

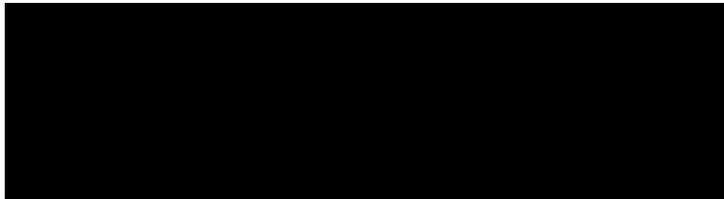
DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
13 0 LUG 2010  
IL CANCELLIERE  
L'OPERATORE FONDENDIARIO (124)  
VIGILANTE GIULIETO

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 100/2009

ITALFONDIARIO SPA

contro



**GIUDICE dell'esecuzione :  
Dott.ssa Giovanna GIOIA**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

IL C.T.U.



Ing. Francesco CASTAGNINO

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Francesco Castagnino", written over a horizontal line.

## 1. **PREMESSA**

Io sottoscritto Dr. Ing. Francesco CASTAGNINO, alla data del 13 aprile 2010, ho ricevuto dal Giudice Dott.ssa Giovanna GIOIA l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 100/2009 promossa da Italfondiaro SPA contro [REDACTED]

Prestato il giuramento di rito sono stato incaricato di valutare i beni pignorati e di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dati catastali;
- 2) Una sommaria descrizione del bene (comprensiva dei dati catastali) da allegare all'ordinanza di vendita;
- 3) Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di

agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;

- 7) La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica;
- 8) Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

### **Immobile sito in Soverato;**

Il giorno 7 del mese di maggio dell'anno 2010 alle ore 16,30, previo avviso di rito alle parti interessate tramite lettera raccomandata A.R., mi sono recato presso l'appartamento sito nel Comune di Soverato alla via Vivaldi (in catasto al Fol. 12, P.lla 140 sub 13) per dare inizio alle operazioni di consulenza.

Arrivato sul posto ho trovato i signori [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di marito di [REDACTED] e l'avv. [REDACTED]

per conto e nell'interesse dei soggetti esecutati.

Ho proceduto all'ispezione generale dell'appartamento, alle misurazioni planimetriche e al confronto con le planimetrie e visure catastali precedentemente ritirate presso l'agenzia del territorio di Catanzaro. Annotavo tutti gli elementi necessari per la stima del bene ed effettuavo un servizio fotografico dell'immobile.

Ho provveduto a redigere il verbale di sopralluogo, letto, confermato e sottoscritto dai presenti.

**Immobili siti in Satriano;**

▪ *Immobile in catasto Fol. 2, P.lla 523*

Il giorno 10 del mese di maggio dell'anno 2010 alle ore 16,30, previo avviso di rito alle parti interessate tramite lettera raccomandata A.R., mi sono recato presso la villa residenziale sita nel Comune di Satriano, precisamente Satriano Marina, alla contrada Martelli (in catasto al Fol. 2, P.lla 523) per dare inizio alle operazioni di consulenza. Arrivato sul posto ho trovato i signori [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di marito di [REDACTED]

Ho proceduto all'ispezione generale dell'immobile, alle misurazioni planimetriche e al confronto con le planimetrie e visure catastali precedentemente ritirate presso l'agenzia del territorio di Catanzaro. Annotavo tutti gli elementi necessari per la stima del bene ed effettuavo un servizio fotografico dell'immobile. Alle ore 17,33 giungeva l'avv. [REDACTED] per conto e nell'interesse dei soggetti esecutati.

Ho provveduto a redigere il verbale di sopralluogo, letto, confermato e sottoscritto dai presenti.

▪ *Immobile in catasto Fol. 2, P.lla 524*

In continuazione alle ore 17,50, mi sono spostato presso la villa residenziale adiacente (in catasto al Fol. 2, P.lla 524) per proseguire le operazioni peritali. In presenza dei signori [REDACTED]

[REDACTED] avv.

[REDACTED] in qualità di marito di [REDACTED] ho proceduto all'ispezione generale dell'immobile, alle misurazioni

planimetriche e al confronto con le planimetrie e visure catastali precedentemente ritirate presso l'agenzia del territorio di Catanzaro. Annotavo tutti gli elementi necessari per la stima del bene ed effettuavo un servizio fotografico dell'immobile.

Ho provveduto a redigere il verbale di sopralluogo, letto, confermato e sottoscritto dai presenti.

Nei giorni successivi ho effettuato visite presso i competenti uffici ed ho svolto indagini di mercato per conoscere i prezzi di immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto della presente relazione.

### **3. RISPOSTA AI QUESITI**

**QUESITO N°1: Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dati catastali.**

**Immobile sito in Soverato.**

Appartamento sito nel comune di Soverato in via Antonio Vivaldi confinante a nord con altro appartamento ditta XXXXXXXXXX a est con via Antonio Vivaldi, a sud e ad ovest con cortile condominiale. L'appartamento è posto al 3° piano di un palazzo con struttura in cemento armato. Dalla visura catastale che ho ritirato presso l'agenzia del territorio di Catanzaro risultano i seguenti dati catastali:

*foglio 12, particella 140, sub. 13, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 578,43, indirizzo contrada Corvo, piano 3, interno 5, scala B, intestato a*

[REDACTED]  
proprietario per 1000/1000.

