L'aggiornamento dei dati avviene con frequenza mensile e si riferisce a unità immobiliari compravendute situate nel territorio nazionale, ad eccezione di quelle nei comuni delle province autonome di Trento (n. 176 comuni) e Bolzano (n. 116 comuni), del Veneto (n. 4 comuni), della Lombardia (n. 2 comuni) e del Friuli Venezia Giulia (n. 43 comuni) dove vige il sistema dei libri fondiari (o sistema tavolare) per la pubblicità immobiliare. Per ogni atto di compravendita individuato, il servizio rende disponibile, nel rispetto della tutela dei dati personali dei soggetti coinvolti nella compravendita, i seguenti dati:

- mese/anno di stipula dell'atto di compravendita;
- tipologia dell'atto di compravendita;
- numero degli immobili compravenduti nell'atto;
- corrispettivo dichiarato per la compravendita risultante dal modello compilato per l'adempimento unico di trascrizione, voltura catastale e registrazione dell'atto;
- comune, zona OMI, categoria catastale, consistenza/superficie catastale di ogni unità immobiliare censita nel Catasto fabbricati compravenduta nell'atto (per le specifiche si rimanda alla guida fornita dalla stessa Agenzia)

Il risultato di tale ricerca, per il periodo decorrente dal gennaio 2023 ad ottobre dello stesso anno (ultimo mese disponibile), per immobili residenziali non ha fornito comparabili. Estendendo al ricerca da gennaio 2022 all'ottobre 2023 l'esito è stato ancora negativo. La ricerca per periodi antecedenti al gennaio 2022 è non utile per lo scopo che ci si è proposto, in quanto le compravendite devono essere avvenute non più tardi di un anno, questo al fine di evitare errori dovuti a diverse fasi del mercato immobiliare. L'esito della ricerca è riportato nell'allegato N. 1 ([All. n. 1: Consultazione Immobili dichiarati Sito Agenzia delle Entrate](#)).



Del mancato reperimento dal sito di Consultazione dell'Agenzia dell'Entrate "Valori Immobiliari Dichiarati Comparabili", desunti da reali atti di compravendita per beni simili appartenenti al medesimo segmento di quelli oggetto di stima, lo scrivente ne ha dato atto nel rispondere al **Punto 4** (Criterio di stima adottato – Fonti di Informazioni).

Relativamente ai comparabili in ultimo, ma non per importanza, occorre far presente che la ricerca non può essere limitata esclusivamente ai prezzi dichiarati nelle compravendite, ma occorre ricercare tra i comparabili disponibili quelli che accanto ai prezzi dichiarati, sono riportati i prezzi accertati dall'Ufficio del Registro e quelli concordati, i quali ultimi sono da considerare i prezzi effettivi di mercato.

In alternativa ai comparabili la ricerca può essere fatta attraverso i borsini immobiliari o in ultimo attraverso pubblicazioni di agenzia immobiliari.

Questa indagine è stata eseguita dallo scrivente anche se, non allegata in perizia, in ragione del fatto che trattandosi da dati reperibili dal WEB sono di facile riscontro.

Ad ogni buon fine a comprova delle corrette quotazioni indicate dallo scrivente, si offrono le seguenti consultazioni:

- ✓ Quotazioni immobiliari nel Comune di Satriano desunti dal sito "Immobiliare.it" (<https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/calabria/satriano/>), che è uno dei portali più attendibili su territorio nazionale per la pubblicazione e la ricerca di annunci immobiliari, dal quale si evince che i prezzi medi applicati degli immobili residenziali nel Comune di Satriano, nel periodo di riferimento dicembre 2023, varia da **329 €/mq** a **1.641 €/mq**. Quest'ultima quotazione che ovviamente trova applicazione per nuovi edifici, può certamente trovare applicazione per il fabbricato in corso di realizzazione e quelli da realizzare del compendio oggetto di stima (Lotti N. 2, 3, 4 e 5) (**All. n. 2: Quotazioni Immobiliari da Immobiliare.it**).
- ✓ Dal portale "idelalista.it", con riferimento alla Via Zurigo è stato reperito un annuncio di un appartamento in vendita ubicato al piano rialzato dell'immobile di cui al **Lotto N. 1** e più precisamente quello di cui l'avv. Gregorio Greco



contesta la quotazione assunta nella misura di 1.100 €/mq. L'appartamento succitato, le cui caratteristiche planimetriche sono desumibili dall'Allegato N. 9E della perizia di stima (il piano è indicato come piano terra e l'immobile è quello in basso a destra), è posto in vendita a **135.000 €** ed ha una superficie commerciale di **100 m²**, per un corrispondente prezzo di **1.350,00 €/mq** di superficie commerciale ([All. n. 3: Quotazioni Immobiliari immobile in Via Zurigo, 8. Piano Rialzato, Agenzia Immobiliare idealista.it – annuncio Dicembre 2023](#)).

Ovviamente poiché il comparabile è costituito da un locale accessorio nell'ambito dello stesso edificio, con rifiniture e caratteristiche diverse, il prezzo riferito all'appartamento va deprezzato nella misura tra il 15-20%: lo scrivente lo ha ritenuto congruo nella cifra di **1.100 €/mq**. Il prezzo effettivo applicato, considerando i coefficienti di omogeneizzazione della superficie, è di **660 €/mq**. Si ritiene sottolineare che l'immobile messo in vendita dall'Agenzia Immobiliare è stato ultimato nell'anno 2009 ([Cfr. All. N. 9F – Perizia di Stima: Certificato di Agibilità N. 16/2009 recante prot. n. 9299 del 30.11.2009](#)), il prezzo alla data odierna è di **1.350,00 €/mq**, di gran lunga superiore da quello ritenuto congruo dall'avv. Gregorio Greco, pari a circa 1.000 €/mq, per edifici di recente realizzazione (I contratti allegati si riferiscono ad immobili facenti parte integrante di un Fabbricato realizzato a seguito di Permesso Costruire settembre 2021).

