
TRIBUNALE DI CATANZARO
PRIMA CIVILE

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE
Giulio Einaudi Editore S.p.A. & Altri
contro



Sede legale: CATANZARO
Sede operativa: CATANZARO

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

Giudice dr. VINCELLI PIERPAOLO

RELAZIONE

“Aggiornamento all’attualità stima di tutte le unità immobiliari pignorate”

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 dal G.E. **Dott. Pierpaolo Vincelli**, in data **20 maggio 2021**, per aggiornare all'attualità la stima di tutte le unità immobiliari pignorate¹ oggetto di questa procedura:

- CATANZARO Via Antonio Purificato, quota intera:
 - o N.C.E.U. F. **34** Part. **251** Sub. **12** A/3 vani 5,5
 - o N.C.E.U. F. **34** Part. **251** Sub. **13** A/3 vani 5,5
- CATANZARO Via Antonio Purificato, quota 1/2:
 - o N.C.E.U. F. **34** Part. **251** Sub. **8** A/3 vani 8
- CATANZARO Via Lungomare, quota intera:
 - o N.C.E.U. F. **98** Part. **188** Sub. **34** A/3 vani 4,5

Nell'incontro avuto con l'Avv. [REDACTED] [REDACTED] al primo sopralluogo il 29/06/2021 (*all. n. 1: "Verbale sopralluogo del 29.06.2021"*), io e l'Avv. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] siamo stati accolti nell'unità immobiliare (f. 34 p. 251 sub 8) posta al secondo piano dell'edificio di via Purificato 18, attualmente utilizzata totalmente come studio, mentre a suo tempo una parte era occupata dalla madre dell'Avv. [REDACTED] [REDACTED]. Per aggiornarlo a studio (*all. n. 3: "Verbale sopralluogo del 15.07.2021"*) sono stati

¹ In atti nella procedura



eseguiti alcuni interventi: annullamento del bagno grande per trasformarlo in archivio (vedi foto n. 7), trasformazione cucina in altra camera da studio (vedi foto n. 6), ristrutturazione bagno piccolo (vedi foto n. 8). In tempi differenti si è proceduto alla visione delle altre unità immobiliari:

- Le unità immobiliari (f. 34 p. 251 sub 12 e sub 13), poste al quarto piano, nello stesso stabile dell'unità sub 8, il giorno 30/06/2021 (*all. n. 2: "Verbale sopralluogo del 30.06.2021"*).
- L'unità immobiliare (f. 98 p. 188 sub 34) il giorno 15/07/2021 (*all. n. 4: "Verbale sopralluogo del 15.07.2021"*).

Valutazioni per la stima degli immobili

Le unità immobiliari (f. 34 p. 251 sub 8 - sub 12 - sub 13) fanno parte di uno stabile, in discrete condizioni (vedi foto n. 9), anche se sarebbe opportuno intervenire sui balconi e sul cornicione, che si sviluppa su sette livelli, con ascensore, costruito negli anni '60 e si trova in una zona centrale di Catanzaro. L'unità immobiliare, individuata dal sub 8 risulta di proprietà dell'Avv. [REDACTED] [REDACTED] per la quota 1/2, mentre le altre due unità immobiliari (sub 12 - sub 13) risultano per l'intera quota di proprietà dell'Avv. [REDACTED] [REDACTED].

L'unità immobiliare (f. 98 p. 188 sub 34), è posta al quarto piano di uno stabile in discrete condizioni (vedi foto n. 19) che si sviluppa su sei livelli, con ascensore, costruito alla fine degli anni '60, sito in Catanzaro Lido, risulta per l'intera quota di proprietà dell'Avv. [REDACTED] [REDACTED].

Prima di effettuare la stima è necessari 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.

Quindi, relativamente agli immobili di via Purificato si è avuto un calo dei valori di mercato, come si può, chiaramente evincere mettendo a confronto i valori dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate dell'anno 2010 (*All. n. 5*) (anno di prima valutazione dell'immobile oggetto di studio) e quelli attuali (*All. n. 6*) (anno riferimento secondo semestre 2020), 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	1400	1550	Valori 2° semestre 2020

Relativamente all'immobile, posto in Catanzaro lido via Lungomare, i valori di mercato sono tendenzialmente in aumento. Nella tabella seguente un estratto di quelli più aggiornati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (*All. n. 7*):



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1500	1700	Valori 2° semestre 2020

Ai fini della stima, essendo gli immobili oggetto di studio posti in luoghi dove è già presente un mercato immobiliare, il metodo utilizzato è quello della comparazione con immobili simili venduti o in vendita nella stessa zona da parte di diverse agenzie immobiliari, oltre a tenere nella giusta considerazione i valori dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Interessante a tal fine la valutazione del borsino immobiliare, di cui si allega (*All. n. 8*) una ricerca per le due zone oggetto di studio.



