

**D'ADDELFIO MARCO**  
INGEGNERE

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G. Es. 105/2005  
Lotto B

Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

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

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

PROMOSSO DA

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

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

NEI CONFRONTI DI

**"A, B E C"**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**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)**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

\*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

Publicazione 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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PALERMO  
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

G. ES. DOTT.SSA MARIA CRISTINA LA BARBERA

PROCEDIMENTO N. 105/2005 R. G. Es. (

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

DEBITORI: "A, B E C "

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI AGGIORNAMENTO DI STIMA - LOTTO B

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 1. PREMESSA

Con il provvedimento del 27.06.2025 il G.Es. ha disposto il mio richiamo per "...  
*provvedere alla rinnovazione del valore di stima del lotto B, considerato che la relativa perizia è  
datata 21.01.2019 ...*".

ASTE  
GIUDIZIARIE®

La presente relazione si limita ad aggiornare il valore di stima del cespite, fermo  
restando quanto già accertato nel corso delle precedenti operazioni di consulenza ed  
esposto nella relazione del 21.01.20219.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 2. AGGIORNAMENTO DEL VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il Lotto B, oggetto del presente aggiornamento del valore di mercato, è costituito

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



D'ADDELFIO MARCO  
INGEGNERE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G. Es. 105/2005

Lotto B

Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio

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.

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.

Tenuto conto della zona in cui insiste, della consistenza e dell'appetibilità del locale, considerato il periodo di contrazione economica che interessa anche il mercato immobiliare, il più probabile valore di mercato, aggiornato alla data odierna, del negozio identificato nel **foglio 13** del N.C.E.U. del Comune di Bagheria, dalla **particella 1008 sub**

**D'ADDELFIO MARCO**  
INGEGNERE

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G. Es. 105/2005

Lotto B

Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio

16, è stimabile pari a  $[mq\ 31 \times \text{€}/mq\ 850,00^1 \times 0,95^2 - \text{€}\ 150,00^3 - 750,00^4]$  **€ 24.000,00** 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.

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®  
Palermo 15 Ottobre 2025

*L'Esperto stimatore*  
(ing. Marco D'Addelfio)

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

<sup>1</sup> Nella scelta del parametro ho tenuto conto delle 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;

<sup>2</sup> Riduzione percentuale per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi derivante dal trasferimento nell'ambito di una procedura esecutiva immobiliare;

<sup>3</sup> Costo stimato per la redazione dell'Attestato di prestazione energetica

<sup>4</sup> Oneri stimati per il ripristino del vano di passaggio sulla corte di pertinenza

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