- ✓ Sempre per lo stesso edificio, la stessa agenzia immobiliare mette in vendita un immobile ubicato a piano rialzato, della consistenza di **90 mq** il cui prezzo è indicato pari a **145.000 €**, ovvero **1.611,00 €/mq**. L'immobile è simile al precedente anche nell'arredo, ma è indicata una diversa metratura, un diverso numero di vani e soprattutto una diversa classe energetica ([All. n. 4: Quotazioni Immobiliari immobile in Via Zurigo, 8. Piano Rialzato, Agenzia Immobiliare idealista.it](#));
- ✓ Sempre a Via Zurigo n. 8, nell'edificio di cui è parte integrante l'unità immobiliare di cui al Lotto N. 1, a piano primo è in vendita una ulteriore unità immobiliare della consistenza di **90 m²** per il prezzo di **159.000,00 €/mq**, ovvero



1.767,00 €/mq ([All. n. 5: Quotazioni Immobiliari immobile in Via Zurigo, 8. Piano Primo, Agenzia Immobiliare idealista.it](#));

- ✓ Dal portale “Casa.it”, in Zona Martelli-Laganosa, viene posto in vendita un quadrilocale di **70 m²**, per **130.000,00 €**, l’immobile è nella stessa località in cui l’avv. Gregorio Greco ha allegato gli atti di vendita per gli immobili comparabili. Il costo unitario a metro quadro per tale immobile è di **1.857,14 €/m²**, non viene indicato nell’annuncio se si tratta di superficie commerciale o calpestabile ([All. n. 6: Quotazioni Immobiliari immobile in Via Zurigo, 8. Piano Rialzato, Agenzia Immobiliare idealista.it](#));
- ✓ In Via Mattia Preti n. 46, viene posto in vendita un quadrilocale al piano primo, di recente realizzazione, della superficie di **70 m²** per l’importo di **180.000,00 €**, nel cui annuncio viene indicato un prezzo unitario di **1.500,00 €/mq** (questo certamente riferito alla superficie commerciale). L’immobile è nella stessa località in cui l’avv. Gregorio Greco ha allegato gli atti di vendita per gli immobili comparabili ([All. n. 7: Quotazioni Immobiliari immobile in Via Mattia Preti, 46. Piano Primo, Agenzia Immobiliare idealista.it](#));

Da quanto allegato si evince di conseguenza che le quotazioni indicate dallo scrivente sono in linea con i prezzi di mercato che si riscontrano nell’area di cui è parte integrante il complesso immobiliare oggetto di procedura.

Di seguito si analizzino gli immobili comparabili allegati dall’avv. Gregorio Greco, al fine di verificarne se possono essere o meno assunti come riferimento per gli immobili di cui al compendio edilizio in trattazione.

Gli atti di vendita allegati dall’avv. Gregorio Greco, che qui di seguito si intendono integralmente trascritti e riportati, si riferiscono a tre unità immobiliari facenti parte di uno stesso complesso a schiera. Gli immobili sono definiti dall’avv. Gregorio Greco, come villette a schiera, tipologia questa indicata in un solo degli atti notarili (quello del 15.12.2023 per Notaio Avv. Serena Pirrò, rep. 1.041).

Nella descrizione e identificazione catastale degli immobili, di ciascuno degli immobili, si evince quanto di seguito:

- 1) L’immobile di cui all’allegato N. 1 si riferisce all’atto di compravendita per Notaio Francesca Gallelli del 12.10.2023, Rep. 2327, relativo ad un fab-



bricato per civile abitazione in Via Largo Martelli n.46, posto su due livelli piano terra e primo, composto da sei vani catastali, censito nel NCEU del Comune di Satriano al foglio di mappa **2**, particella **1406**, sub. **6**, largo martelli, snc, categoria **A/3** (abitazione di tipo economico), classe **3**, superficie catastale totale **162**. Nella vendita è compreso un locale autorimessa posto al piano seminterrato della consistenza catastale di **32 mq**, censito al NCEU al foglio di mappa **2**, particella **1406**, sub. **2**, categoria **C/6**. L'immobile è in classe energetica "**B**". Per l'immobile non è stato rilasciato il certificato di agibilità. Il prezzo di vendita dichiarato è di **170.000,00 €**, oltre IVA. Poiché il criterio di determinazione della superficie commerciale coincide con quello adottato dall'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio - Norma UNI 10750:2005, il costo omogeneizzando al superficie del garage con il coefficiente pari a 0,5, è pari a **995,06 €/mq** [$170.000/(162 + 32*0,5)$];

- 2) L'immobile di cui all'allegato N. 2 si riferisce all'atto di compravendita per Notaio Antonio Andreacchio dell'11.12.2023, Rep. 98692, relativo ad un appartamento alla Via Mattia Preti, snc, posto su due livelli piano terra e primo, composto da 6,5 vani catastali censito nel NCEU del Comune di Satriano al foglio di mappa **2**, particella **1406**, sub. **8**, Largo Martelli, snc, categoria **A/3** (abitazione di tipo economico), classe **3**, superficie catastale totale **160**. Nella vendita è compreso un locale autorimessa posto al piano seminterrato, superficie catastale **32 mq**, consistenza catastale di **40 mq**, censito al NCEU al foglio di mappa **2**, particella **1406**, sub. **4**, categoria **C/6**. L'immobile è in classe energetica "**B**". Per l'immobile non è stato rilasciato il certificato di agibilità. Il prezzo di vendita dichiarato è di **176.800,00 €** (IVA compresa; **170.000,00 €** senza IVA questa nella misura del 4%). Poiché il criterio di determinazione della superficie commerciale coincide con quello adottato dall'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio - Norma UNI 10750:2005, il costo omogeneizzando al superficie del garage con il coefficiente pari a 0,5, è pari a **965,91 €/mq** [$170.000/(160 + 32*0,5)$];