Si allega visura catastale e planimetria dell'appartamento. Dalle ricerche effettuate in catasto si è riscontrato che lo stralcio di mappa non è stato inserito.

**Immobili siti in Satriano;**

- *Immobile in catasto Fol. 2, P.lla 523*

Villa residenziale sita nel comune di Satriano in contrada Martelli confinante a nord con ditta [REDACTED] ed altri, a est con [REDACTED] a sud con via Bernardino Telesio e ad ovest con [REDACTED] (stessa ditta). La villa ha giardino ed entrata a se. Dalla visura catastale che ho ritirato presso l'agenzia del territorio di Catanzaro risultano i seguenti dati catastali:

*foglio 2, particella 523, categoria A/2, classe U, consistenza 9,5 vani, rendita € 539,70, indirizzo contrada Martelli, piano T-SI, intestato a:* [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per 1/2, [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 1/2.

Si allega visura catastale, planimetria dell'immobile e stralcio di mappa.

- *Immobile in catasto Fol. 2, P.lla 524*

Villa residenziale sita nel comune di Satriano in contrada Martelli confinante a nord con strada pubblica, ad est con [REDACTED] (stessa ditta), a sud con via Bernardino Telesio e ad ovest con [REDACTED] ed altri. La villa ha giardino ed entrata a se. Dalla visura catastale che ho ritirato presso l'agenzia del territorio di Catanzaro risultano i seguenti dati catastali:

*foglio 2, particella 524, categoria A/2, classe U, consistenza 9,5 vani, rendita € 539,70, indirizzo contrada Martelli, Piano T-SI, intestato a: [REDACTED]*

*[REDACTED] proprietario per 1/2, [REDACTED] proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni.*

Si allega visura catastale, planimetria dell'immobile e stralcio di mappa.

**QUESITO N°2: Una sommaria descrizione del bene (comprensiva dei dati catastali) da allegare all'ordinanza di vendita**

**Immobile sito in Soverato.**

L'appartamento è ubicato al terzo piano dell'edificio, il fabbricato è munito di ascensore, la struttura è in cemento armato. L'appartamento è costituito da: ingresso, corridoio, tre camere da letto, un ampio salone, una cucina, un ripostiglio, due bagni, un balcone con accesso

dalla cucina ed un secondo balcone con accesso dal salone.  
Si allega n. 4 foto.

Altre caratteristiche descrittive del bene:

- infissi esterni in legno con avvolgibili in pvc;
- porte interne in legno color noce chiaro;
- pavimenti in monocottura;
- pareti rivestite con carta da parati;
- rivestimento pareti cucina con piastrelle in monocottura;
- rivestimento bagni con piastrelle in monocottura;
- soffitto tinteggiato con idropittura di colore chiaro
- scala condominiale in marmo sia per le pedate che per le alzate con passamano in ferro;
- impianto elettrico funzionante;
- impianto di riscaldamento autonomo completo di caldaia murale a gas e radiatori in ghisa;
- impianto idrico e fognante collegati alle reti comunali.

La superficie dell'appartamento misura metri:

$$3,5 \times 10,8 + 4,1 \times 9,2 + 3,2 \times 10,8 + 1,5 \times 3,9 =$$

115.93 mq

La superficie dei balconi misura metri:

$$\text{balcone salone } 3,4 \times 1,5 = 5,1 \text{ mq}$$

$$\text{balcone cucina } 3,3 \times 1,5 = 4,95 \text{ mq}$$

$$\text{la superficie totale dei balconi è : } \underline{10,05 \text{ mq}}$$

Dalla visura catastale che ho ritirato presso l'agenzia del territorio di Catanzaro risultano i seguenti dati catastali:

foglio 12, particella 140, sub. 13, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 578,43, indirizzo contrada Corvo, piano 3, interno 5, scala B, intestato a [REDACTED] proprietario per 1000/1000.

**Immobili siti in Satriano;**

- *Immobilabile in catasto Fol. 2, P.lla 523*

L'immobile in questione è una villa residenziale composta da un piano fuori terra ed un piano seminterrato. L'ingresso è al piano terra mentre al piano seminterrato si accede tramite scala interna. Lungo il perimetro esterno della villa c'è un marciapiede rivestito in cotto, di fronte l'ingresso della villa un cortile anch'esso rivestito in cotto, il giardino di circa 600 metri quadrati circonda la villa. Le condizioni generali della struttura sono sufficienti anche se ci sono tracce di umidità, si nota il lieve distacco del soffitto del salone. Il marciapiede all'esterno ha bisogno di interventi. Il pianoterra è costituito da: ingresso, un ampio salone, una cucina, corridoio, tre camere da letto, due bagni. Il piano seminterrato è costituito da un bagno, un ripostiglio, cucina rustica e disimpegno.

