

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 105/2005
Lotto C
Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. ES. DOTT.SSA MARIA CRISTINA LA BARBERA
PROC N. 105-2005

PROMOSSO DA

SCIROCCO SPV S.R.L.
(GIÀ INTERNATIONAL FACTORS ITALIA S.P.A.)

NEI CONFRONTI DI

"A, B E C"

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
AGGIORNAMENTO DI STIMA - LOTTO C

IMMOBILE SITO IN BAGHERIA, VIA G. LO BUE N. 113 PIANO PRIMO,
IDENTIFICATO NEL FG 13 DEL N.C.E.U. DI BAGHERIA DALLA P.LLA 1008 SUB 6 E SUB 7 E QUOTA PARI AD
 $\frac{1}{4}$ INDIVISO DI LASTRICO SOLARE IDENTIFICATO NEL FG 13 DEL N.C.E.U. DI BAGHERIA DALLA P.LLA
1008 SUB 14 E SUB 15
(P.TI 6 E 9 DEL PIGNORAMENTO)

*Il nominativo degli esecutati è indicato in un separato documento già in atti



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 105/2005
Lotto C
Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G. ES. DOTT.SSA MARIA CRISTINA LA BARBERA
PROCEDIMENTO N. 105/2005 R. G. Es. (
CREDITORE PROCEDENTE: SCIROCCO SPV S.R.L. (GIÀ INTERNATIONAL
FACTORS ITALIA S.P.A.)

DEBITORI: "A, B E C "

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI AGGIORNAMENTO DI STIMA - LOTTO C

IMMOBILE A DESTINAZIONE ABITATIVA SITO IN BAGHERIA, VIA G. LO BUE N. 113 PIANO PRIMO,
IDENTIFICATO NEL FG 13 DEL N.C.E.U. DI BAGHERIA DALLA P.LLA 1008 SUB 6 E SUB 7 E QUOTA PARI AD
 $\frac{1}{4}$ INDIVISO DI LASTRICO SOLARE IDENTIFICATO NEL FG 13 DEL N.C.E.U. DI BAGHERIA DALLA P.LLA 1008
SUB 14 E SUB 15

1. PREMESSA

Con il provvedimento del 27.06.2025 il G.Es. ha disposto il mio richiamo per “...
*provvedere alla rideterminazione del valore di stima del lotto C con separato riferimento al valore
dell'appartamento e della quota di $\frac{1}{4}$ del lastrico solare ...”.*

La presente relazione, in adempimento all'incarico, aggiorna il valore del lotto,
separando la quota afferente all'appartamento da quella relativa al $\frac{1}{4}$ indiviso del lastrico
solare; ciò con riferimento a quanto già accertato nel corso delle precedenti operazioni di



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 105/2005
Lotto C
Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio

consulenza ed esposto nella relazione del 21.01.20219.

2. AGGIORNAMENTO DEL VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA – LOTTO C

Il Lotto C, oggetto del presente aggiornamento del valore di mercato, è costituito dall'appartamento accertato oggi nel **foglio 13** del N.C.E.U. di Bagheria dalla **particella 1008 sub 6 sub 7**, che identifica un appartamento con indirizzo "... *via Giuseppe Lo Bue n. 113 piano 1 ...*" classato in categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) di classe 3 con una consistenza di 6,5 vani ed una superficie catastale di mq 144 e dalla quotadi ¼ indiviso del "... *lastrico solare ...*" accertato, nel medesimo foglio di mappa, dalla **particella 1008 sub 14 sub 15**, con accesso individuato toponomasticamente dal civico n. 113 della Via Giuseppe Lo Bue.

La consistenza commerciale dei beni, come riportato al paragrafo 8 della relazione del 21.01.2019 e nella correlata scheda descrittiva del Lotto C, è risultata pari a:

- mq 143 commerciali relativi all'appartamento di primo piano, identificato dalla **particella 1008 sub 6 sub 7**;
- mq 9,50 commerciali [calcolata utilizzando il coefficiente di ragguaglio del 15% fino a 25 mq e del 5% per la superficie eccedente i primi 25 fino alla concorrenza dei 141 mq effettivi] relativi al lastrico solare, dalla **particella 1008 sub 14 sub 15**.