- 3) L'immobile di cui all'allegato N. 3 si riferisce all'atto di compravendita per Notaio Avv. Serena Pirrò del 15.12.2023, Rep. 1041, relativo ad un villino a schiera sito alla Via Mattia Preti, 6, posto su due livelli piano terra e primo, con corte esclusiva circostante, composto da 7,5 vani catastali censito nel NCEU del Comune di Satriano al foglio di mappa **2**, particella **1406**, sub. **5**, Largo Martelli, snc, categoria **A/2** (abitazione di tipo civile), classe U, superficie catastale totale **194**. L'immobile è in classe energetica "**B**". Nella vendita è compreso un locale garage posto al piano seminterrato della consistenza catastale di **32 mq**, censito al NCEU al foglio di mappa **2**, particella **1406**, sub. **1**, categoria **C/6**. Per l'immobile non è stato rilasciato il certificato di agibilità. Il prezzo di vendita dichiarato è di **200.000,00 €**, oltre IVA. Poiché il criterio di determinazione della superficie commerciale coincide con quello adottato dall'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio - Norma UNI 10750:2005, il costo corrispondente per metro quadro di superficie commerciale, omogeneizzando al superficie del garage con i coefficiente pari a 0,5, è pari a **952,38 €/mq** [$200.000 / (194 + 32 * 0,5)$];

I tre immobili sono tutti parte integrante di un unico fabbricato a schiera appartenenti originariamente alla stessa società e la cui distribuzione planimetrica è meglio riportata nell'allegato planimetrico catastale ([All. n. 8: Allegato Planimetrico Foglio 2, Particella 1406 – Immobili in Comparazione Parte Creditrice](#)).

Il campione, già al minimo indispensabile per essere rappresentativo di una valutazione per comparazione (N. 3 Atti) si limita esclusivamente ad un solo edificio, contravvenendo al principio basilare che gli immobili scelti per comparazione richiedono l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non può certo coincidere con un solo fabbricato, ma deve essere con un nucleo urbano o un singolo quartiere, ma sempre nell'ambito di un'area rappresentativa e non circoscritta ad un solo immobile. Inoltre i comparabili devono essere più simili possibili all'immobile da valutare.



Nel caso di specie è scorretto utilizzare una compravendita di un complesso edilizio a schiera per valutare un appartamento in edificio residenziale: Tutti i lotti in valutazione nella procedura sono costituiti da appartamenti residenziali in edifici multipiani.

Rileva poi che gli immobili oggetto delle succitate compravendite ricadano in una classe energetica del tipo “B” e non del tipo “A” per come previsto nei Lotti dal n. 2 al N. 5.

La classe energetica degli edifici evidenzia l'importanza dell'efficienza energetica degli stessi e ne determina anche i corrispondenti prezzi immobiliari, poiché la stessa agisce sia come indicatore tecnico che come elemento di marketing. La relazione positiva tra prezzo della casa ed efficienza energetica sottolinea l'impatto significativo di tali considerazioni sul mercato immobiliare italiano. La Classe Energetica, in particolare la Classe A4 (e sottoclassi), costituisce un elemento di 'marketing immobiliare' di facile comprensione che rende l'immobile appetibile, tanto quanto altri aggettivi caratteristici del linguaggio degli annunci immobiliari, come “luminoso”, “sostenibile”, “posizione centrale”, “finiture di lusso” e altro. La Classe Energetica “A”, ovviamente ha maggiore appeal.

I prezzi indicati negli atti di compravendita allegati dall'avv. Gregorio Greco, sono solo dichiarati e pertanto tengono conto esclusivamente del prezzo di vendita transato, il quale naturalmente è lasciato alla valutazione dei contraenti, non essendo accertato dalla Agenzia delle Entrate (Ufficio del registro) o concordato con quest'ultima, per cui non possono essere considerati i prezzi effettivi di mercato.

Rileva inoltre che da una semplice consultazione dei siti di intermediazione immobiliare si trovano molti immobili a prezzi di vendita molto più alti dei tre comparati dall'avv. Gregorio Greco.

In conclusione la valorizzazione degli immobili pignorati offerti dall'avv. Gregorio Greco non può essere presa in considerazione e, a parere di chi scrive, svalutano sensibilmente il compendio immobiliare pignorato, creando un danno rilevante al creditore.



Certo d'aver fornito i chiarimenti richiesti nell'interesse del creditore procedente, lo scrivente ringrazia l'Ill.mo **G**iudice per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento o integrazione dovesse necessitare all'elaborato peritale.

Catanzaro lì, **10 Febbraio 2024**

Il C.T.U.

Ing. Antonio Sestito

Giudice Dr. Luca Mercuri
Perito: Ing. Antonio Sestito



Elenco Allegati:

- All. N. 1 Consultazione Immobili dichiarati Sito Agenzia delle Entrate;
- All. N. 2 Quotazioni Immobiliari da Immobiliare.it;
- All. N. 3 Quotazioni Immobiliari immobile in Via Zurigo, 8. Piano Rialzato
Agenzia Immobiliare idealista.it – annuncio Dicembre 2023;
- All. N. 4 Quotazioni Immobiliari immobile in Via Zurigo, 8. Piano Rialzato,
Agenzia Immobiliare idealista.it;
- All. N. 5 Quotazioni Immobiliari immobile in Via Zurigo, 8. Piano Primo,
Agenzia Immobiliare idealista.it;
- All. N. 6 Quotazioni Immobiliari immobile in Via Zurigo, 8. Piano Rialzato,
Agenzia Immobiliare idealista.it;
- All. N. 7 Quotazioni Immobiliari immobile in Via Mattia Preti, 46. Piano
Primo, Agenzia Immobiliare idealista.it;
- All. N. 8 Allegato Planimetrico Foglio 2, Particella 1406 – Immobili in
Comparazione Parte Creditrice.

