D'ADDELFIO MARCO
INGEGNERE

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 105/2005
Relazione Tecnica integrativa – 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 ¼ 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)

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

Firmato Da: D'ADDELFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43baf277b1867ce3cee683c07027f751

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 105/2005
Relazione Tecnica integrativa – 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 INTEGRATIVA - 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 ¼ 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 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* …".

Firmato Da: D'ADDELFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43baf277b1867ce3cee683c07027f751

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

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

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

- 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
- ½ 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

stima degli immobili indicati come di seguito:

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*

Firmato Da: D'ADDELFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43baf277b1867ce3cee683c07027f751

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

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* …".

Il Tecnico di parte ha altresì precisato che "… *nel magazzinetto mancano molte prese ed addirittura il quadretto elettrico col salvavita* …" ed 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

Firmato Da: D'ADDELFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43baf277b1867ce3cee683c07027f751

Sulla base delle superiori considerazioni il Tecnico di parte esecutata è giunto a determinare il valore del bene 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

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

GEGNERI DELLA PROVINCIA DI
DOTT. ING.
ARCO D'ADDELFIO
Sez. A
Settore civile e ambientale
n° 8324
PALERMO

---

3. ACCERTAMENTI SOPRALLUOGO

In data 25 novembre 2025, previa comunicazione trasmessa a mezzo p.e.c. al Legale del Debitore, ho effettuato l'ispezione sopralluogo dell'appartamento ubicato al primo piano e del lastrico solare, per la verifica delle attuali condizioni dei beni 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 verificando, anche sulla base delle indicazioni del debitore e del suo Tecnico di parte, alcune puntuali circostanze.

L'immobile è risultato abitato dal debitore e, nel complesso, fortemente carente

Firmato Da: D'ADDELFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43baf277b1867ce3cee683c07027f751

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

di interventi, anche minimali, di manutenzione ordinaria.

Le pareti prospicienti i prospetti esterni di diversi ambienti sono risultate interessate da macchie derivanti pregressi fenomeni di muffa, oggi non attivi, mai rimosse; tra queste la prima camera a sinistra del corridoio e l'ambiente soggiorno/cucina sono gli





Firmato Da: D'ADDELFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43baf277b1867ce3cee683c07027f751

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

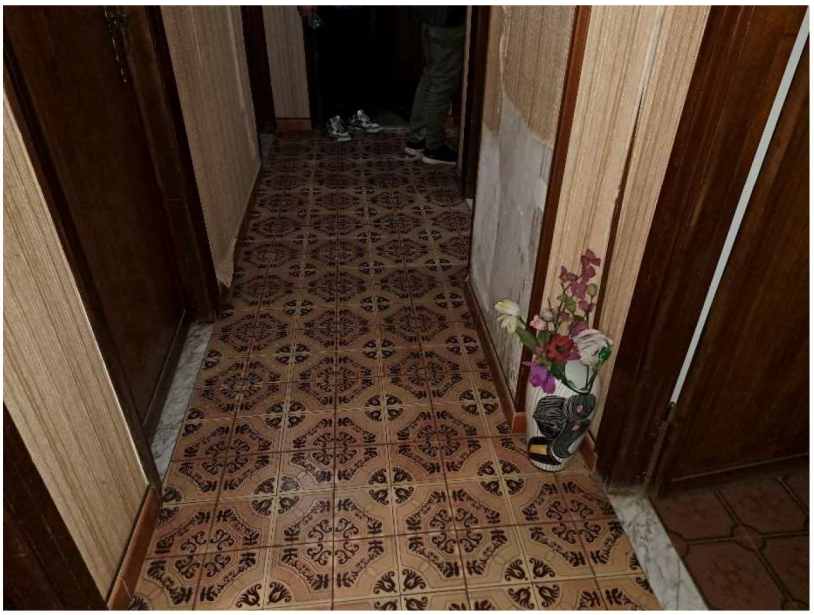
ambienti maggiormente interessati dal fenomeno.

