

---

**TRIBUNALE DI CATANZARO**  
PRIMA CIVILE

**PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE**  
**Giulio Einaudi Editore S.p.A.**

contro



Sede legale: CATANZARO  
Sede operativa: CATANZARO

N. Gen. Rep. **06/2011**

Giudice dr.ssa **RANIELI CARMEN**

**RELAZIONE**

Tecnico incaricato: Ing. Fernando Rocca  
iscritto all'Albo della provincia di Catanzaro al N. 1807  
iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al N. 1534  
C.F. RCCFNN63H081463H- P.Iva 02374740799

con studio in Catanzaro (Catanzaro) Via B. Miraglia, 61  
telefono: 0961023066  
cellulare: 3476588365  
email: rocca.fernando@libero.it  
PEC: fernando.rocca@ingpec.eu

---



### Premessa

Io sottoscritto Ing. Fernando Rocca, con Studio Tecnico in Catanzaro alla Via B. Miraglia n. 61, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al numero 1807, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro al numero 1534, già Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva n. 00006/2011 R. G., promossa da "**Giulio Einaudi Editore S.p.A.**" contro "[REDACTED] [REDACTED]", per la quale ho provveduto a suo tempo (10/01/2012), nei tempi e nei modi di legge, a depositare perizia, sono stato riconvocato, con ordinanza del G.E. **Dott.ssa Carmen Ranieli**, pronunciata in data **20 febbraio 2020**, per effettuare una nuova valutazione degli immobili oggetto di pignoramento, ritenuta non più attuale la stima, del compendio pignorato, effettuata dallo scrivente in data 10/01/2012, giusto incarico ricevuto, dopo aver prestato il prescritto giuramento di rito, in data **3 marzo 2020**.

### Breve riepilogo descrizione appartamento oggetto di studio

Con riferimento a quanto già rilevato a suo tempo, l'immobile oggetto di studio risulta di ampia metratura (mq 249), con finiture di livello superiore. Pertinenze dell'immobile: ampie superfici balconate (mq 29,30) ed un sottotetto posto al settimo piano di mq 19,20.

### Valutazioni per la stima dell'immobile

L'unità immobiliare oggetto di studio fa parte di uno stabile che si sviluppa su sette livelli costruito negli anni '60, intestato al sig. [REDACTED] [REDACTED].



Rispetto quanto riportato nella planimetria catastale risulta composto da due unità immobiliari fuse insieme.

Si presenta con finiture medio-alte.

Nell'effettuare una nuova stima, come nelle richieste del G.E. **Dott.ssa Carmen Ranieli**, per aggiornarlo all'attualità, devo fare la seguente premessa.

Il mercato immobiliare presenta, generalmente, un trend positivo, in particolare per ciò che riguarda il valore degli immobili. Negli ultimi anni, però, questo trend ha avuto un valore altalenante, in particolar modo per la città di Catanzaro, dove, proprio per la distribuzione sul territorio dei diversi quartieri, ha visto una crescita nella zona della marina e una stagnazione nei quartieri storici o già completi dal punto di vista urbanistico. Bisogna, inoltre, considerare che la città di Catanzaro negli ultimi dieci anni ha subito un significativo calo demografico, passando da circa 100.000 abitanti agli attuali circa 89.000; ciò ha portato, inevitabilmente, ad un calo delle vendite e ad una conseguente inversione dei valori degli immobili che, invece, della naturale crescita, hanno subito una riduzione.

Mettendo, infatti, a confronto i valori dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (All. nn. 1 e 2) dell'anno 2010 (anno di valutazione dell'immobile oggetto di studio) e quelli attuali (anno riferimento secondo semestre 2019), di cui un estratto nella tabella seguente:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1650	1900	Valori 2° semestre 2010
Abitazioni civili	NORMALE	1350	1600	Valori 2° semestre 2019

si evince chiaramente quanto appena scritto.



Alla luce di ciò,

- tenendo conto che l'edificio si trova in una zona di pregio della città, in cui il valore di mercato, di analoghi appartamenti, secondo l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate è variabile tra i tra € 1350,00 ÷ € 1600,00 al metro quadrato, a seconda delle rifiniture;
- tenendo, inoltre, conto del valore (€ 1.562,00) di vendita di appartamenti simili nella zona (All. n.3);

per l'appartamento in questione un valore congruo è € 1550,00 al mq. Pertanto, risultando la superficie commerciale pari a mq 267,39, il valore dell'immobile è pari a € 414.454,50.

**Allegati:**

- ✓ All. n. 1: "Osservatorio mercato immobiliare, Agenzia delle Entrate, anno 2010";
- ✓ All. n. 2: "Osservatorio mercato immobiliare, Agenzia delle Entrate, anno 2019";
- ✓ All. n. 3: "Valutazione immobili da borsino immobiliare del 17/04/2020" (sul link: [https://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/Calabria/Catanzaro-Provincia/Catanzaro/VIA\\_VERCILLO\\_VIA\\_A\\_DE\\_GASPERI\\_VIA\\_BUCCARELLI\\_QUART\\_S\\_LEONARDO](https://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/Calabria/Catanzaro-Provincia/Catanzaro/VIA_VERCILLO_VIA_A_DE_GASPERI_VIA_BUCCARELLI_QUART_S_LEONARDO))

Catanzaro, 28 aprile 2020

*Il C.T.U.*

*(dott. ing. Fernando Rocca)*

