

TRIBUNALE DI PALERMO – SEZ. ESEC. IMMOBILIARI

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA
ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA BANCA DI
PALERMO S.P.A. E IRFIS MEDIOCREDITO DELLA SICILIA
CONTRO [A] E [B] (R.G.ES. 66/08 E 282/2008**

LOTTO N. 18

8/18 DI APPARTAMENTO SITO IN PALERMO, VIA PERPIGNANO N. 39, PIANO
PRIMO A SINISTRA IDENTIFICATO AL N.C.E.U. DI PALERMO CON IL FOGLIO
53 P.LLA 3465 SUB. 17 (EX P.LLA 683 SUB. 17).

La presente relazione di consulenza si suddivide nei seguenti capitoli:

1. Dati e descrizione del fabbricato sito in Palermo, via Perpignano dal n. 15 al n. 43
2. Dati e Descrizione dell'immobile sito Palermo, via Perpignano n. 39 piano primo a sinistra.
3. Valutazione del bene;
4. Scheda riassuntiva;

1. DATI E DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

1.A CONFINI

Il fabbricato, ove ricade l'immobile oggetto di odierna valutazione, nel suo intero confina (v. All. n.1):

- a Nord: con proprietà ditta intestataria
- a Est: con proprietà aliena
- a Sud: con via Perpignano
- a Ovest: con proprietà ditta intestataria

1.B DESCRIZIONE

Il fabbricato ove ricade l'immobile oggetto di odierna valutazione trovasi in
Palermo, via Perpignano dal n. 15 al n. 43 (v. all. n. 2).

La via Perpignano risulta essere un'importante arteria di collegamento tra il centro cittadino (Piazza Principe di Camporeale) e la Circonvallazione di Palermo (via Regione Siciliana), zona semicentrale di Palermo, caratterizzata per lo più da edilizia di tipo economico edificata, come il fabbricato in oggetto tra gli anni 30-40, costituita in gran maggioranza da palazzine sviluppantesi per lo più su tre-quattro elevazioni fuori terra (v. all. n. 1).

La cortina edilizia (v. All. n. 2 foto nn. 1-4) ove ricadono parte degli immobili oggetto di odierna valutazione, originariamente risultava essere la dimora degli operai della industria tessile e si presenta come una palazzina sviluppantesi per lo più su tre elevazioni fuori terra (piano terra, primo e secondo), copertura in parte a tetto ed in parte a terrazza piana praticabile (v. all. n. 1).

Struttura in muratura portante, prospetti intonacati e tinteggiati versanti in pessimo stato di manutenzione e conservazione (v. all. n. 2).

Balconi con soletina in marmo e mensole sottostanti in ferro dotati di ringhiere di protezione in ferro (v. all. n. 2).

Gli infissi esterni risultano essere realizzati in legno (v. all. n. 2).

Ai piani terra si rileva la presenza di alcune botteghe e di alcuni appartamenti, mentre ai piani elevati si rileva la presenza di immobili adibiti a civile abitazione (v. all. n. 2).

L'accesso ai piani elevati ossia primo e secondo, dell'intera stecca edilizia che va dal numero 15 al civico 43, avviene esclusivamente da tre portoni ubicati ai civici 19, 29 et 39 (v. All. n. 2).

Oltrepassando il portone in legno di cui al civico 19 della via Perpignano, si perviene in un androne condominiale pavimentato con mattoni di graniglia di cemento (v. all. n. 2 foto 7-8).

La scala presenta ringhiera in ferro ed alzate e pedate rivestite in marmo versanti in pessimo stato di manutenzione e conservazione (v. all. n. 2 foto 10-11). In ogni piano trovansi ubicate due unità immobiliari (v. all. n. 2 foto 12).

Oltrepassando il portone in legno di cui al civico 29 della via Perpignano, si perviene in un androne condominiale pavimentato con mattoni di ceramica (v. all. n. 2 foto 13-14).

La scala presenta ringhiera in ferro ed alzate e pedate rivestite in marmo versanti in pessimo stato di manutenzione e conservazione (v. all. n. 2 foto 15). In ogni piano trovansi ubicate due unità immobiliari (v. all. n. 2 foto 16).

Oltrepassando il portone in legno di cui al civico 39 della via Perpignano, si perviene in un androne condominiale pavimentato con mattoni di ceramica (v. all. n. 2 foto 19).