Catanzaro lì 10 Febbraio 2024**Il C.T.U.****Ing. Antonio Sestito**

<https://servizionline.agenziaentrate.gov.it/PrezziImmobiliari/ricerca>

Imposta la ricerca

Cerca un indirizzo

Inserire un Comune, una Località o un Indirizzo: *

Via Zurigo, Satriano (CZ)

Cerca un'area territoriale

Provincia: *

Seleziona una provincia

Comune: *

Zona OMI:

Tipologia Atto*

Residenziale Produttivo

Residenziale misto Non residenziale misto

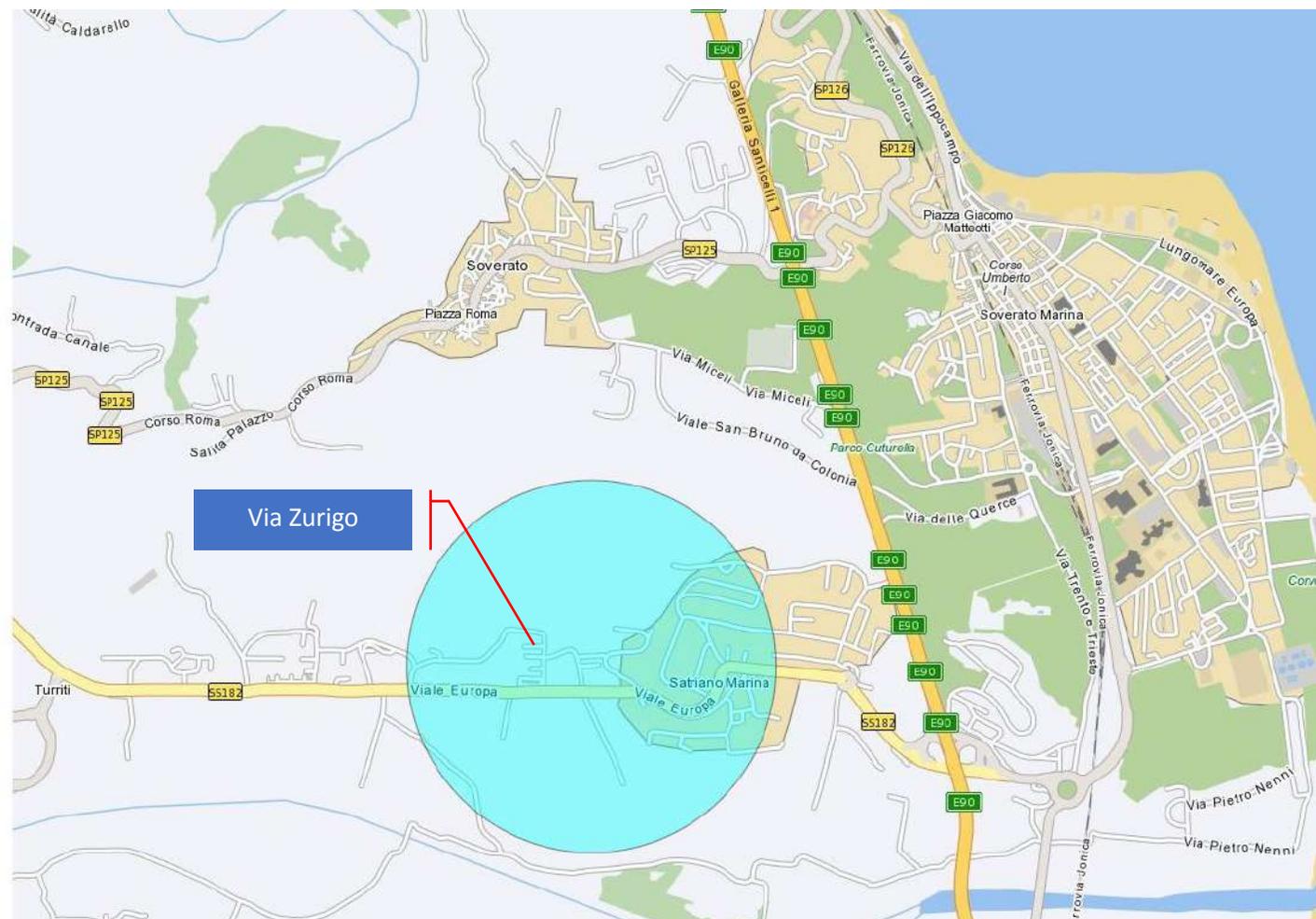
Pertinenze Immobili agricoli

Terziario Commerciale

Periodo (Mese / Anno)*

Da: Gennaio 2023

A: Ottobre 2023



Ricerca Via Zurigo, immobili residenziali, periodo gennaio/ottobre 2023

<https://servizionline.agenziaentrate.gov.it/PrezziImmobiliari/ricerca>



Ricerca Ricerca su mappa ? i

Imposta la ricerca

Risultati della ricerca

✓ Risultati ricerca

Per i criteri di ricerca indicati è stato reperito un numero non sufficiente di atti, inferiore a 5. Tornare su "Imposta la ricerca" e ampliare l'area o il periodo di interesse.



