

**TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO**

**SEZ. FALLIMENTARE** [REDACTED]

**Giudice** [REDACTED]

**Curatore** [REDACTED]

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**(FALL. N. 154/00).**

**IMMOBILE SITO IN PALERMO VIA GARIBALDI N. 61**

**(Valutazione dell'intera proprietà)**

Architetto Giuseppe Zanca

[REDACTED]

**PREMESSA**

Il sottoscritto arch. Giuseppe Zanca [REDACTED]  
[REDACTED] in  
data 06/11/2025 veniva nominato dal Giudice [REDACTED], per estensione  
dell'incarico, al fine di determinare il valore della piena proprietà alla data attuale,  
dell'immobile oggetto di fallimento, sito in Palermo via Garibaldi n 61.  
Ad espletamento dell'incarico il sottoscritto relaziona quanto segue.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile oggetto di perizia è sito nel centro storico della città di Palermo, Mandamento Tribunali, e precisamente in via Garibaldi n 61 piano terra. Insistente su un edificio storico (Palazzo Trigona) facente angolo con via Garibaldi e Piazza Rivoluzione.

L'unità immobiliare è composta da un vano al piano terra, con accesso diretto da via Garibaldi e da un piano ammezzato (soppalco) accessibile tramite scala metallica interna di collegamento. Al piano terra risulta un vano di passaggio nella muratura che tramite dei gradini mette in comunicazione, l'immobile in oggetto, con altra unità retrostante individuata al sub 13. Stessa cosa avviene al piano ammezzato ove è presente altro vano di passaggio che permette la comunicazione con il sub 6 (*vedi allegati 1, rilievo*).

**STATO D'USO**

L'immobile presenta le seguenti finiture: infisso esterno con saracinesca metallica; pavimento in ceramica, in alcune parti mancante; intonaco tradizionale in alcune parti mancante; impianto elettrico non a norma, soppalco costituito da travetti metallici e tavolato in legno. Lo stato conservativo è mediocre. (*vedi allegati 2, Foto*)

***DATI CATASTALI (allegati 3)***

L'immobile risulta Censito all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo al foglio n. 138 - part. n 316 - sub 60; Cat. C/2 (magazzino); classe 5; Consistenza mq 25; rendita € 34,09. Attualmente intestato:

- [REDACTED] per la quota di ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (usufrutto)

- [REDACTED]  
Per la quota di 1/1 (Nuda Proprietà)

- [REDACTED] per la quota di ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (usufrutto)

***CONSISTENZA METRICA***

*Descrizione Criterio e calcolo superfici*

La superficie commerciale delle principali tipologie di immobili (appartamenti, ville, negozi, uffici ecc...) considerando le relative pertinenze, viene calcolata sulla base dei criteri generali definiti nel DPR. 138/1998 e delle indicazioni OMI:

- I muri interni ed esterni vanno computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm.
- I muri in comunione con altre proprietà si calcolano al 50%, ossia fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- Non va considerata la superficie dei vani di altezza utile inferiore a 1,50 metri.
- Per le scale interne si considera la loro proiezione orizzontale, a prescindere dal numero di piani collegati.
- Gli spazi e le superfici condominiali sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun immobile e non devono essere aggiunti alla superficie

complessiva:

- la superficie dei locali accessori a servizio diretto va calcolata al 50%;
- la superficie delle pertinenze esclusive di servizio calcolata nella misura:
  - del 50%, se comunicanti con i locali principali e con i vani accessori a servizio diretto;
  - del 25% se non comunicanti;

adottando tale criterio la superficie commerciale dell'unità immobiliare come da calcolo riportato nei grafici è la seguente:

- Piano terra mq 28,48 (computata al 100%) + Piano soppalco mq 13,60 (calcolato al 50% ed escludendo la proiezione orizzontale della scala) **totale mq 42,08.**

#### ***REGOLARITÀ URBANISTICA***

L'unità immobiliare insiste su un edificio storico costruito in data antecedente il 1942 in regola secondo la normativa allora vigente. Individuata all'Agenzia delle Entrate dell'Ufficio Provinciale di Palermo al foglio n. 138; part. n 316; sub 60, categoria catastale C/2 e l'unica planimetria catastale esistente agli atti del catasto è quella del 24/05/1978 allegata alla presente.

Dalle indagini espletate e dall'accesso agli atti avvenuto in data 29/01/2026 presso l'ufficio del Centro Storico, è emerso che l'edificio è stato oggetto di interventi di restauro, consolidamento strutturale ed adeguamento, con Concessione n. 52 /CS del 02/07/2008 ed autorizzazione n. 132/CS del 16/10/2012 (*vedi allegati 4*).