La scala presenta ringhiera in ferro ed alzate e pedate rivestite in marmo versanti in pessimo stato di manutenzione e conservazione (v. all. n. 2 foto 21-23).

L'intera cortina edilizia dal civico 15 al civico 43 non risulta provvista di servizio di portierato di impianto di riscaldamento centralizzato e di impianto di ascensore.

1.C - REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla visione della documentazione in atti nulla si evince circa la regolarità edilizia del fabbricato ove ricade l'immobile oggetto di stima ne alcun documento è stato fornito da parte esecutata e dal loro tecnico di fiducia.

Tuttavia dalla consultazione delle planimetrie catastali dell'immobile oggetto

di consulenza la stessa riporta come data di presentazione il **30.12.1939** (v. all. n. 3)

**2. DATI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN PALERMO,
VIA PERPIGNANO, 39 PIANO PRIMO A SINISTRA.**

2.A TITOLARITÀ DEL BENE

La società esecutata risulta essere proprietaria dell'intero fabbricato di cui l'immobile oggetto di odierna valutazione risulta fare parte per una quota indivisa pari a 8/18 a seguito dei seguenti atti:

QUOTA 1/9

Titolo: Atto di Compravendita in Notaio Enrico Mirto del 18.01.1985

Trascrizione: Conservatoria dei RR. II. di Palermo in data 26.02.1985 ai n.ri 7882/6183 (v. All. n. 4)

QUOTA 1/3

Titolo: Atto di Compravendita in Notaio Enrico Mirto del 14.06.1979

Trascrizione: Conservatoria dei RR. II. di Palermo in data 29.06.1979 ai n.ri 24481/20838 (v. All. n. 4)

**ALLA LUCE DI QUANTO SOPRA PARTE ESECUTATA DETIENE UNA QUOTA
INDIVISA DELL'IMMOBILE PARI A 8/18**

2.B DATI CATASTALI

L'immobile sito in Palermo, via Perpignano, 39 piano primo a sinistra, risulta essere contraddistinto al N.C.E.U. dai seguenti identificativi catastali (v. All. 5):

DATI IDENTIFICATIVI

Foglio: : 53

Particella: : 3465 ex 683

Subalterno : 17

DATI DI CLASSAMENTO

Categoria: : A/2

Classe: : 3

Consistenza : 6,5 vani

Rendita : € 258,49

Indirizzo : via Perpignano n. 39 piano 1

Il *quadro generale delle categorie* predisposto dalla Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali ha il precipuo compito di *qualificazione* onde avere uniforme denominazione in tutte le zone censuarie: ogni unità immobiliare urbana di ciascuna zona censuaria viene distinta secondo le caratteristiche intrinseche che ne determinano la destinazione ordinaria e permanente, nel *quadro generale delle categorie*. Il gruppo A fa parte degli *immobili a destinazione ordinaria* ed in particolare quelli nella categoria A/2 risultano essere abitazioni di tipi civile.

2.c CONFINI

Nel suo insieme l'immobile confina (v. All. n. 3):

a Nord: con area libera di proprietà ditta intestataria

a Est: con proprietà ditta intestataria e con vano scala condominiale

a Sud: con via Perpignano

a Ovest: con area libera di proprietà ditta intestataria

2.D DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN PALERMO, VIA PERPIGNANO,

39, PIANO PRIMO A SINISTRA

L'accesso al fabbricato di cui l'immobile oggetto di odierna valutazione fa parte avviene oltrepassando il portone in legno di cui al civico 39 della via

Perpignano (v. All. n. 3).

L'immobile all'atto del sopralluogo risultava occupato.

Oltrepassando la porta in legno a sinistra del pianerottolo di arrivo si accede in un primo vano con controsoffitti a volta senza aperture verso l'esterno.

L'immobile si compone di altri 5 vani collegati tra loro e che presentano controsoffitti a volta. Due vani attestano su via Perpignano ove si rileva alla presenza di altrettanti balconi, un vano presenta balcone a petto attestante lungo il retrospetto dell'edificio. I restanti due vani presentano una finestra per vano attestanti lungo il retro prospetto dell'edificio. Altresì l'immobile si compone anche di un una cucina, da cui si accede al w.c. e da un ripostiglio (v. All. n. 6 et 7).

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche del bene sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

Pavimenti: alcuni ambienti presentano pavimentazione in mattoni in cemento e graniglia di marmo, alcuni presentano pavimentazione in mattoni di ceramica (v. All. n. 7).