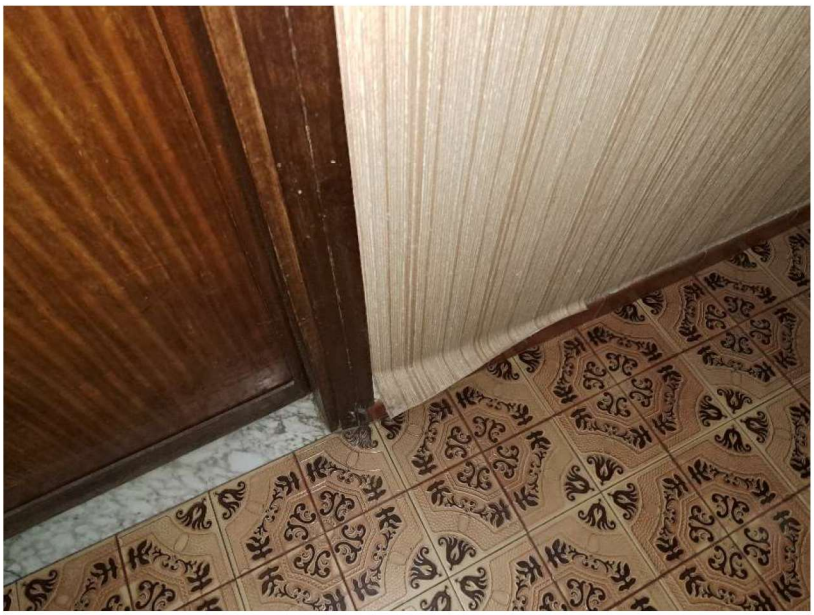




Firmato Da: D'ADDELFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43baf277b1867ce3cee683c07027f751

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





Firmato Da: D'ADDELFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43baf277b1867ce3cee683c07027f751

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

Si tratta di manifestazioni non connesse ad umidità o infiltrazioni, ma piuttosto correlate a inidonee condizioni termoigrometriche e di areazione dell'immobile.

La carta da parati che riveste il corridoio è sollevata in molteplici zone, sia nella parte bassa della parete (vicino allo zoccolino) sia in elevazione (anche in corrispondenza della giunzione di due strisce di carta).

In occasione del sopralluogo il Tecnico di parte ha precisato che "… *in diversi punti la carta da parati è staccata per umidità risalente dal pavimento* …"; assunto che, trattandosi di un immobile posto al piano primo, non può essere condiviso.

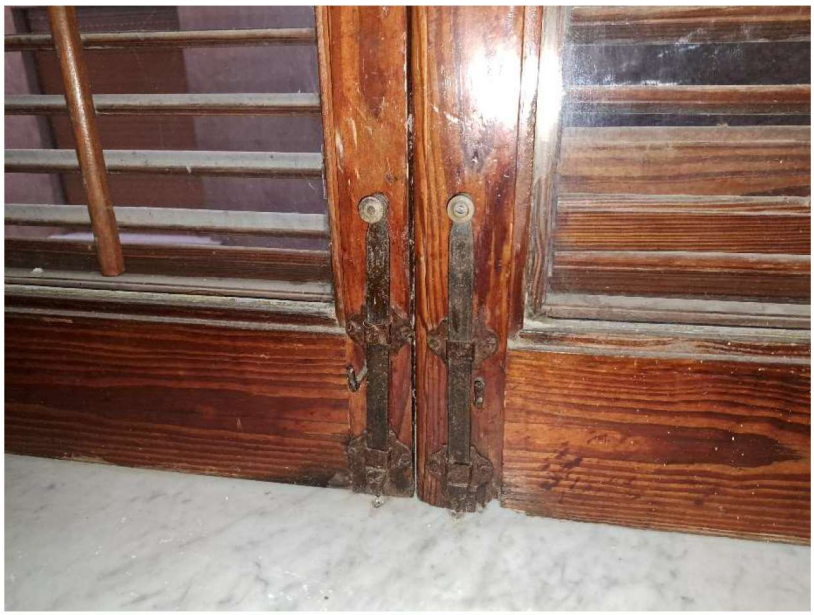
La genesi di tale fenomeno è da individuare, piuttosto, nelle medesime cause che determinano le muffe sulle pareti tinteggiate.