<https://servizionline.agenziaentrate.gov.it/PrezziImmobiliari/ricerca>

Esito della ricerca: atti reperiti inferiori a cinque

Imposta la ricerca

Cerca un indirizzo

Inserire un Comune, una Località o un Indirizzo: *

Cerca un'area territoriale

Provincia: *

Comune: *

Zona OMI:

Tipologia Atto*

<input checked="" type="checkbox"/> Residenziale	<input type="checkbox"/> Produttivo
<input type="checkbox"/> Residenziale misto	<input type="checkbox"/> Non residenziale misto
<input type="checkbox"/> Pertinenze	<input type="checkbox"/> Immobili agricoli
<input type="checkbox"/> Terziario	<input type="checkbox"/> Commerciale

Periodo (Mese / Anno)*

Da:

A:

Filtro valore (€)

Satriano (CZ) Zona: El Semestre: 20231

Ricerca Via Zurigo, immobili residenziali, periodo gennaio 2022 - ottobre 2023: anche in tal caso non sono stati reperiti comparabili



<https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/calabria/satriano/>

Quotazioni immobiliari nel comune di Satriano

La mappa mostra i **prezzi medi degli immobili residenziali** nel comune di Satriano. Il **periodo di riferimento è Dicembre 2023.**

Vendita

1.085 €/m²

da 329 €/m² a **1.641 €/m²**

Affitto

19,31 €/m²

da 4,84 €/m² a 25,57 €/m²



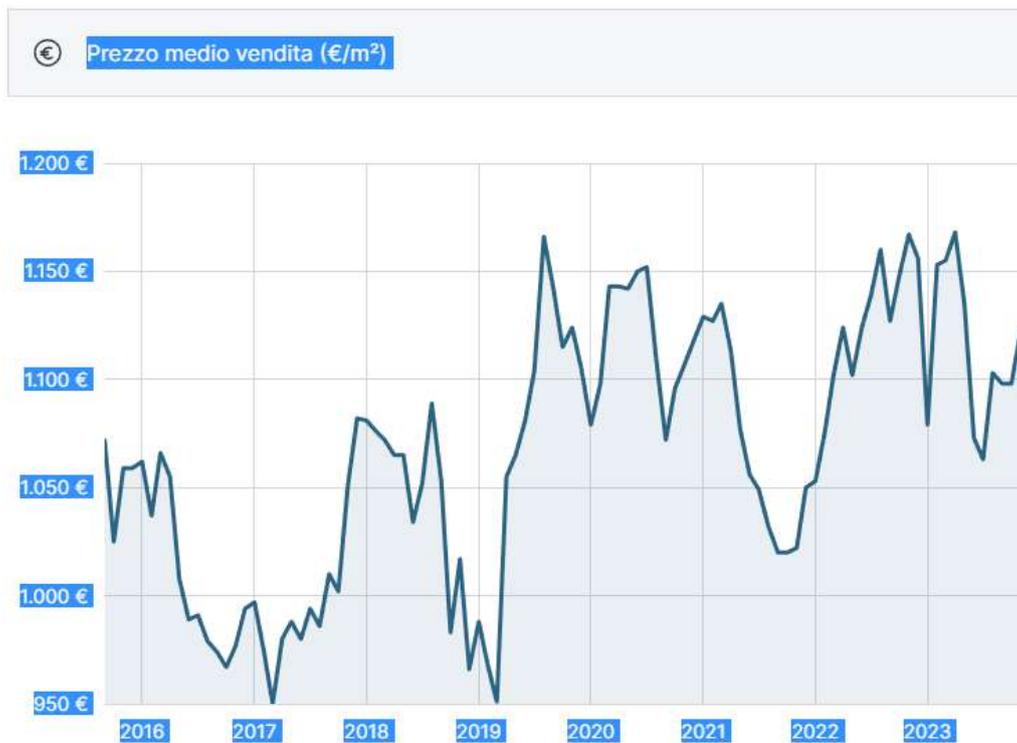
(1) LE 100 MIGLIORI MELODI x Mercato immobiliare Satriano - I x +

https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/calabria/satriano/

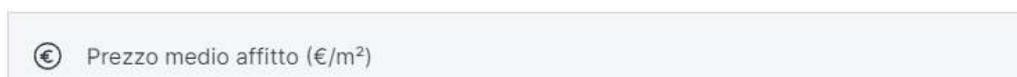
App Importati da IE Siti suggeriti kipendoff engineeri... Convertire PDF in... Accesso Fatturazion... Amazon.it: elettroni... (1)

immobiliare.it Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Satriano, sia in vendita sia in affitto.



A Dicembre 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.085 al metro quadro**, con una **diminuzione del 6,14% rispetto a Dicembre 2022** (1.156 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Satriano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Aprile 2023, con un valore di **€ 1.168 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Luglio 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.063 al metro quadro**.



A Dicembre 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.085 al metro quadro**, con una **diminuzione del 6,14% rispetto a Dicembre 2022** (1.156 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Satriano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Aprile 2023, con un valore di **€ 1.168 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Luglio 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.063 al metro quadro.





17 foto

Mappa

Trilocale in vendita in via zurigo, 8Satriano [Vedi mappa](#)**135.000 €**[Calcola mutuo](#) [Confronta mutui](#)100 m² | 3 locali | Piano rialzato senza ascensore[Salva preferito](#)[Elimina](#)[Condividi](#)[Inserisci un commento personale \(potrai vederlo solo tu\)](#)**Commento dell'inserzionista**Disponibile in [Italiano](#) [English](#) [Altre lingue](#)

In zona residenziale, a pochi passi dalla principale via di comunicazione ed attornata da immobili di recente costruzione, proponiamo luminoso appartamento termoautonomo al piano rialzato composto internamente da ingresso/soggiorno, cucinotto, due camere da letto, doppi servizi e ripostiglio. Completa l'immobile un il terrazzo di circa 70 mq, ottimo sfogo, ricercato nelle soluzioni in condominio, pronto per essere attrezzato con gazebi, salottini esterni e ampio tavolo per pranzi e cene estive.