UNITÀ IMMOBILIARI

Foglio 34 Part. 251

Sub. 12 e Sub. 13



Le unità immobiliari, indicate al N.C.E.U. Foglio 34 Part. 251 Sub. 12 e Sub. 13 (vedi Tav 1), vengono stimate insieme in quanto sono state a suo tempo unificate (vedi Tav 2) in un unico appartamento, che rappresenta la sede di residenza dell'Avv. [REDACTED] [REDACTED] e famiglia. Tale appartamento che si trova al quarto piano dell'immobile di sette piani sito in Catanzaro alla via Purificato n. 18, risulta di ampia metratura (mq 216), si presente in buone condizioni, con finiture di livello superiore, soprattutto per quanto riguarda il salone (vedi foto n. 1) e il soggiorno. La cucina ed i bagni (vedi foto nn. 2-3-4), sebbene ancora in discrete condizioni, risultano essere datate. Pertinenze dell'immobile: ampie superfici balconate (mq 20,80) ed un sottotetto posto al settimo piano di mq 32,80.

Ai fini della stima si tenga presente 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 € 1400,00 ÷ € 1550,00 al metro quadrato, a seconda delle rifiniture;
- il valore di vendita di appartamenti simili nella zona si attesta intorno a € 1.510,00 al metro quadrato (All. n. 8).

Tale appartamento, con opportune opere di ristrutturazione, in particolare interventi sui bagni e sulla cucina ha tutte le potenzialità per essere venduto, per unità di misura, al valore più alto indicato nell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Gli interventi di ristrutturazione su scritti possono incidere per circa € 25000,00 ÷ € 30000,00, dove la differenza dei costi dipende dalla qualità dei materiali impiegati, ma che, comunque, possono godere dei benefici fiscali del 50%.



Considerato il livello superiore dell'appartamento e tenendo conto dei possibili vantaggi fiscali, per le opere di ristrutturazione si può considerare un valore pari a € 20000,00, che incide per:

$$\text{€ } 20000,00 / \text{mq } 239,30 = \text{€}/\text{mq } 83,58$$

da cui si può considerare un valore al metro quadrato pari a

$$\text{€}/\text{mq } 1550,00 - \text{€}/\text{mq } 83,60 = \text{€}/\text{mq } 1.466,40$$

Pertanto, il valore (stima) dell'immobile è:

superficie commerciale (mq)	239,30
Costo a metro quadrato (€mq)	1466,40
Valore immobile	€ 350.909,52



UNITÀ IMMOBILIARE

Foglio 34 Part. 251

Sub. 8



L'unità immobiliare, indicata al N.C.E.U. Foglio 34 Part. 251 Sub. 8 (vedi Tav 3), che si trova al secondo piano dell'immobile di sette piani sito in Catanzaro alla via Purificato n. 18, risulta di discreta metratura (mq 148), si presente in buone condizioni, con finiture di livello medio-alte.

Come già scritto in premessa, è attualmente adibito completamente a studio dell'Avv. [REDACTED] [REDACTED]. Sono stati a tal fine eseguiti alcuni lavori al suo interno (vedi Tav 4), eliminando la cucina (vedi foto n. 6) e il bagno grande (vedi foto n. 7), creando un'ulteriore stanza da studio e un archivio. Interventi sono stati eseguiti sul bagno piccolo, rifacendolo completamente (vedi foto n. 8). Per buona parte dell'appartamento è stata rifatta la pavimentazione (come si evince dalla foto n. 5), tranne l'ingresso e la stanza iniziale. Inoltre anche gli infissi sono di nuova generazione. Pertinenze dell'immobile: ampie superfici balconate (mq 22,90) ed un sottotetto posto al settimo piano di mq 19,80.

Tenuto conto che questa unità immobiliare si trova nello stesso stabile delle unità 12 e 13, si possono analizzare gli stessi valori di mercato prima utilizzati, sia relativi all'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che analisi di mercato di agenzie immobiliari in cui, interessante è quello relativo al borsino immobiliare.

Considerato, inoltre, che tale unità immobiliare al momento non necessita di ulteriori interventi, risulta congruo un valore unitario di €/mq 1500,00

da cui il valore (stima) dell'immobile è:



superficie commerciale (mq)	165,50
Costo a metro quadrato (€/mq)	1500,00
Valore immobile	€ 248.250,00



UNITÀ IMMOBILIARE

Foglio 98 Part. 188

Sub. 34



L'unità immobiliare, indicata al N.C.E.U. Foglio 98 Part. 188 Sub. 34 (vedi Tav 5), che come già scritto in premessa si trova al quarto piano di un immobile di sei piani sito nel quartiere lido di Catanzaro alla via Lungomare n. 29, risulta di media metratura (mq 108), è in discrete condizioni, con finiture di livello medio, ma poco curato. Tale unità immobiliare che, a suo tempo era utilizzata dalla famiglia Scalzi come residenza estiva, all'atto del sopralluogo risulta (*all. n. 4: "Verbale sopralluogo del 15.07.2021"*) essere occupata da altre persone.