Rivestimenti interni: tutte le pareti risultano intonacate e tinteggiate e versanti in discreto stato di manutenzione e conservazione, la cucina e il w.c. presentano rivestimento parietale in piastrelle di ceramica (v. All. n. 7).

Infissi interni: in legno (v. All. n. 7);

Infissi esterni: in legno, gli infissi esterni costituiti da ante esterne con persiane e ante interne in vetro e scuretti versanti in discreto stato di manutenzione e conservazione (v. All. n. 7).

Impianto elettrico: non conforme alla normativa vigente (L. 46/90 e s.m.i.)

Impianto di riscaldamento: non realizzato

Impianto idrico: allacciato alla rete idrica comunale

Fornitura gas in bombola

L'immobile presenta altezza interna variabile. I quattro vani presentano altezza pari a ml 4,00. La cucina, il bagno, il ripostiglio e l'ingresso presentano un'altezza pari a ml 3,40.

2.E REGOLARITÀ EDILIZIA

Per la regolarità edilizia dell'intero fabbricato si rimanda al paragrafo 1.c.

Dalla consultazione della planimetria catastale acquisita dallo scrivente presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Palermo si evince che la stessa risulta essere stata redatta in data **30.12.1939** (v. all. n. 3).

Quindi alla luce di quanto sopra esposto si evince che l'intero edificio ove ricade anche l'immobile oggetto di stima risulta essere stato edificato anteriormente al 1942, anno di entrata in vigore della legge fondamentale dell'urbanistica la n. 1150 del 17 agosto 1942.

Per quanto concerne la regolarità edilizia dell'immobile la legislazione vigente, nel periodo in cui è stato realizzato, recita che una prima limitazione al diritto di costruire è accennata nella legge 25/06/1865 n. 2359 art. 89.

Ma il dovere giuridico per i costruttori di munirsi preventivamente di una autorizzazione edilizia è sancito per la prima volta nel R.D.L. del 25 marzo 1935, n. 640 convertito nella legge 25/04/1938 n. 710, avente per titolo "*Norme tecniche di edilizia con speciali prescrizioni per località colpite da terremoti*".

L'art. 6 di quest'ultimo decreto detta sanzioni contro chiunque esegua nuove costruzioni o modifichi edifici già esistenti, ma poichè è stata compiutamente disciplinata dagli artt. 32 e 41 della legge fondamentale dell'urbanistica n. 1150 del 1942, le disposizioni contenute nel citato art. 6 sono

da considerarsi abrogate.

La succitata legge urbanistica n. 1150 del 17 agosto 1942 è la prima che esplicitamente sancisce l'obbligo giuridico nei confronti di chiunque intenda eseguire nuove costruzioni, di munirsi della licenza edilizia. Alla luce di quanto sopra esposto considerato che la costruzione del fabbricato può ritenersi antecedente al 1942 (planimetria catastale datata 1939), quindi anteriore alla data di entrata in vigore della legge urbanistica n. 1150 del 1942, si può senz'altro affermare che non vi era, all'epoca, l'obbligo del preventivo rilascio della licenza edilizia (oggi concessione edilizia) e conseguentemente il rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità

Alla luce di quanto sopra esposto, il fabbricato risulta essere stato realizzato in data anteriore al 1942 quindi antecedente alla data di entrata in vigore della legge urbanistica n. 1150 del 1942, si può quindi affermare che non vi era, all'epoca, l'obbligo del preventivo rilascio della licenza edilizia (oggi concessione edilizia) e conseguentemente il rilascio del certificato di abitabilità.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in possesso dello scrivente si evince un leggera difformità, in particolare il ripostiglio risulta essere una porzione dell'originario ambiente w.c..

Tale intervento è da annoverare tra le opere interne soggetto a semplice comunicazione.

2.F SUPERFICIE DELL'IMMOBILE

La superficie dell'immobile, calcolata al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni, secondo la consuetudine commerciale locale, risulta pari mq **163** circa.