Caratteristiche specifiche

- 100 m² commerciali, 95 m² calpestabili
- 3 locali
- 2 bagni
- Terrazza e balcone
- Buono stato
- Riscaldamento autonomo: Gas propano/butano
- Classe energetica: In corso

Costruzione

- Piano rialzato
- Senza ascensore

i Annuncio aggiornato più di 6 mesi fa**Chiedi all'inserzionista**

Ciao, questo appartamento mi interessa e mi piacerebbe visitarlo. Grazie

Contatta**Vedi il telefono**Codice dell'annuncio
3008Professionista
REALCASARealcasa
Soverato**ALLEGATO N. 3**



Visualizza 13 foto seguenti

► Vedi qualche errore?

Faccelo sapere per poterlo correggere e aiutare altre persone.

[Facci sapere quale errore hai visto](#)

Prezzo

Prezzo dell'immobile:

135.000 €

Prezzo al m²:

1.350 €/m²

[Fai una controproposta](#)

[Avvisami se diminuisce il prezzo](#)

idealista/mutui

Prezzo dell'immobile

135.000 €

Capitale iniziale

40.500 € 30%

Durata in anni

30

Tasso d'interesse ⓘ

Fisso Variabile

3,8%

Importo del mutuo:

94.500 €

La tua rata mensile:

440 €

Tasse e spese non incluse

Trova mutuo

Il risultato del calcolo è indicativo e non vincolante, essendo demandata ai singoli istituti finanziari ogni valutazione sul merito creditizio del singolo utente. [Condizioni generali](#).

idealista/data

Quanto vale questa proprietà?

Ti inviamo un report con la stima del prezzo di questo

immobile e con varie informazioni sulla zona.

[Compra una stima del prezzo](#)

Posizione

Via zurigo, 8
Satriano
Versante Jonico-Fossa del Lupo, Catanzaro



[Ingrandisci mappa](#)

Statistiche

Annuncio aggiornato il 12 luglio

[Vedi numero di visite e contatti di questo annuncio](#)

Informazioni e servizi di Realcasa



L'agenzia mette a disposizione servizi e competenze mirando a far vendere e acquistare alle migliori condizioni che il mercato possa offrire, accompagnando la clientela in tutte le fasi che precedono la parte conclusiva degli investimenti immobiliari

Link aggiuntivo realcasaimmobiliare.it/property/satriano-rif-3008/

Altri annunci simili a questo





12 foto

Mappa

Quadrilocale in vendita in via Zurigo, 8Satriano [Vedi mappa](#)**145.000 €**[Calcola mutuo](#) [Confronta mutui](#)90 m² | 4 locali | Piano rialzato senza ascensore | Garage opz. 60 €[Salva preferito](#)[Elimina](#)[Condividi](#)**Commento dell'inserzionista**Disponibile in [Italiano](#) [English](#) [Altre lingue](#)

Vendesi appartamento a Satriano Marina a pochi km dal mare, zona servita. Molto luminoso grazie alla sua esposizione a Sud, l'appartamento si trova a piano terra rialzato ed è così composto: cucina separata da soggiorno da una grande porta a vetri a due ante, dispensa/ripostiglio, una porta separa la zona giorno dalla zona notte in cui si trovano camera da letto, cameretta, doppi servizi di cui uno bagno/lavanderia dotato di termoarredo. Lunga balconata dotata di tende parasole (Para' Tempotest) con parco comunale adiacente vista paesaggio e scorcio di mare, annessa ampia terrazza di circa 65mq. L'appartamento presenta termoautonomo e climatizzazione, inoltre tutte le finestre sono dotate di zanzariere.

 Se hai dei dubbi, ricorda che puoi parlare con **BARBARA** via chat.

Pubblicità

Caratteristiche specifiche

- 90 m² commerciali
- 4 locali
- 2 bagni
- Terrazza e balcone
- Garage/posto auto con 60 € in più
- Buono stato
- Armadi a muro
- Riscaldamento autonomo
- Classe energetica (D.L. 192 del 2005): (IPE non indicato)

Dotazione

- Aria condizionata

Costruzione

- Piano rialzato
- Senza ascensore

Annuncio aggiornato 19 giorni fa

**Chiedi all'inserzionista**

Ciao, questo appartamento mi interessa e mi piacerebbe visitarlo. Grazie

[Contatta via chat](#)**Vedi il telefono**Codice dell'annuncio
25110295Privato
BARBARA**ALLEGATO N. 4**



Vedi qualche errore?

Faccelo sapere per poterlo correggere e aiutare altre persone.

[Facci sapere quale errore hai visto](#)

Prezzo

Prezzo dell'immobile:

145.000 €

Prezzo al m²:

1.611 €/m²

[Fai una controproposta](#)

[Avvisami se diminuisce il prezzo](#)

idealista/mutui

Prezzo dell'immobile

Capitale iniziale 30%

Durata in anni

Tasso d'interesse ⓘ

Fisso Variabile

Importo del mutuo: 101.500 €

La tua rata mensile: 473 €



Imposte e spese non incluse

Trova mutuo

Il risultato del calcolo è indicativo e non vincolante, essendo demandata ai singoli istituti finanziatori ogni valutazione sul merito creditizio del singolo utente. [Condizioni generali.](#)

idealista /data

Quanto vale questa proprietà?