Si allega n. 4 foto.

Altre caratteristiche descrittive del bene:

- pavimenti in monocottura;
- infissi esterni in legno;
- rivestimento pareti cucina con piastrelle in monocottura;
- rivestimento bagni con piastrelle in monocottura;

- scala interna in marmo sia per le pedate che per le alzate con passamano in legno;
- le pareti ed i soffitti sono tinteggiati a base di idropittura di colore chiaro;
- impianto elettrico funzionante;
- impianto di riscaldamento autonomo completo di caldaia murale a gas esterna e radiatori in ghisa;
- impianto idrico e fognante collegati alle reti comunali.
- marciapiede esterno in cotto;

La superficie del piano terra misura metri:

$$5,2 \times 10,6 + 15,4 \times 5,4 + 1,6 \times 0,4 + 7,8 \times 2,2 + 1 \times 1,4 = \underline{157,48 \text{ mq}}$$

La superficie del piano seminterrato misura metri:

$$15,4 \times 5,4 + 1,6 \times 0,4 + 1,2 \times 0,8 + 7,8 \times 2,2 + 0,6 \times 0,8 = \underline{102,40 \text{ mq}}$$

la superficie totale è : 259,88 mq

Dalla visura catastale che ho ritirato presso l'agenzia del territorio di Catanzaro risultano i seguenti dati catastali:

foglio 2, particella 523, categoria A/2, classe U, consistenza 9,5 vani, rendita € 539,70, indirizzo contrada Martelli, Piano T-SI, intestato a:

proprietaria per 1/2.

per 1/2.

- *Immobile in catasto Fol. 2, P.lla 524*

L'immobile in questione è una villa residenziale composta da un piano fuori terra ed un piano seminterrato. L'ingresso è al piano terra mentre al piano seminterrato si accede tramite scala interna. Lungo il perimetro esterno della villa c'è un marciapiede rivestito in mattoni di cemento autobloccanti, il giardino di circa 450 metri quadrati circonda la villa. Il fabbricato risulta essere in ottimo stato di conservazione. Non sono presenti né cedimenti né tracce di umidità. Il giardino è ben curato. Il pianoterra è costituito da: salone, cucina, disimpegno, corridoio, tre camere da letto, due bagni. Il piano seminterrato è costituito da due ripostigli, disimpegno, cucina rustica e un bagno. Si allega n. 4 foto.

Altre caratteristiche descrittive del bene:

- pavimenti in monocottura;
- porte interne in legno smaltate color bianco;
- infissi esterni in legno;
- rivestimento pareti cucina con piastrelle in monocottura;
- rivestimento bagni con piastrelle di monocottura;
- scala interna in marmo sia per le pedate che per le alzate con passamano in ferro;
- le pareti ed i soffitti sono tinteggiati a base di idropittura di colore chiaro;
- impianto elettrico funzionante;
- impianto di riscaldamento autonomo completo di caldaia murale a gas esterna e radiatori in ghisa;
- caminetto a legna;
- impianto di condizionamento con condizionatori a parete;

- impianto idrico e fognante collegati alle reti comunali.

La superficie del piano terra misura metri:

$$5,8 \times 7,8 + 1,8 \times 1,4 + 1,2 \times 2,4 + \\ 15,4 \times 5,4 + 1,8 \times 0,4 + 4,6 \times 2 = \underline{143,72 \text{ mq}}$$

La superficie del piano seminterrato misura metri:

$$15,4 \times 5,4 + 1,6 \times 0,4 + 6,4 \times 2 = \underline{96,60 \text{ mq}}$$

la superficie totale è : 240,32 mq

Dalla visura catastale che ho ritirato presso l'agenzia del territorio di Catanzaro risultano i seguenti dati catastali:

foglio 2, particella 524, categoria A/2, classe U, consistenza 9,5 vani, rendita € 539,70, indirizzo contrada Martelli, Piano T-SI, intestato a: [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 1/2.

[REDACTED] proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni.

**QUESITO N°3:** Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

**Immobile sito in Soverato.**

Attualmente il bene è occupato dalla signora [REDACTED]

[REDACTED] e dalla figlia [REDACTED]

**Immobili siti in Satriano;**

- *Immobile in catasto Fol. 2, P.lla 523*

Attualmente il bene non è occupato.

- *Immobile in catasto Fol. 2, P.lla 524*

Attualmente il bene è occupato dalla [REDACTED]  
[REDACTED] che lo abita con la sua famiglia.

**QUESITI N°4: L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;**

I beni in oggetto sono gravati dalle seguenti formalità:

**TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .**

Alla data del 28 settembre 2009

1. IPOTECA iscritta a Catanzaro il 5 giugno 1998 al n. 1158 R.P. derivante da atto di mutuo del 4 giugno 1998 a rogito Notaio Antonio ANDREACCHIO da Soverato n. 16359 del repertorio.
2. PIGNORAMENTO trascritto a Catanzaro il 1° giugno 2009 al n. 4948 R.P. e n. 7560 R.G. derivante da verbale notificato dall'Ufficiale Giudiziario della

Corte d'Appello di Catanzaro in data 13 maggio 2009  
n. 3416 del repertorio.