3. VALUTAZIONE DEL BENE

Il metodo comunemente detto "sintetico - comparativo", consiste nel

determinare l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto di stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco, e di cui si è a conoscenza dell'attuale valore di mercato.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche, quindi l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche, in genere si intendono la consistenza del bene, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, i servizi igienici e le comodità presenti ed insite nel bene stesso, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità etc.; mentre per condizioni estrinseche di un immobile in genere si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene come ad esempio il collegamento viario (servizi pubblici), la vicinanza a mercati, uffici pubblici, locali, banche, locali di attrazione e di cultura, etc. ossia il suo inserimento nel tessuto urbano limitrofo.

Al fine dell'applicazione del succitato metodo sintetico, bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

L'adozione del metodo sintetico-comparativo, ha richiesto l'analisi di mercato di immobili consimili per ubicazione e tipologia a quella in esame.

Per la ricerca il sottoscritto si è basato sia sulla personale conoscenza del mercato immobiliare che da dati e valori tratti da pubblicazioni e da riviste



specializzate nel settore immobiliari [Nomisma, Consulente Immobiliare, O.V.I.,
il Sole 24 Ore].

Da una serie di studi delle quotazioni del mercato immobiliare, condotti
anche con la collaborazione di agenzie locali, si è accertato che i margini di
variazione delle quotazioni in €/mq. relative alle unità immobiliari consimili a
quelle in esame in zone limitrofe e similari a quella in cui ricadono i beni in
oggetto, alla data odierna, oscilla tra € 1.500,00/mq. e 2.100,00/mq. (v. All. n.
8).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenendo conto delle caratteristiche
estrinseche ed intrinseche (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato
d'uso, piano, esposizione, ubicazione nell'ambito cittadino, non idonee
condizioni di manutenzione e conservazione ecc.), dell'immobile oggetto di
stima nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in Euro/mq. relative
ad immobili consimili a quello in esame, sulla scorta dei dati sopra riportati, da
ricerche di mercato effettuate in loco ed in base alla conoscenza del mercato
immobiliare della città di Palermo, si ritiene equo applicare un valore unitario
pari a **1.600,00 €/mq**

Pertanto si avrà:

- mq. 163,00 x €/mq. 1.600,00 = € 260.800,00

a detrarre

costi per la regolarizzazione degli interventi eseguiti all'interno dell'immobile
(opere interne).

Da conteggi effettuati in fogli separati il costo per tale regolarizzazione
ammonta e € 516,00

Si avrà quindi:



- € 260.800,00- € 516,00= € 260.284,00

Occorre, tuttavia, considerare che la società esecutata, come già rappresentato in precedenza, risulta proprietaria di quota parte, pari ad 8/18 del bene in questione.

Il sottoscritto trattandosi di una quota indivisa del bene ritiene quindi equo l'applicazione di un coefficiente di svalutazione dell'immobile pari al 20% del valore di mercato del bene stesso.

I coefficienti altro non sono che dei numeri moltiplicatori i quali permettono di correggere, come nel caso in specie il valore del bene a causa della sua minore appetibilità sul mercato.

Tali motivazioni chiaramente sono alla base del deprezzamento applicato al valore dell'immobile.

Di conseguenza si avrà:

- Coefficiente di svalutazione dell'immobile 20% per quota indivisa

- Valore dell'immobile svalutato: € 260.284,00 x 0,80= € 208.227,20

Per la determinazione della quota parte del bene si dividerà il valore del bene per il numero di quote in cui esso è diviso, quindi si avrà:

• Valore immobile svalutato = € 208.227,20

Si avrà: € 208.227,20 x 8/18 = € 92.545,42

In cifra tonda € 92.500,00

4. SCHEDA RIASSUNTIVA

8/18 DI APPARTAMENTO SITO IN PALERMO, VIA PERPIGNANO N. 39; PIANO PRIMO A SINISTRA IDENTIFICATO AL N.C.E.U. DI PALERMO CON IL FOGLIO 53 P.LLA 3465 SUB. 17 (EX P.LLA 683 SUB. 17).

Superficie commerciale: 163,00 mq.