Dalla data di redazione della consulenza tecnica (21.01.2019) ad oggi, per ciò che attiene alle quotazioni immobiliari riferite ad immobili a destinazione residenziale, ubicati



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 105/2005
Lotto C
Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio

nella medesima zona di quello staggito, si è registrato un incremento dei prezzi medi pari a circa il 10%; aumento del quale ho tenuto nell'aggiornamento del valore del cespite.

Ho altresì tenuto conto che, rispetto alla data di redazione della perizia, il Tribunale, nell'individuare la riduzione da applicare al valore di stima per tenere conto dell'assenza di garanzie derivanti dalla vendita giudiziaria, ha ridotto la percentuale dal 15% al 5%; riduzione della quale ho tenuto conto nel presente aggiornamento.

Tenuto conto della zona in cui insiste, della consistenza e dell'appetibilità del locale, considerato il periodo di incertezza economica che interessa anche il mercato immobiliare, il più probabile valore di mercato, aggiornato alla data odierna:

- dell'appartamento identificato nel **foglio 13** del N.C.E.U. del Comune di Bagheria, dalla **particella 1008 sub 6 – sub. 7**, è stimabile pari a [mq 143 x €/mq 860,00¹ x 0,95² - € 7.000,00³ - € 3.500,00⁴ - € 5.000,00⁵ - € 150,00⁶] **€ 101.000,00** in c.t.;

¹ Nella scelta del parametro ho tenuto conto delle quotazioni pubblicate dal Borsino Immobiliare di Palermo (min. 870,00 €/mq - max 1.200,00 €/mq) e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (min. 700,00 €/mq - max 950,00 €/mq) oltre che delle proposte di vendita di immobili comparabili, riducendo la richiesta del 15% per tenere conto della fisiologica flessione in fase di trattativa (media = 860,00 €/mq). Ciò oltre alla consistenza dell'immobile, dell'esposizione su strada, della geometria, del contesto in cui si inserisce, della contingente situazione del mercato immobiliare e delle condizioni manutentive già accertate;

² riduzione percentuale per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi derivante dal trasferimento in sede esecutiva immobiliare;

³ Costo stimato per il ripristino delle aperture sui prospetti dell'edificio, in conformità con quanto autorizzato;

⁴ Costo stimato delle spese per la presentazione di una CILA tardiva per la diversa distribuzione interna e l'aggiornamento catastale;

⁵ Costo stimato per l'ottenimento delle certificazioni impiantistiche e la redazione della Segnalazione Certificata di Agibilità;

⁶ Costo stimato per la redazione dell'Attestato di prestazione energetica



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 105/2005
Lotto C
Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio

- del lastrico solare identificato nel **foglio 13** del N.C.E.U. del Comune di Bagheria, dalla **particella 1008 sub 14 – sub. 15**, è stimabile pari a [mq 9,50 x €/mq 860,00⁷ x 0,95⁸ x ¼ - ¼ x € 4.000,00⁹] **€ 2.950,00** in c.t.,

In adempimento al mandato conferitomi rassegno la presente, restando a completa disposizione della S.V. per ogni eventuale chiarimento o ulteriore accertamento.

Palermo 15 Ottobre 2025

l'Esperto stimatore
(ing. Marco D'Addelfio)

⁷ Nella scelta del parametro ho tenuto conto della consistenza dell'immobile, dell'esposizione su strada, della geometria, del contesto in cui si inserisce, della contingente situazione di stasi del mercato immobiliare, delle condizioni manutentive;

⁸ riduzione percentuale per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi derivante dal trasferimento in sede esecutiva immobiliare;

⁹ Costo stimato per la demolizione ed il conferimento a discarica dei manufatti abusivi realizzati sul lastrico solare e la chiusura del vano di accesso aperto all'interno del vano scala