Per l'immobile sito in Soverato grava un debito verso il  
condominio di 3241,54 euro per come comunicato  
dall'amministratore del condominio stesso all'avv.  
[REDACTED], si veda allegato.

I tre immobili in oggetto e le aree su cui insistono non  
sono sottoposti a vincoli.

**QUESITI N°5: L'esistenza di formalità, vincoli e oneri,  
anche di natura condominiale, che saranno cancellati o  
che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**

I beni in oggetto sono gravati dalle seguenti formalità:

#### TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 28 settembre 2009

1. IPOTECA iscritta a Catanzaro il 5 giugno 1998 al n.  
1158 R.P. derivante da atto di mutuo del 4 giugno  
1998 a rogito Notaio Antonio ANDREACCHIO da Soverato  
n. 16359 del repertorio.
2. PIGNORAMENTO trascritto a Catanzaro il 1° giugno  
2009 al n. 4948 R.P. e n. 7560 R.G. derivante da  
verbale notificato dall'Ufficiale Giudiziario della  
Corte d'Appello di Catanzaro in data 13 maggio 2009  
n. 3416 del repertorio.

**QUESITO N°6:** La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;

**Immobile sito in Soverato.**

▪ *Appartamento in catasto al Fol 12, P.lla 140 sub 13.*  
Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Soverato e dalla documentazione ritirata nello stesso ufficio ed allegata, si evince che l'immobile in questione fa parte di n. 2 fabbricati costruiti con licenza edilizia n. 140 rilasciata dal Comune di Soverato in data 30 agosto 1968; successivamente il Comune di Soverato vista la domanda della [REDACTED] in data 28.02.1974, dichiara i due fabbricati, di cui fa parte l'appartamento in oggetto, ABITABILI. Per i due fabbricati è stato rilasciato permesso di abitabilità n. 109 del 11.03.1974. I fabbricati ricadono nella zona intensiva del Programma di Fabbricazione, approvato con Decreto del Ministero dei LL.PP. del 19/11/1964, n. 3503/3504/3909; con attuale Piano Regolatore zona intensiva Zona B.

**Immobili siti in Satriano;**

▪ *Immobile in catasto Fol. 2, P.lla 523 e 524*

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Satriano e dalla documentazione ritirata nello stesso ufficio ed allegata, si evince che per entrambi gli

immobili, in data 18.02.1995, il Comune di Satriano ha rilasciato la concessione in Sanatoria n. 48 ai sensi e per gli effetti del disposto della legge 47/85;

Il terreno riportato in catasto al foglio di mappa n. 2 particelle 523 e 524 nel vigente strumento urbanistico comunale ha la seguente destinazione urbanistica, con le seguenti indicazioni e prescrizioni: zona BR ristrutturazione urbanistica, come si evince dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Satriano il 04.11.1997 e dall'Attestato del 21/07/2010 rilasciato dal Comune di Satriano richiesto in data 23/06/2010 dall'ing. [REDACTED]

**QUESITO N° 7 : La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica;**

Gli impianti elettrici, gli impianti idrici e gli impianti di riscaldamento sono efficienti e funzionali sia per l'immobile sito in Soverato che per gli immobili siti in Satriano. Gli impianti di riscaldamento sono a termosifoni con caldaia autonoma.

**QUESITO N° 8: Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.**

Consultando la certificazione storico-ipotecaria ritirata in Cancelleria si evince:

- Con atto del 28 maggio 1977 a rogito Notaio Edda Rao da Soverato n. 884 del repertorio, trascritto a Catanzaro

il 3 giugno 1977 al n. 9560 R.P., il [REDACTED]

[REDACTED] ha venduto ai

coniugi signori: [REDACTED]

[REDACTED]

i quali hanno acquistato in comune ed indiviso ed in parti uguali tra loro, il terreno sito nel Comune di Satriano alla località "Martelli".

- Con atto del 3 luglio 1987 a rogito Notaio Natale Naso da Soverato n. 16856 del repertorio, registrato a Soverato il 15 luglio 1987 al n. 901, trascritto a Catanzaro il 20 luglio 1987 al n. 10450 R.P., è stata depositata una scrittura privata del 23 marzo 1974 registrata a Soverato il 1° aprile 1974 al n. 274/1, da cui risulta che la società [REDACTED]

[REDACTED] ha assegnato a [REDACTED]

[REDACTED] l'alloggio in Soverato in via

Vivaldi.

- Con atto del 18 ottobre 2005 a rogito Notaio Antonio Andreatchio da Soverato n.57057 del repertorio, trascritto a Catanzaro il 3 novembre 2005 al n.13644 R.P., la [REDACTED]

[REDACTED] ha

donato alla figlia [REDACTED]

[REDACTED] la

quota pari ad 1/2 dell'intera piena proprietà sull'unità immobiliare riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Satriano al foglio 2, particella 524.



