



## TRIBUNALE DI PALMI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

### Procedura esecutiva R.G.E. n° 55\_2023 Riscontro alle osservazioni alla Relazione di perizia



OGGETTO: Integrazione alla Consulenza Tecnica d'Ufficio disposta dal Giudice dell'Esecuzione di Palmi, Dott.ssa Marta Caineri, in relazione alla procedura esecutiva N° 55\_2023, promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro



A seguito delle osservazioni avanzate alla Relazione di perizia dalla parte esecutata, depositate in data 16/07/2025 a cura del tecnico Geom. Giuseppe Pardeo con le seguenti richieste:

1. *Riconsideri il coefficiente correttivo applicato, tenendo conto della regolarizzazione tecnica agevole e del valore effettivo di mercato;*
2. *Aggiorni il valore unitario e complessivo dell'immobile oggetto della procedura, tenendo conto della comparazione esposta;*
3. *Valuti il bene sulla base di valori aderenti alle recenti compravendite di immobili della medesima tipologia, destinazione e area.*



si precisa quanto segue:

1. La determinazione del coefficiente correttivo non è legata al valore di effettivo di mercato su cui si discuterà al punto successivo. Si riporta di seguito la tabella inerente il detto coefficiente.

Determinazione coefficiente correttivo K	
Accessibilità	1
Vicinanza al centro urbano	0,95
Qualità delle finiture	0,95
Impianti	0,95
Stato di conservazione	0,90
Regolarità urbanistica	0,85
	0,69



Sostanzialmente nella determinazione del coefficiente il parametro contestato è la regolarizzazione urbanistica, posto a 0,85. Nelle osservazioni si fa notare che si è indicata come spesa tecnica per l'istruttoria della pratica di regolarizzazione la spesa di € 2.100,00, e si precisa che la quota indicata si riferisce alle sole spese tecniche



e non si sono comprese le spese e le tasse dovute, ad esempio per oneri di concessione. Di fatti non si è affrontato con dettaglio l'aspetto anche per la volontà a non procedere da parte del creditore.

Detto ciò, si è provveduto ad un'indagine suppletiva presso gli uffici comunali dando una approssimazione delle eventuali spese per la regolarizzazione, anche se in via informale. Dall'indagine si è potuto determinare che la spesa complessiva, spese tecniche, tasse ed oneri, per il compimento della pratica di sanatoria urbanistica ammonterebbe a circa 6.500,00 €. Al fine di venire di dare una rappresentazione più vicina alla realtà si procederà pertanto andando a rivalutare il coefficiente correttivo proposto senza tenere in conto della regolarizzazione urbanistica, che verrà invece considerata detraendo la cifra determinata dal valore di mercato calcolato con l'ausilio del coefficiente correttivo.

Determinazione coefficiente correttivo K*	
Accessibilità	1
Vicinanza al centro urbano	0,95
Qualità delle finiture	0,95
Impianti	0,95
Stato di conservazione	0,90
	0,77

2. L'aggiornamento del valore unitario dell'immobile posto a base di stima scaturisce dal valore di mercato preso in considerazione rivalutato del coefficiente K\*.

La trattazione esposta nelle osservazioni per cui si arriva per confronto alla determinazione di un valore unitario di mercato di 1.310,14 €/mq, può essere condivisibile ma a giudizio dello scrivente non direttamente paragonabile. Di fatti nel momento in cui ci si riferisce a delle spese di completamento per un fabbricato in corso di costruzione si stanno considerando le opere di completamento pari al nuovo e che quindi non possono essere paragonate ad un fabbricato esistente con lavori completati nel 1996. Pertanto, il valore di mercato di 1.200 €/mq posto a base di stima, può ritenersi adeguato per il fabbricato considerato.

Il valore unitario a valle della rideterminazione del coefficiente viene rideterminato secondo i seguenti calcoli:

Determinazione del valore unitario		
Costo unitario a base di stima	Coeff. Riduttivo	Costo unitario
1 200,00 €	0,77	924,00

3. Per quanto esposto sino ad ora si procede alla valutazione dell'immobile secondo la rimodulazione affrontata.

Determinazione valore di mercato			
Superficie commerciale	Costo unitario a base di stima	Coeff. Riduttivo	Valore di stima
209,80	1 200,00 €	0,77	193 855,20 €
a detrarre: spese per regolarizzazione urbanistica			- 6 500,00 €
			187 355,20 €

### Conclusione

Con il presente elaborato, ad integrazione della perizia tecnico-estimativa, si determina come più probabile valore venale dell'unità immobiliare in Palmi (RC) in Via Senatore Marazzita n. 35, Piano S1-T-1-; riportata in catasto al foglio di mappa n. 31, Part. 792, identificata come unità negoziale n. 1, all'attualità e nello stato in cui si trova, l'importo di € 187.400,00 in cifra tonda.

**Valore di stima unità negoziale n. 1: € 187.400,00**  
(euro centoottantasettemilaquattrocento/00 cent)

- Si allegano osservazioni alla Relazione di perizia depositata in data 24/06/2025

Data 04/10/2025

**I.C.T.U.**  
Ing. Carmine Tripodi  
(documento firmato digitalmente)