Dalla comparazione tra la pianta catastale e lo stato dei luoghi risultano le seguenti difformità:

- Il soppalco non risulta essere rappresentato nella planimetria catastale;
- L'unità immobiliare, contrariamente a quanto rappresentata nella pianta catastale, risulta fusa con il locale adiacente di cui al sub 6 e con il locale re-

trostante di cui al sub 13 attraverso vani di passaggio nella muratura.

Dalla sovrapposizione tra pianta di rilievo e pianta catastale del piano terra (*vedi all. I*), emerge che le due unità combaciano perfettamente ed hanno la stessa consistenza metrica ad esclusione della larghezza e spessore del muro esterno (via Garibaldi) che sarebbe da attribuire chiaramente ad un errore grafico riportato nella pianta catastale.

Per rendere l'unità immobiliare autonoma e rispondente alla normativa vigente, si dovrebbero effettuare i lavori di separazione dalle altre unità, con adeguamento alle norme vigenti ed adeguamento impianti attraverso presentazione di pratica edilizia (CILA o SCIA), Variazione Catastale docfa e SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità). I costi stimati vengono stabiliti orientativamente in € 5.000,00

### ***VALUTAZIONE DEL BENE***

#### ***Criterio di stima***

Il Criterio di stima adottato si baserà sul metodo sintetico-comparativo che consiste nel mettere in relazione caratteristiche e valori di beni noti, con quelli individuati nell'appartamento in oggetto. Dopo avere effettuato un'accurata indagine di mercato nella zona, ove risulta ubicato il cespite oggetto di stima, attraverso l'acquisizione di comparabili statici, valori del Borsino immobiliare ed attraverso l'acquisizione di comparabili dinamici nonché dei prezzi unitari di immobili attualmente in vendita in zona, si stabilirà un valore medio unitario di mercato che rapportato alla superficie commerciale dell'immobile, determinerà il valore di mercato.

$$\mathbf{V_m = V_{mu} \times Stot}$$

V<sub>mu</sub> = valore medio unitario di mercato

Stot = superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima

Dopo aver determinato il valore dell'immobile, si procederà a decurtare i costi che il

futuro acquirente dovrà sostenere per regolarizzare le difformità riscontrate.

***Dati utilizzati per la stima e fonti di acquisizioni (vedi allegati 5)***

Dalla ricerca effettuata sulla Banca Dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate- si sono riscontrati prezzi unitari che vanno da un minimo di € 300,00/mq ad un massimo di € 550,00/mq. In considerazione delle caratteristiche posizionali del cespite si adotterà il valore massimo di € 550,00

Dalla ricerca espletata dei comparabili dinamici in zona sono stati riscontrati i seguenti valori:

- Magazzino via Gorizia € 48.000,00 : mq 64,00 = 750,00 €/mq

- Magazzino via Giardicaccio € 55.000,00 : mq 70,00 = 785,71 €/mq

- Magazzino vicolo Mezzojuso € 38.000,00 : mq 45,00 = 844,44 €/mq

dai valori, delle offerte sopra elencate, si decurta una percentuale pari al 5% che si avrebbe in una normale e libera contrattazione del prezzo di mercato.

Per cui il prezzo medio dei comparabili dinamici sarà:  $[(€ 712,50 + € 746,42 + € 802,22)] / 3 = € 753,71$

dalla media aritmetica dei valori sopra trovati risulterebbe un valore medio unitario per il nostro immobile di:  $(€ 550,00 + € 753,71) / 2 = € 651,85 / \text{mq}$  arrotondato ad **€ 650,00 / mq.**

Considerata la superficie commerciale sopra determinata si avrà il seguente probabile valore di mercato:  $€ / \text{mq } 650,00 \times \text{mq } 42,08 = € 27.352,00$  arrotondato per eccesso ad **€ 27.500,00 (euro ventisettemilacinquecento/00).**

In considerazione dei presumibili costi che il futuro acquirente dovrà sostenere per regolarizzare l'immobile, dal valore sopra stimato, verrà decurtata la somma di € 5.000,00.

Si avrà pertanto:  $€ 27.500,00 - € 5.000,00 = € 22.500,00.$  (euro ventiduemila-

**cinquecento/00)** che il sottoscritto propone come prezzo base d'asta dell'immobile oggetto di stima.

Ritenendo di avere espletato in modo più oggettivo possibile il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione.

Si allegano:

1 documentazione grafica di rilievo (*allegato 1*)

2 documentazione fotografica (*allegato 2*)

3 documentazione catastale (visura e planimetria) (*allegato 3*)

4 documenti edilizie con grafici di progetto (*allegato 4*)

5 documenti indagine di mercato (*allegato 5*)

Palermo, 05/02/2026

Il Consulente Tecnico di Parte