In definitiva:

l'unità immobiliare sita nel Comune di Satriano, riportata nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 2, particella 523, appartiene a:

[REDACTED]  
[REDACTED] per la quota pari a 6/9;  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

ciscuna per la quota pari ad 1/9;

l'unità immobiliare sita nel Comune di Satriano, riportata nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 2, particella 524, si appartiene a:

[REDACTED] per la quota pari a

3/18;  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

ciascuna per la quota pari ad 2/18;

[REDACTED] per la quota pari ad

11/18;  
[REDACTED]

l'unità immobiliare sita nel Comune di Soverato, riportata nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 12, particella 140 sub.13, appartiene a:

per la quota pari a 3/9;

ciascuna per la quota pari ad 2/9;

**4. PROCEDURA RELATIVA ALLA STIMA DEI BENI PIGNORATI CON  
INDICAZIONE DEL CRITERIO (O DEI CRITERI ) DI STIMA  
USATO**

Per la determinazione del valore degli immobili la dottrina estimativa è concorde nel considerare applicabili due metodi:

- a) metodo della stima analitica
- b) metodo di stima sintetico (o comparativo)

Il metodo della stima analitica consiste nella determinazione del più probabile valore di trasformazione che si ottiene sommando al valore del bene trasformato (es. terreno) il costo della trasformazione (es. costo per edificare). L'impiego del valore di trasformazione come mezzo per la determinazione del più probabile valore di mercato è raramente possibile, sono tante le condizioni che si devono verificare.

Il metodo di stima sintetico (o comparativo) considera il confronto dell'immobile da valutare con altri immobili simili che abbiano formato oggetto di scambio nel periodo più prossimo alla stima da effettuare.

Il criterio di stima usato è quindi il sintetico (o comparativo).

La stima sintetica del più probabile valore di mercato deve, necessariamente, tener conto dell'influenza che su tale prezzo hanno molti fattori come l'ubicazione, l'appetibilità della zona, la sua destinazione urbanistica, la configurazione planimetrica, le caratteristiche fisiche e la sua superficie, l'accesso, l'esposizione, collegamento e presenza di servizi di urbanizzazione.

Seguendo tale metodo di stima si è proceduto ad una accurata indagine per il rilevamento dei prezzi effettivamente pagati per immobili di caratteristiche identiche o simili a quelli in oggetto.

Dalle indagini effettuate in loco e dall'esperienza professionale si è accertato che i più probabili valori di mercato si aggirano:

per immobili in Soverato tra 1.800,00 €/mq. e 2.100,00 €/mq.;

per immobili in Satriano Marina tra 1.300,00 €/mq. e 1.600,00 €/mq.;

**Immobile sito in Soverato.**

- *Appartamento in Soverato in catasto al Fol 12, P.11a 140 sub 13.*

Il valore considerato è €/mq 1950:

Abitazione :	mq 115,93 x €/mq 1950	= € 226063,50
Balconi :	mq 10,05 x 1/3 x €/mq 1950	= € 6532,50

---

Totale € 232596,00

Per cui il VALORE DI STIMA dell'appartamento in Soverato in catasto al Fol 12, P.lla 140 sub 13 è pari ad € 232596,00

**Immobili siti in Satriano;**

- *Immobilie in catasto Fol. 2, P.lla 523*

Nella stima il valore considerato deve tener conto, tra le altre cose, anche dello stato del bene e del costo degli interventi necessari.

Il seminterrato è valutato con un valore di mercato inferiore a quello del piano terra.

Il valore considerato per il piano terra è €/mq 1300;

il valore considerato per il seminterrato è €/mq 800;

il giardino si valuta, per gli ordini di grandezza in esame, al 10% del valore al mq del piano terra.

Piano terra	: mq 157,48 x €/mq 1300	= € 204724,00
Seminterrato	: mq 102,40 x €/mq 800	= € 81920,00
Giardino	: mq 600 x €/mq 1300 x 0,1	= € 78000,00
Balconi	: mq 9,6 x 1/3 x €/mq 1300	= € 4160,00

---

Totale € 368804,00

Per cui il VALORE DI STIMA della villa in Satriano in catasto Fol. 2, P.lla 523 è pari ad € 368804,00.

▪ *Immobile in catasto Fol. 2, P.lla 524*

La villa in questione non necessita di interventi quindi il valore medio al mq e superiore a quello considerato per la villa in p.lla 523. Anche per questa villa si tiene conto del valore del giardino.

Il seminterrato è valutato con un valore di mercato inferiore a quello del piano terra.

Il valore considerato per il piano terra è €/mq 1600;

il valore considerato per il seminterrato è €/mq 900;

il giardino si valuta, per gli ordini di grandezza in esame, al 10% del valore al mq del piano terra.