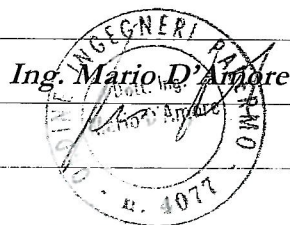
Identificativi catastali: foglio 53, p.la 3465 sub. 17 del Comune di
Palermo (PA)

Confini:
a Nord: con area libera di proprietà ditta intestataria
a Est: con proprietà ditta intestataria e con vano scala
condominiale
a Sud: con via Perpignano
a Ovest: con area libera di proprietà ditta intestataria

Valore: Valore commerciale: € 260.800,00
Valore quota parte pari ad 8/18: € 92.500,00

Si rileva la presenza di abusi edilizi si rimanda al paragrafo 2.E

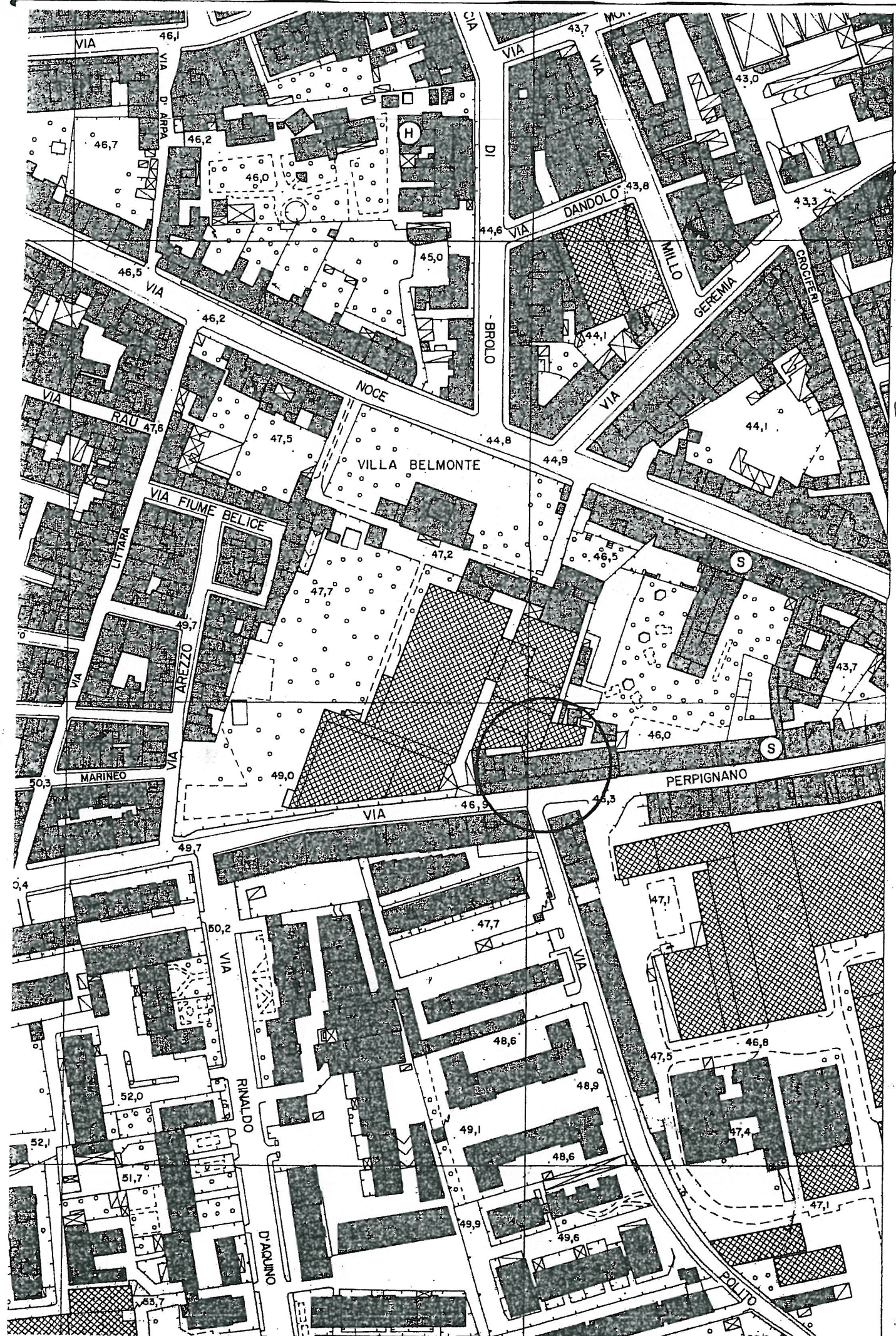
Palermo, li 2.11.2011



Alligati:

1. Stralcio aereo fotogrammetrico
2. Documentazione fotografica dell'intera stecca edilizia
3. Planimetria Catastale
4. Stralcio relazione notarile
5. Visura catastale
6. Planimetria dello stato dei luoghi
7. Documentazione fotografica dell'immobile oggetto di stima
8. Osservatorio dei valori immobiliari

ALLIGATO N. 1



ALLIGATO N. 2



Foto n. 1

[Handwritten signature]



Foto n. 2



Foto n. 3

[Handwritten signature]



Foto n. 4



Foto n. 5

A blue handwritten signature or mark, consisting of several overlapping, fluid strokes.