Ti inviamo un report con la stima del prezzo di questo immobile e con varie informazioni sulla zona.

[Compra una stima del prezzo](#)

Posizione

Via Zurigo, 8

Satriano

Versante Jonico-Fossa del Lupo, Catanzaro



[Ingrandisci mappa](#)

Statistiche

Annuncio aggiornato il 15 gennaio

[Vedi numero di visite e contatti di questo annuncio](#)

Altri annunci simili a questo





6 foto

Mappa

Appartamento in vendita in via Zurigo

Satriano [Vedi mappa](#)

159.000 €

[Calcola mutuo](#) [Confronta mutui](#)90 m² | 6 locali | 1° piano

Salva preferito

Elimina

Condividi

Inserisci un commento personale (potrai vederlo solo tu)

Commento dell'inserzionista

Disponibile in Italiano | English | Altre lingue

RIF. 331712 - Prova la Video Visita di Homepal al telefono, direttamente con il proprietario! Vendi appartamento a Satriano Marina a pochi km dal mare, zona servita. Molto luminoso grazie alla sua esposizione a Sud, l'appartamento si trova a piano terra rialzato ed è così composto: cucina separata da soggiorno da una grande porta a vetri a due ante, dispensa/ripostiglio, una porta separa la zona giorno dalla zona notte in cui si trovano camera da letto, cameretta, doppi servizi di cui uno bagno/lavanderia dotato di termoarredo. Lunga balconata dotata di tende parasole (Para Tempotest) con parco comunale adiacente vista paesaggio e scorcio di mare, annessa ampia terrazza di circa 65mq. L'appartamento presenta termoautonomo e climatizzazione, inoltre tutte le finestre sono dotate di zanzariere. - Homepal è il primo sito per comprare, vendere e affittare casa con pieno supporto di un'agenzia immobiliare, risparmiando fino al 50% dei costi di agenzia. Vedi la casa insieme al proprietario, mentre il team dell'agenzia immobiliare Homepal RE ti aiuterà a gestire l'offerta.

Caratteristiche specifiche

- 90 m² commerciali
- 6 locali
- 1 bagno
- Buono stato
- Cantina
- Riscaldamento autonomo
- Classe energetica: (IPE non indicato)

Dotazione

- Aree verdi

Costruzione

- 1° piano

Annuncio aggiornato 30 giorni fa



Visita questo immobile senza muoverti da casa

Ora puoi contattare e richiedere una prima visita virtuale di questo immobile grazie a Homepal, in tutta tranquillità e senza doverti spostare da casa.

[Richiedi una prima visita virtuale](#)


Chiedi all'inserzionista

Ciao, questo appartamento mi interessa e mi piacerebbe visitarlo. Grazie

[Contatta](#)

Vedi il telefono

Codice dell'annuncio
331712

Professionista
Homepal

Homepal
Monza

ALLEGATO N. 5



Visualizza 3 foto seguenti

► Vedi qualche errore?

Faccelo sapere per poterlo correggere e aiutare altre persone.

[Facci sapere quale errore hai visto](#)

Prezzo

Prezzo dell'immobile:

159.000 €

Prezzo al m²:

1.767 €/m²

[Fai una controproposta](#)

[Avvisami se diminuisce il prezzo](#)

idealista/mutui

Prezzo dell'immobile

159.000 €

Capitale iniziale

47.700 € 30%

Durata in anni

30

Tasso d'interesse ⓘ

Fisso Variabile

3,8%

Importo del mutuo:

111.300 €

La tua rata mensile:

519 €

Imposte e spese non incluse

Trova mutuo

Il risultato del calcolo è indicativo e non vincolante, essendo demandata ai singoli istituti finanziari ogni valutazione sul merito creditizio del singolo utente. [Condizioni generali.](#)

idealista/data

Quanto vale questa proprietà?

Ti inviamo un report con la stima del prezzo di questo immobile e con varie informazioni sulla zona.

[Compra una stima del prezzo](#)

Posizione

Via Zurigo
Satriano



casa.it

ALLEGATO N. 6

SILVER



1/10



Foto

Quadrilocale in Vendita in zona Martelli-Laganosa a Satriano

Martelli-Laganosa

€ **130.000** tua da € **437/mese**

70 mq 4 locali 1 bagno piano terra

Italiano English Español Français

Appartamento con ingresso indipendente di nuova costruzione, composto da soggiorno/cucina, lavanderia, 1 bagno, 2 stanze da letto, giardino di 70mq, 2 terrazzi, riscaldamento autonomo e consegnato chiavi in mano. Immobiliare Soverato di [REDACTED]

Caratteristiche immobile

Metri quadri: 70

Locali: 4

Bagni: 1

Piano: piano terra

Terrazzo: Sì

Giardino: privato

Condizioni: nuovo



Riscaldamento: autonomo

Classe energetica

In fase di richiesta

Vicino a

Scuole

 a 290m da una Scuola Superiore

Servizi

 a 370m da una Farmacia

Simulatore Mutuo

Prezzo dell'immobile

130.000 €



Capitale iniziale

39.000 € 30%



Durata in anni

30



Tasso d'interesse ⓘ

Fisso



Variabile



4.05 %



Importo del mutuo **91.000 €**

La tua rata mensile **437 €**

Tasse e spese non incluse

[Analizza il mio caso](#)

Il risultato del calcolo è indicativo e non vincolante, essendo demandata ai singoli istituti finanziatori ogni valutazione sul merito creditizio del singolo utente. [Condizioni generali](#)





30 foto Mappa

Quadrilocale in vendita in via Mattia Preti, 46

Satriano [Vedi mappa](#)

180.000 €

[Calcola mutuo](#) [Confronta mutui](#)