Piano terra	: mq 143,72 x €/mq 1600	= € 229952,00
Seminterrato	: mq 96,60 x €/mq 900	= € 86940,00
Giardino	: mq 450 x €/mq 1600 x 0,1	= € 72000,00
Balconi	: mq 14,24 x 1/3 x €/mq 1600	= € 7594,67

---

Totale	€ 396486,67
--------	-------------

Per cui il VALORE DI STIMA della villa in Satriano in catasto Fol. 2, P.lla 523, è pari ad € 396486,67.

Riepilogo

Immobile	Valore stimato
Appartamento in Soverato In catasto al Fol 12, P.lla 140 sub 13	€ 232596,00
Immobile in Satriano In catasto Fol. 2, P.lla 523	€ 368804,00
Immobile in Satriano In catasto Fol. 2, P.lla 524	€ 396486,67
Valore totale	€ 997886,67

IPOT

IPOT

Per cui il VALORE TOTALE DI STIMA DEI TRE IMMOBILI è pari ad € 997886,67.

E' stato compilato ed inserito nella relazione di stima per il deposito in Cancelleria l'apposito modulo con la descrizione dei beni stimati.

Nella certezza di aver espletato l'incarico affidatomi con coscienza e con il solo scopo di far conoscere al Sig. Giudice la verità, rassegno la presente relazione, dichiarandomi sempre a disposizione per qualsivoglia chiarimento e/o approfondimento il Sig. Giudice voglia richiedermi.

Catanzaro li 30.07.2010

PROVINCIALE C.T.U.  
Ing. Francesco CASTAGNINO  
N. 2073



# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/04/2010

Data: 27/04/2010 - Ora: 11.22.00  
 Visura n.: CZ0072413 Pag: 1  
 Fine

**Dati della richiesta**  
 Comune di **SOVERATO** (Codice: 1872)  
 Provincia di **CATANZARO**  
 Foglio: 12 Particella: 140 Sub.: 13

**Catasto Fabbricati**  
 Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona Cens.	Class	Consistenza		Rendita
1		12	140	13	1	A/3	3	7 vani	Euro 578,43 L. 1.124,000

Indirizzo: -  
 Notifica: -  
 CONTRADA CORVO piano: 3 interno: 5 scala: B;  
 Purità: 2368 Mod. 58

**INTESTATO**  
 N. 1  
 DATI ANAGRAFICI

**ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)** del 03/07/1987 Voltura n. 770/1987 in atti dal 14/07/1997 Repertorio n.: 16856 Rogante: NOT. NASO NATALE Sede: SOVERATO  
 Registrazione: UR Sede: SOVERATO n.: 901 del 15/07/1987 VENDITA

**DIRITTI E ONERI REALI**  
 (1) Proprieta' per 1000/1000

**CODICE FISCALE**

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di CATANZARO** Richiedente



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire  
15

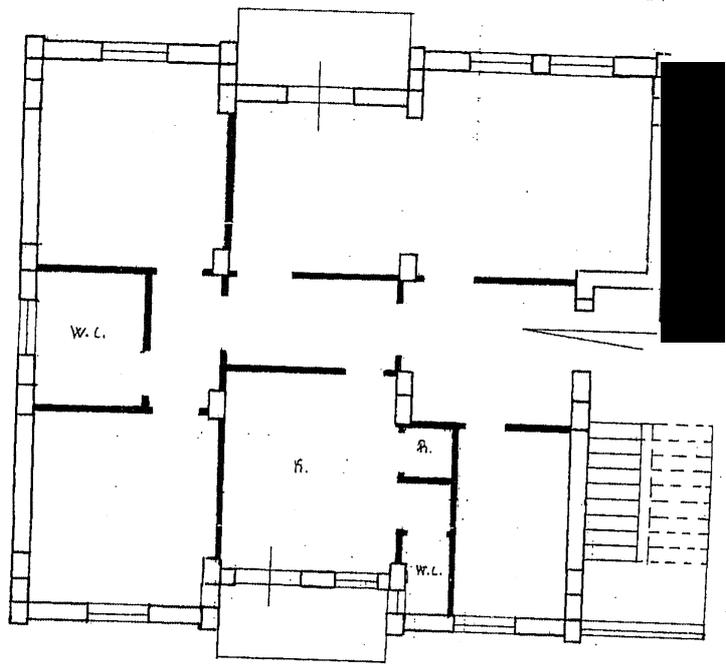
(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1930, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Soverato Via Loc. Corvo

Ditta [REDACTED]

Alleg. [REDACTED]

*"lonis B"*  
*Piano Terzo*  
*int. 5*



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DITTA  
Cognome di SO  
P. n.°  
CATASTO al 27/04/2010  
TRADA CORVO piano: 3 interno: 5 scala: 5