Foto n. 6



Foto n. 7

Handwritten signature in blue ink.



Foto n. 8



Foto n. 9

[Handwritten signature]



Foto n. 10



Foto n. 11

[Handwritten signature]



Foto n. 12



Foto n. 13

[Handwritten signature]



Foto n. 14



Foto n. 15

[Handwritten signature]



Foto n. 16



Foto n. 17

[Handwritten signature]

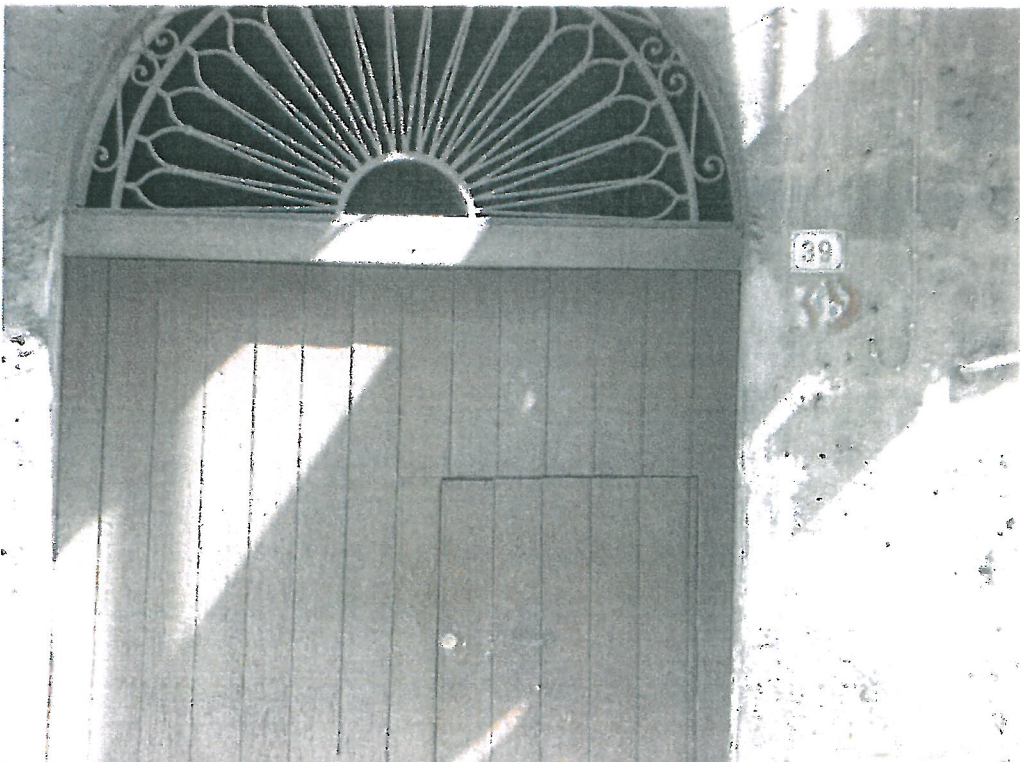


Foto n. 18



Foto n. 19

[Handwritten signature]



Foto n. 20



Foto n. 21

[Handwritten signature]



Foto n. 22



Foto n. 23

af



Foto n. 24

ALLIGATO N. 3



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI CATASTRALI
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N°652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 10700160
Comune Salerna Ditta " Edificio Casapiana per piano
Via Perpignano 39. p. I. a sinistra
Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.)