L'appartamento è composto da un ampio ingresso (vedi foto n. 17) che si dirama su un lungo corridoio (vedi foto n. 18). Rispetto la planimetria catastale (vedi Tav 6) sono state eseguiti interventi sul bagno, dividendolo in modo da creare doppi servizi, uno con ingresso dal corridoio (vedi foto n. 12) che, però, risulta senza finestra. L'altro (vedi foto nn. 14-15) con ingresso da una camera da letto (vedi foto n. 13). Di fronte l'ingresso vi è un'altra camera (vedi foto n. 16) e, come si evince dalla foto n. 10, anche il soggiorno è adibito a camera da letto. Vi è, inoltre, un'ampia cucina (vedi foto n. 11). Pertinenze dell'immobile: ampie superfici balconate (mq 16,80).

Ai fini della stima si tenga presente che:

- l'edificio si trova nella zona lido di Catanzaro, dove i valori di mercato negli ultimi anni sono andati via via crescendo; per tale zona, per unità immobiliari simili, secondo l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, tale valore è variabile tra i tra **€ 1500,00 ÷ € 1700,00** al metro quadrato, a seconda delle rifiniture;



- il valore di vendita medio di appartamenti simili nella zona si attesta intorno a **€ 1.515,00** al metro quadrato (*All. n. 8*).

Come detto l'appartamento è poco curato e questo non lo valorizza, ma ha grosse potenzialità. Se si tiene conto che gli impianti sono relativamente nuovi, che l'edificio è stato da non molto tempo soggetto a manutenzione straordinaria, che è posizionato proprio fronte mare, con interventi mirati alla pitturazione, alla sostituzione degli infissi (per questi ultimi sono previsti importanti incentivi fiscali), il prezzo di vendita potrebbe essere fissato al valore più alto dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate. Considerando per la pitturazione interna un valore di 15 €/mq, e per gli infissi di 400 €/mq,

PITTURAZIONE			
Valore unitario		Superficie pareti interne (250) + soffitti (90)	
€/mq	15,00	* mq 340,00	= € 5.100,00

INFISSI			
Valore unitario		Superficie Infissi (2.1+2.1+0.9+2.9+4.2)	
€/mq	400,00	* mq 12,20	= € 4.880,00

il costo degli interventi vale:

€ 10000,00

che incide per:

€ 10000,00 / mq 113,60 = €/mq 88,03



da cui si può considerare un valore al metro quadrato pari a

$$\text{€}/\text{mq } 1700,00 - \text{€}/\text{mq } 88,03 = \text{€}/\text{mq } 1.611,97$$

Considerando ancora i benefici fiscali, risulta, congruo un valore unitario di €/mq 1630,00

da cui il valore (stima) dell'immobile è:

superficie commerciale (mq)	113,60
Costo a metro quadrato (€/mq)	1630,00
Valore immobile	€ 185.168,00



Allegati:

Sono parte integrante di questa relazione le elaborazioni grafiche ed il servizio fotografico

- ✓ All. n. 1: "Verbale sopralluogo del 29/06/2021";
- ✓ All. n. 2: "Verbale sopralluogo del 30/06/2021";
- ✓ All. n. 3: "Verbale sopralluogo del 15/07/2021";
- ✓ All. n. 4: "Verbale sopralluogo del 15/07/2021";
- ✓ All. n. 5: "Osservatorio mercato immobiliare, Agenzia delle Entrate, anno 2010 - zona B1";
- ✓ All. n. 6: "Osservatorio mercato immobiliare, Agenzia delle Entrate, anno 2020 - zona B1";
- ✓ All. n. 7: "Osservatorio mercato immobiliare, Agenzia delle Entrate, anno 2020 - zona D8";
- ✓ All. n. 8: "Valutazione immobili da borsino immobiliare del 08/07/2021" (sul link: https://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/Calabria/Catanzaro-Provincia/Catanzaro/VIA_VERCILLO_VIA_A_DE_GASPERI_VIA_BUCCARELLI_QUART_S_LEONARDO)
- ✓ *Elaborati grafici:*
 - TAV. 1 "Planimetria catastale F. 34 p. 251. sub 12 e sub 13";
 - TAV. 2 "Planimetria reale F. 34 p. 251 sub 12 e sub 13";
 - TAV. 3 "Planimetria catastale F. 34 p. 251 sub 8";
 - TAV. 4 "Planimetria reale F. 34 p. 251 sub 8";
 - TAV. 5 "Planimetria catastale F. 98 p. 188 sub 34";
 - TAV. 6 "Planimetria reale F. 98 p. 188 sub 34";

Catanzaro, **26 luglio 2021**

Il C.T.U.

(dott. ing. Fernando Rocca)