Nel corso del sopralluogo ho altresì preso visione, su specifica indicazione dei partecipanti, dello stato degli infissi interni (danneggiati puntualmente da azioni meccaniche) e degli infissi esterni in legno; entrambi scontano l'obsolescenza e la carente manutenzione.

Firmato Da: D'ADDELFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43baf277b1867ce3cee683c07027f751

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





Firmato Da: D'ADDELFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43baf277b1867ce3cee683c07027f751

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

Nel corso del sopralluogo ho accertato che in uno dei due servizi w.c. è stato realizzato un controsoffitto in cartongesso senza però completare l'intervento con le relative finiture (i pannelli di cartongesso sono stati lasciati a vista senza tinteggiatura); non è dato sapere né il periodo di realizzazione né se sono stati eseguiti ed in che misura eventuali interventi di risanamento del solaio.



Durante l'ispezione ho effettuato la battitura del soffitto di alcuni ambienti, rilevando un suono sordo nel secondo w.c.; tale fenomeno indica il distacco dell'intonaco o di parte del copriferro dal relativo supporto, con possibilità di rilascio di porzioni discrete e potenziale pericolo per persone.

Firmato Da: D'ADDELFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43baf277b1867ce3cee683c07027f751

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





Come indicato nel provvedimento reso dal G.Es. in data 3.12.2025, nella successiva valutazione ho tenuto conto della stima dei costi di ripristino (al netto dei costi

Firmato Da: D'ADDELFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43baf277b1867ce3cee683c07027f751

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

degli interventi urgenti di messa in sicurezza) che rimarranno a carico dell'aggiudicatario.

Anche in altri ambienti (cucina e soggiorno) sono da segnalare puntuali zone con suono sordo alla battitura, che però non costituiscono situazioni di imminente pericolo di rilasci.





Firmato Da: D'ADDELFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43baf277b1867ce3cee683c07027f751

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

In alcune pareti della cucina e della camera a destra del corridoio ho rilevato la presenza di fessurazioni, anche in prossimità della finestra della cucina, che possono essere ricondotte a movimenti di assestamento, della cui sussistenza ho tenuto conto nella individuazione del parametro unitario di stima.

Nel corso del sopralluogo si è preso atto di una accentuata pendenza della pavimentazione della camera in fondo a sinistra del corridoio determinata, secondo quanto riferito dal Tecnico di parte esecutata, dai "… *lavori eseguiti non a perfetta regola d'arte* …"; si tratta di una condizione della quale terrò conto nell'aggiornamento della stima.



L'immobile è servito da un lungo balcone, con affaccio sulla via Lo Bue, che presenta significative criticità.

Nel corso del sopralluogo è infatti emerso che ampie zone dell'intradosso del

Firmato Da: D'ADDELFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43baf277b1867ce3cee683c07027f751

balcone sono lesionate e prossime al distacco, mentre altre porzioni sono già state interessate da fenomeni di sfondellamento, con asportazione dell'intonaco esterno e del copriferro.

Firmato Da: D'ADDELFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43baf277b1867ce3cee683c07027f751

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





Firmato Da: D'ADDELFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43baf277b1867ce3cee683c07027f751

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





Firmato Da: D'ADDELFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43baf277b1867ce3cee683c07027f751