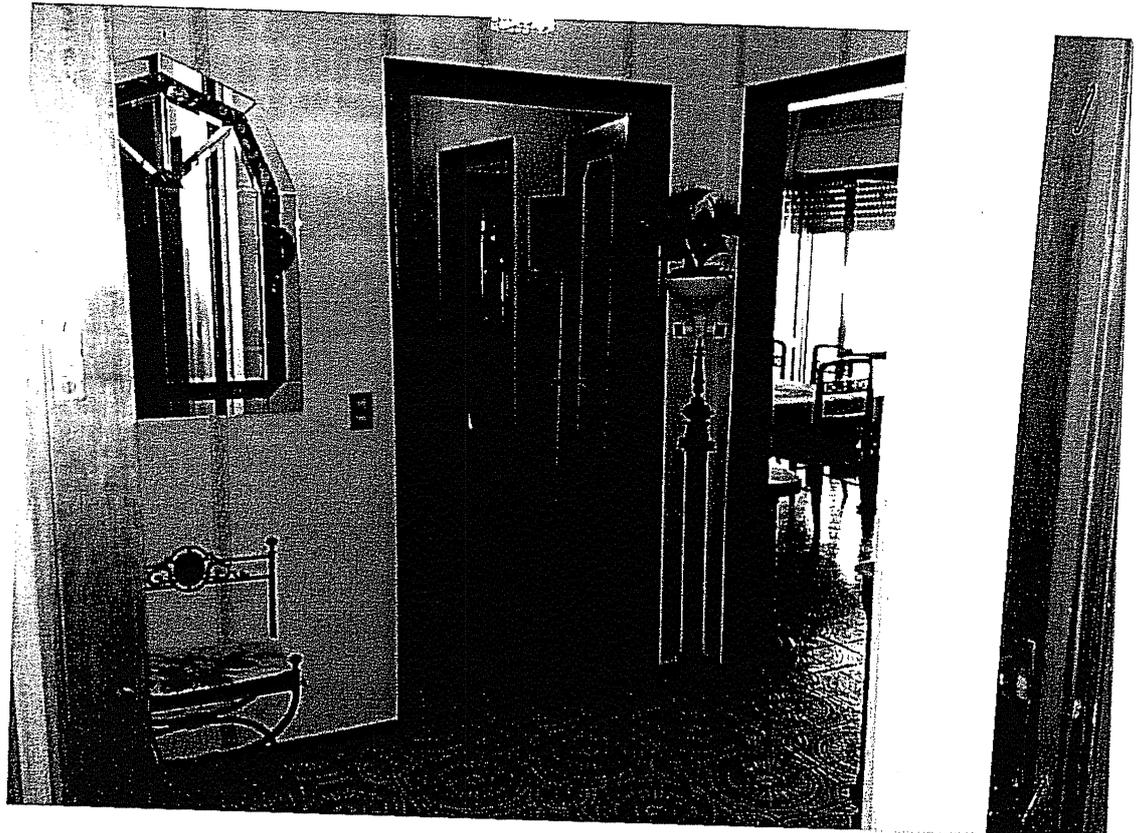
Compilata dal Geon. Raffaele  
Quattrone (Titolo, nome e cognome del tecnico)  
Iscritto all'Albo de Geometri  
della Provincia di Calabria  
DATA 29-5-1976  
Firma: [Signature]

