D'ADDELFIO MARCO
INGEGNERE

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 105/2005
Relazione Tecnica integrativa
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 B

IMMOBILE SITO IN BAGHERIA, VIA G. LO BUE N. 107 PIANO TERRA,
IDENTIFICATO NEL FG 13 DEL N.C.E.U. DI BAGHERIA DALLA P.LLA 1008 SUB 16
(P.TO 5 DEL PIGNORAMENTO)

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
DOTT. ING. MARCO D'ADDELFIO
Sez. A
Settore civile e ambientale
n° 8324

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

Via Don Orione n. 30 - 90142 Palermo
tel: 091 637 11 89 - cell. 349 6114786
C.F. DDD MRC 84T25 G273M
e-mail: marcodaddelfio@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 105/2005
Relazione Tecnica integrativa
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 B

Immobile sito in Bagheria, via G. Lo Bue n. 107 piano Terra, identificato nel fg 13 del N.C.E.U. di Bagheria dalla p.lla 1008 sub 16

1. Premessa

Con il provvedimento del 30.10.2025 il G.Es. ha assegnato allo scrivente, già incaricato quale Esperto per la stima dei beni staggito nella procedura di cui all'intestazione, un termine "… *per il deposito della relazione integrativa in risposta alle osservazioni della parte esecutata, effettuando preliminarmente il sopralluogo presso l'immobile* …".

La presente relazione riepiloga l'esito degli accertamenti sopralluogo e risponde alle osservazioni di Parte esecutata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

2. I CONTENUTI DELLA RELAZIONE DEL TECNICO DI PARTE ESECUTATA

Con la relazione del 27.10.2025 il Tecnico di parte esecutata ha effettuato la stima degli immobili indicati come di seguito:

- UN MAGAZZINO DESTINATO A NEGOZIO SITO IN TERRITORIO DI BAGHERIA, VIA LO BUE N. 107, PIANO TERRA , IDENTIFICATO AL N.C.E. AL FOGLIO 13 PARTICELLA 1008 SUB 16
- UN APPARTAMENTO DESTINATO A CIVILE ABITAZIONE SITO IN TERRITORIO DI BAGHERIA, VIA LO BUE N. 113, PIANO PRIMO , IDENTIFICATO AL N.C.E. AL FOGLIO 13 PARTICELLA 1008 SUB 6-7
- ¼ DI UN LASTRICO SOLARE SITO IN TERRITORIO DI BAGHERIA, VIA LO BUE N. 113, PIANO QUINTO , IDENTIFICATO AL N.C.E. AL FOGLIO 13 PARTICELLA 1008 SUB 14-15

Nel paragrafo II il Tecnico ha riassunto l'esito del "… *sopralluogo effettuato* …", dopo avere "… *preso visione dell'immobile* [ed avere] *effettuato il rilievo metrico del fabbricato* …".

Nel paragrafo III il Tecnico ha riportato i dati relativi alla provenienza ed alla regolarità edilizia, ed ha riassunto i dati metrici e catastali.

Nel paragrafo III.6.b) il Tecnico di parte ha trattato le "… *rifiniture interne ed esterne* …", ed ha segnalato, in particolare, la presenza di "… *intonaco esterno … staccato in più punti specialmente in corrispondenza dei balconi, in cui si vede l'ammaloramento del ferro e il distacco di parti strutturali di cemento con lesioni evidenti con rischio crollo* …".

Con riferimento allo stato di finiture interno ha precisato che "… *in molti punti l'intonaco risulta staccato o ammalorato dall'umidità* […] *in corrispondenza della camera da letto si evidenzia un avvallamento della pavimentazione verso l'esterno* […] *gli infissi … sono in legno* [e] *quelli esterni sono in pessime condizioni* …".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Ha altresì specificato che "… *nel magazzinetto mancano molte prese ed addirittura il quadretto elettrico col salvavita …*".

Il Professionista ha infine segnalato la presenza di "… *lesioni strutturali soprattutto in corrispondenza del balcone e del torrino scala …*".

Con riferimento alla Valutazione dell'immobile, il Tecnico di parte esecutata, nel paragrafo IV, dopo avere riepilogato il criterio di stima adottato, ha rappresentato che "… *da una serie di studi delle quotazioni del mercato immobiliare si è accertato che i margini di variazione delle quotazioni in euro/mq relative ad unità consimili a quella in esame in zone consimili a quella in cui ricade il bene in oggetto oscillano … per quanto riguarda il magazzino al piano terra … tra euro 550,00/mq e euro 700,00/mq … per quanto riguarda l'appartamento al primo piano … tra euro 450,00/mq e euro 600,00/mq … per quanto riguarda il lastrico solare … tra euro 50,00/mq e euro 80,00/mq …*"[1].

[1] In Tecnico di Parte non ha supportato, con alcun riferimento, i parametri economici richiamati e adottati per le sue valutazioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Sulla base delle superiori considerazioni il Tecnico di parte esecutata è giunto a determinare il valore dei beni come di seguito

il magazzino al piano terra euro/mq. 550.00, considerando che l'impianto elettrico abusiva con copertura in eternit da abbattere con tutti i costi annessi sia per lo smaltimento e sia per le spese tecniche.

Pertanto, considerando le superfici commerciali si ha:

- per il magazzino al piano terra **mq. 30,00 x euro 550.00/mq. = euro 16.500**
- per l'appartamento al piano primo **mq. 143,00 x euro 450.00/mq. = euro 64.350**
- per il lastrico solare al piano **mq. 25,00 x euro 50.00/mq. = euro 1.250**

indivisa e quindi difficilmente vendibile e considerando che c'è una struttura

3. ACCERTAMENTI SOPRALLUOGO

In data 25 novembre 2025, previa comunicazione trasmessa a mezzo p.e.c. al Legale del Debitore, ho effettuato l'accesso sopralluogo per la verifica delle attuali condizioni dell'immobile di piano terra finalizzata all'aggiornamento della stima del più probabile valore di mercato.