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



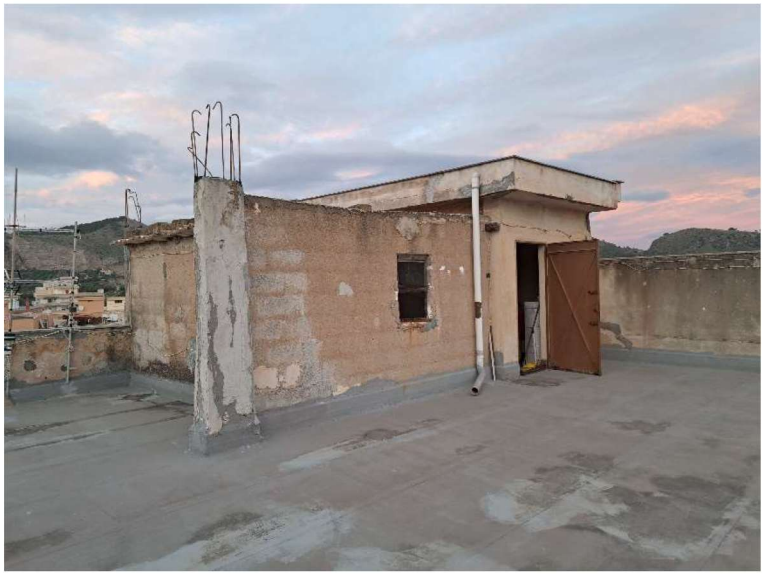
Anche in questo caso, come indicato nel provvedimento reso dal G.Es. in data 3.12.2025, nella successiva stima ho tenuto conto dei costi di ripristino (al netto dei costi degli interventi urgenti di messa in sicurezza) che rimarranno a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile si presenta in carente stato di manutenzione, con la necessità di eseguire interventi diffusi, anche per ciò che attiene l'impianto elettrico al fine di ottenere le certificazioni di conformità (onere che ho detratto dal calcolo della stima del valore di mercato).

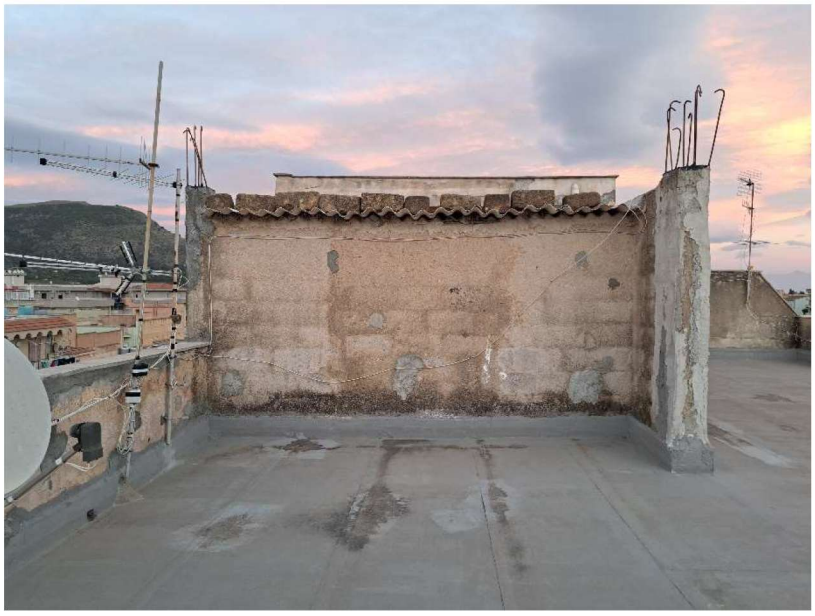
Salvo quelli descritti l'immobile non presenta ulteriori evidenti danni o ammaloramenti che possano incidere sulla sua valutazione.

Firmato Da: D'ADDELFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43baf277b1867ce3cee683c07027f751

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



Per ciò che attiene il lastrico solare vale quanto già scritto nelle precedenti relazioni, cui rinvio per tutti gli aspetti relativi alla regolarità ed agli oneri di messa in pristino.



Firmato Da: D'ADDELFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43baf277b1867ce3cee683c07027f751

D'Addelfio Marco
Ingegnere

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





Firmato Da: D'ADDELFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43baf277b1867ce3cee683c07027f751

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

Il lastrico solare presenta le medesime criticità già segnalate, anche in termini di manutenzione, ovviamente peggiore rispetto all'ultimo accesso effettuato, stante l'assenza di qualsivoglia intervento.

Ritengo necessario infine segnalare che, al di sotto della copertura ondulata del manufatto abusivo già accertato in precedenza, è presente una ulteriore lastra di copertura verosimilmente in cemento-amianto (eternit) che dovrà essere rimossa e smaltita secondo Legge; gli oneri di smaltimento del rifiuto speciale, a carico dell'aggiudicatario, sono stati stimati e detratti dal più probabile valore di mercato.