di Salerno COMUNE

Talloncino di riscontro DELLA

SCHEDA NUMERO **10700160**

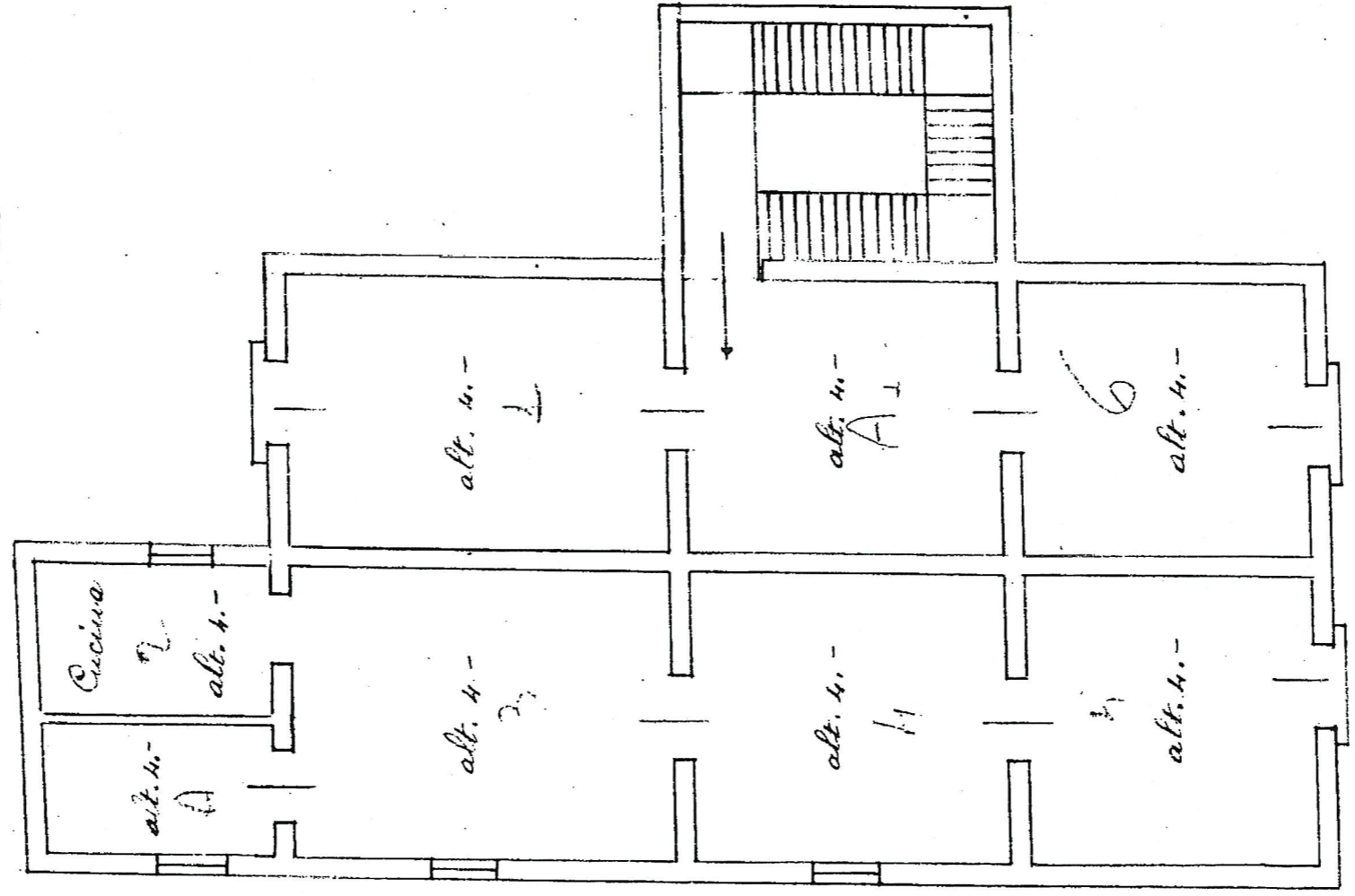
ACCETTABILE

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (e-prodotto) la cui immissione in archivio deve essere denunciata con la presente scheda (art. 7 del R. D. L. n. 652 del 13 aprile 1939-XVII, n. 652.)

(P.I.) di sinistra

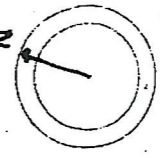
pinca libera

stesso proprietario



stesso proprietario

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:100

Compilata dal

dichiarante

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de

della Provincia di

Data 10/1/40/XXVII Firma

0524433

Via Perpignano



ALLIGATO N. 4

CERTIFICATO NOTARILE
ATTESTANTE LE RISULTANZE
DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI
(Il comma art.567 c.p.c.-L.3.8.1998 N.302)

ON.LE TRIBUNALE DI PALERMO
GIUDICE DELLE ESECUZIONI

CREDITORE PROCEDENTE

- **BANCA DI PALERMO S.p.A.**, appartenente al " Gruppo Banca Sella ",
con sede legale e direzione in Palermo, Via Valerio Villareale n.2,
codice fiscale e partita I.V.A. 04474710821.