120 m² | 4 locali | 1° piano con ascensore | Garage/posto auto compreso

[Salva preferito](#) [Elimina](#) [Condividi](#)

Inserisci un commento personale (potrai vederlo solo tu)

Commento dell'inserzionista

Disponibile in Italiano English Altre lingue

Posto in fabbricato di recentissima costruzione, nella zona "Laganosa", proponiamo appartamento al primo piano con alte rifiniture extra-capitolato e suddiviso internamente in ingresso soggiorno con cucina a vista e dispensa, 3 camere da letto e doppi servizi (di cui un bagno in camera matrimoniale). La soluzione presenta una tripla esposizione con un balcone con affaccio interno nel lato di ingresso e un comodo terrazzo panoramico. Le comodità dell'immobile non si limitano allo studio da parte di architetti designer degli spazi interni, ma anche nelle sue pertinenze, l'appartamento infatti è dotato di un garage di 21 mq e di una cantina di 12 mq, il tutto a doppia altezza e sfruttato con soppalco per migliorarne la fruibilità.

Caratteristiche specifiche

- 120 m² commerciali, 114 m² calpestabili
- 4 locali
- 2 bagni
- Terrazza e balcone
- Garage/posto auto incluso nel prezzo
- Buono stato
- Cantina
- Costruito nel 2021
- Riscaldamento autonomo: Gas naturale
- Classe energetica: In corso

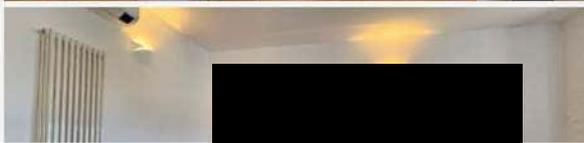
Dotazione

- Aria condizionata

Costruzione

- 1° piano
- Con ascensore

Annuncio aggiornato più di 3 mesi fa



Chiedi all'inserzionista

Ciao, questo appartamento mi interessa e mi piacerebbe visitarlo. Grazie

Contatta

Vedi il telefono

Codice dell'annuncio
3011

Professionista
REALCASA

Realcasa
Soverato



ALLEGATO N. 7





Visualizza 26 foto seguenti

► Vedi qualche errore?

Faccelo sapere per poterlo correggere e aiutare altre persone.

[Facci sapere quale errore hai visto](#)

Prezzo

Prezzo dell'immobile:

180.000 €

Prezzo al m²:

1.500 €/m²

[Fai una controproposta](#)

[Avvisami se diminuisce il prezzo](#)

idealista/mutui

Prezzo dell'immobile

180.000 €

Capitale iniziale

54.000 € 30%

Durata in anni

30

Tasso d'interesse ⓘ

Fisso Variabile

3,8%

Importo del mutuo:

126.000 €

La tua rata mensile:

587 €

Imposte e spese non incluse

[Trova mutuo](#)

Il risultato del calcolo è indicativo e non vincolante, essendo demandata ai singoli istituti finanziari ogni valutazione sul merito creditizio del singolo utente. [Condizioni generali.](#)

idealista/data

Quanto vale questa proprietà?

Ti inviamo un report con la stima del prezzo di questo immobile e con varie informazioni sulla zona.

[Compra una stima del prezzo](#)

Posizione

Via Mattia Preti, 46

Satriano

Versante Jonico-Fossa del Lupo, Catanzaro



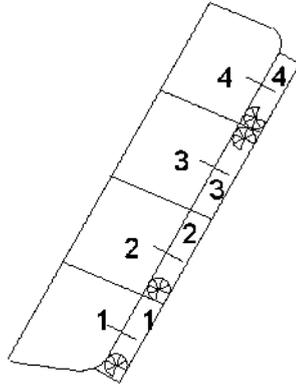
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	
Iscritto all'albo:	
Architetti	
Prov. Catanzaro	N. 638

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catanzaro

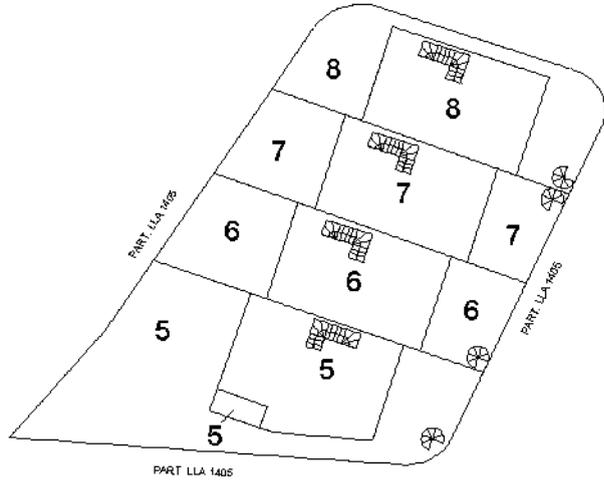
Comune di Satriano		Protocollo n. CZ0073179 del 27/09/2023	
Sezione:	Foglio: 2	Particella: 1406	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

Immobile Atto N. 1: Subalterni 6 e 2
Immobile Atto n. 2: Subalterni 8 e 4
Immobile Atto n. 3: Subalterni 5 e 1

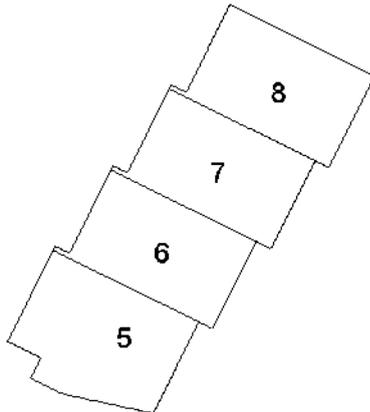
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Nord



Ultima planimetria in atti