L'immobile si presenta in carente stato di manutenzione, con la necessità di eseguire interventi diffusi, anche per ciò che attiene l'impianto elettrico al fine di ottenere le certificazioni di conformità (onere che ho detratto dal calcolo della stima del valore di mercato).

Salvo quelli descritti l'immobile non presenta ulteriori evidenti danni o ammaloramenti che possano incidere sulla sua valutazione.

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

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**

Firmato Da: D'ADDELFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43baf277b1867ce3cee683c07027f751

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

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 quota pari a 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[2], 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][3] 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 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

[2] Dato coincidente con quello adottato dal Tecnico di parte esecutata
[3] Tale dato differisce da quello adottato dal Tecnico di parte esecutata per un diverso riferimento

Firmato Da: D'ADDELFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43baf277b1867ce3cee683c07027f751

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

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 conto delle proposte di vendita relative ad immobili comparabili, tratte dai siti di pubblicità immobiliare che riporto sinteticamente di seguito:

Indirizzo	piano	mq	condizioni	Richiesta	€/mq	Agenzia/Venditore
Via Lo Bue 43	1	104	ordinarie	€ 99 000,00	€ 951,92	Replat immobiliare
Via Lo Bue 12	1	101	buone	€ 99 000,00	€ 980,20	n.d.
Via Lo Bue 21	T	100	scadenti	€ 98 000,00	€ 980,00	Desiderio di casa
Via Lo Bue	1	125	buone	€ 109 000,00	€ 872,00	Gabetti
Via Lo Bue	3	115	ordinarie	€ 115 000,00	€ 1 000,00	Casa In Immobiliare
Via Lo Bue 12	2	137	scadenti	€ 79 000,00	€ 576,64	n.d.
Via Teocrito 1	2	160	ordinarie	€ 135 000,00	€ 843,75	n.d.
Via Lo Bue	4+1/4 lastrico	150	scadenti	€ 76 000,00	€ 506,67	n.d.

Considerata la consistenza e una valutazione sull'appetibilità dell'appartamento, e considerato il periodo di contrazione economica che interessa anche il mercato immobiliare, il più probabile valore di mercato, aggiornato alla data odierna:

- della **piena proprietà** dell'appartamento identificato nel **foglio 13** del N.C.E.U. del Comune di Bagheria, dalla **particella 1008 sub 6 – sub. 7**, è

Firmato Da: D'ADDELFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43baf277b1867ce3cee683c07027f751

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

stimabile pari a [(mq 143 x €/mq 650,00[4] - € 7.000,00[5] - € 3.500,00[6] – € 5.000,00[7] – € 150,00[8] - 2.500,00[9]) x 0,95[10]] **€ 71.000,00** in c.t.;

- della **quota di ¼ indiviso** 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 650,00[11] - € 4.000,00[12]) x 0,95[13] x ¼ x 0,80[14]] **€ 450,00** in c.t.,

---

[4] 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;

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

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

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

[8] Costo stimato per la redazione dell'Attestato di prestazione energetica

[9] Costo stimato per le opere di definizione e finitura del soffitto del servizio w.c. e dell'intradosso del balcone con affaccio su via Lo Bue;

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

[11] Nella scelta del parametro, inferiore alla media dei valori rilevati, 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;

[12] Costo stimato per la demolizione ed il conferimento a discarica dei manufatti abusivi realizzati sul lastrico solare, il conferimento a rifiuto speciale della copertura in cemento-amianto e la chiusura del vano di accesso aperto all'interno del vano scala;

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

[14] riduzione percentuale per tenere conto della proposizione al mercato di una quota indivisa;

Firmato Da: D'ADDELFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43baf277b1867ce3cee683c07027f751

D'Addelfio Marco
Ingegnere

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

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

Palermo *08 Dicembre 2025*

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

Firmato Da: D'ADDELFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43baf277b1867ce3cee683c07027f751