SOVERATO

FOL 12 . P. LLA 160 SUB 13



SOVERATO  
FOL 12. P. 22A 160 SU

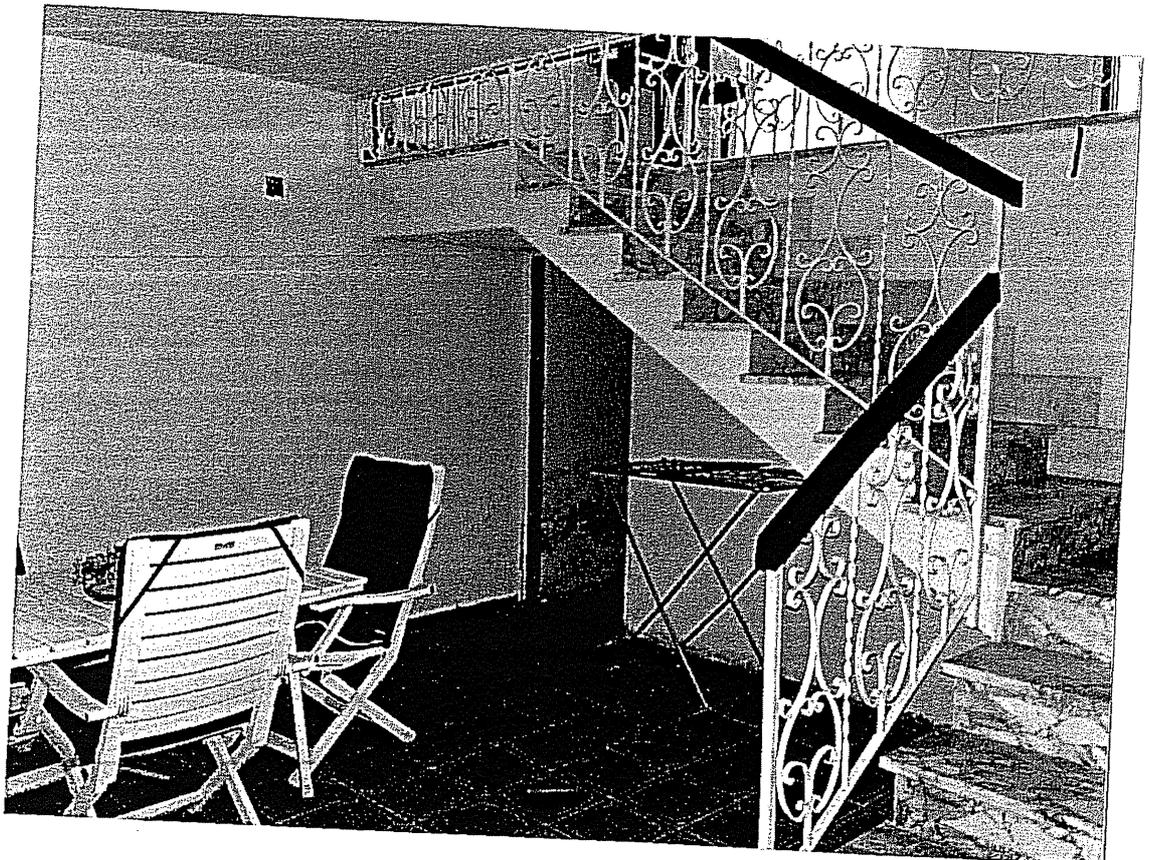
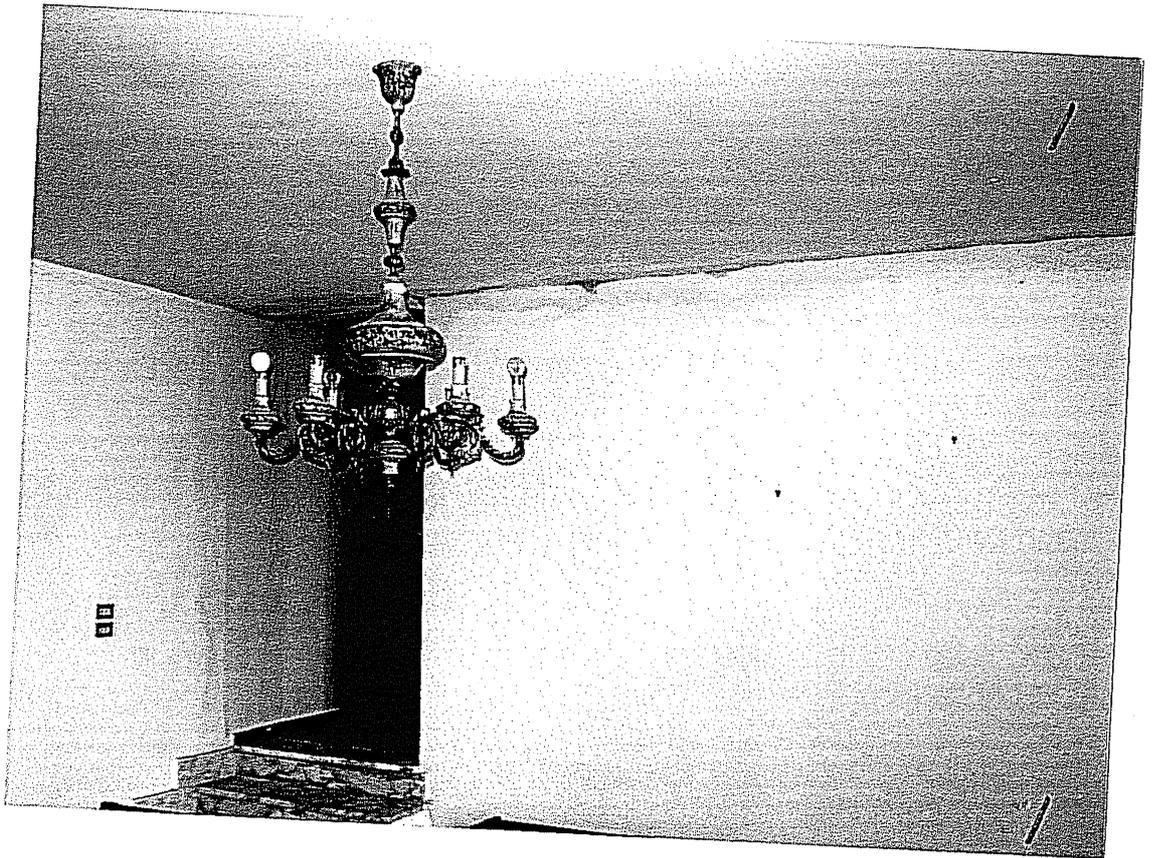


SATRIANO  
FOL 2, P. LLA 523



SATRIAN

FOL 2 . P. LLA 523



SATRIANO

FOL 2 , P. LLA 524



SATRIANO  
FOL 2 , P. LIA 524