Alla presenza degli intervenuti, come riportato nel verbale allegato alla presente, ho svolto gli accertamenti all'interno del locale magazzino, verificando, anche sulla base delle indicazioni del debitore e del suo Tecnico di parte, alcune puntuali circostanze.

L'immobile è risultato libero da persone e cose, ad eccezione di alcuni sacchi contenenti materiale di rifiuti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

D'Addelfio Marco
Ingegnere

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

La parte bassa dei muri laterali, per circa 20 cm, sebbene asciutta al tatto al momento del sopralluogo, è risultata essere stata interessata da manifestazioni di umidità di risalita; non vi sono comunque tracce di muffe, a conferma della buona areazione del locale.

Il locale bagno, con anti-wc, è dotato di lavandino e w.c.; non è stato possibile verificare la funzionalità dell'impianto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Dell'impianto elettrico sono presenti solamente alcune componenti del quadro generale (peraltro quest'ultimo è risultato privo del coperchio), ed i fili di prese e punti luce;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

tutti i frutti ed i punti di comando sono stati rimossi/asportati.

Anche l'alloggio del contatore è risultato privo dell'apparecchio di consegna.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione, senza evidenti significativi danni o ammaloramenti che possano incidere sulla valutazione del bene, con la necessità di eseguire interventi di ripristino dell'impianto elettrico (dell'impianto idrico non è stato possibile verificare la funzionalità); stante la mancata produzione, per gli impianti sarà onere dell'aggiudicatario ottenere le certificazioni di conformità (onere che ho detratto dal calcolo della stima del valore di mercato).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

4. AGGIORNAMENTO DEL VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA A SEGUITO DEL SOPRALLUOGO

Il Lotto B, oggetto del presente aggiornamento del valore di mercato, è costituito dal locale commerciale accertato oggi nel **foglio 13** del N.C.E.U. del Comune di Bagheria, dalla **particella 1008 sub 16,** al piano terra di un edificio che si sviluppa per cinque livelli fuori terra oltre lastrico solare, con accesso individuato toponomasticamente dal civico n. 107 della Via Giuseppe Lo Bue.

La consistenza commerciale del bene, come riportato al paragrafo 8 della relazione del 21.01.2019, è risultata pari a mq 31 (dato sostanzialmente coincidente con quello adottato dal Tecnico di parte esecutata).

Dalla data di redazione della consulenza tecnica (21.01.2019) ad oggi, per ciò che attiene alle quotazioni immobiliari riferite ad immobili ubicati nella medesima zona di quello staggito, si è registrata una contrazione dei prezzi medi paria circa il 10%; contrazione della 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.

Nel rispetto dei criteri estimativi correlati all'adozione del procedimento sintetico/comparativo, per l'individuazione del parametro unitario di stima ho tenuto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

conto delle proposte di vendita relative ad immobili comparabili. ricadenti nell'intorno del bene staggito, tratte dai siti di pubblicità immobiliare che riporto sinteticamente di seguito:

Indirizzo	piano	mq	condizioni	Richiesta	€/mq	Agenzia/Venditore
Via Lo Bue	t	100	ordinarie	€ 95 000,00	€ 950,00	desiderio di casa
Via C. Abba	t	166	/	€ 70 000,00	€ 421,69	desiderio di casa
Via C. Abba	t	100	buone	€ 109 000,00	€ 1 090,00	casabrique
Via Consolare	t	65	buone	€ 55 000,00	€ 846,15	desiderio di casa
C.so Butera	t	230	ordinarie	€ 149 000,00	€ 647,83	desiderio di casa

Considerata la consistenza e una valutazione sull'appetibilità del locale e considerato il periodo di contrazione economica che interessa anche il mercato immobiliare, il più probabile valore di mercato, aggiornato alla data odierna, dell'immobile identificato nel **foglio 13** del N.C.E.U. del Comune di Bagheria, dalla **particella 1008 sub 16,** è stimabile pari a [mq 31 x €/mq 670,00[2] x 0,95[3] - € 150,00[4] - 750,00[5]- 3.000,00[6]] **€ 16.000,00** in c.t.

In adempimento al mandato conferitomi rassegno la presente, restando a

[2] Nella scelta del parametro ho tenuto conto delle proposte di vendita sul mercato di prossimità, ridotte per tenere conto dell'alea della trattativa, anche in relazione alle quotazioni pubblicate dal Borsino Immobiliare di Palermo (min. 600,00 €/mq - max 1.100,00 €/mq) e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (min. 700,00 €/mq - max 1.300,00 €/mq), oltre che 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;
[3] Riduzione percentuale per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi derivante dal trasferimento nell'ambito di una procedura esecutiva immobiliare;
[4] Costo stimato per la redazione dell'Attestato di prestazione energetica
[5] Oneri stimati per il ripristino del vano di passaggio sulla corte di pertinenza (cfr. relazione già in atti);
[6] Oneri stimati per il ripristino dell'impianto elettrico, la successiva certificazione e la redazione della S.C.A.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

completa disposizione della S.V. per ogni eventuale chiarimento o ulteriore accertamento.

Palermo *08 Dicembre 2025*

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

Firmato digitalmente da
Marco D'Addelfio
CN = D'Addelfio Marco
O = Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo
C = IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009