Il sottoscritto dott. **ENRICO MACCARONE**, notaio in Palermo, con studio
ivi in via Giorgio Castriota n.9, incaricato dal creditore procedente di
attestare le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari per gli
immobili di cui infra oggetto di esecuzione,

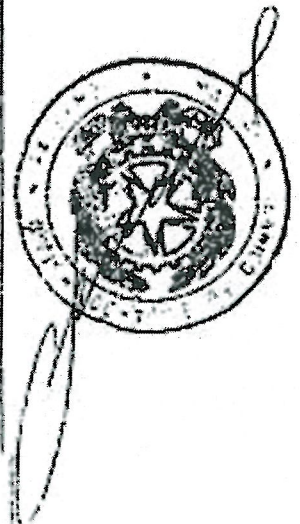
dichiara quanto segue,

precisando che la ricerca è stata effettuata per iscrizioni contro e
trascrizioni a favore e contro i seguenti

NOMINATIVI:

- **FILATURA e TESSITURA Giuseppe Guli fu Vincenzo S.p.a.** , con
sede in Palermo, partita IVA 00113380828;
- e suoi danti causa antecedenti la procedura esecutiva.

PERIODO delle ricerche ipotecarie: dal 1932 all'11.05.2005



BENI OGGETTO D'ACCERTAMENTO:

descrizione risultante dal pignoramento

1) Fabbricato in Palermo, via Perpignano, località Noce, con annesso terreno di pertinenza; annotato in catasto il terreno al foglio 53 particelle 466, 468 e 682 ed il fabbricato al foglio 53 particelle 683/1, 683/2, 683/19, 683/3, 683/4, 683/5, 683/6, 683/21, 683/22, 683/7, 683/8, 683/10, 683/11, 683/12, 683/9, 683/13, 683/14, 683/16, 683/17, 683/18, 683/20, 683/23, 683/24, 683/15, 684/1, 684/2.

Catastralmente detti beni sono così raffigurati:

Immobile n. 1

CATASTO TERRENI di Palermo (PA)							PARTITA n. —		
In testato a:									
FOGLIO	NUM.	SUB.	UBICAZIONE	QUALIT A	CLASSE	SUPEF.	REDDIT. DOMINIC	REDDIT. AGRARIO	
53	466		—	soppr esso	—	—	Euro	Euro	
Annotazioni: NB: la soppressione ha originato la particella 3464 e particella 3465 del fg 53						Riserve: tipo mappale del 23.06.1993 n. 3822.1/1993 in atti dal 05.06.2002(protocollo n.244074) TM 3822/93			
CATASTO TERRENI di Palermo (PA)							PARTITA n. —		
In testato a:									
FOGLIO	NUM.	SUB.	UBICAZIONE	QUALIT A	CLASSE	SUPEF.	REDDIT. DOMINIC	REDDIT. AGRARIO	
53	468		—	soppr esso	—	—	Euro	Euro	
Annotazioni: NB: la soppressione ha originato la particella 3464 e particella 3465 del fg 53						Riserve: tipo mappale del 23.06.1993 n. 3822.1/1993 in atti dal			

Quota 2/18 proprietà Guli Giuseppe nato a PALERMO il 08.06.1929	C.F.: GLUGPP29H08G273L
Quota 3/18 proprietà Guli Maria Rita nata a PALERMO il 31.05.1931	C.F.: GLUMRT31E71G273A
Quota 2/18 proprietà Guli Vincenzo nato a PALERMO il 07.10.1933	C.F.: GLUVCN33R07G273L
Quota 3/18 proprietà	

FOGLIO	NUM.	SUB.	UBICAZIONE	ZONA	CATEG.	CLASSE	CONS.	RENDITA
53	3465	24	Via Perpignano n.39, piano 2°	2	A/3	2	Vani 6	Euro 179,73

Annotazioni: NB: derivante dalla soppressione della originaria particella 683 sub 24	Riserve:
--	-----------------

CATASTO URBANO di Palermo **PARTITA n. 55711**

In testato a: Filatura e Tessitura G.ppe Guli fu Vincenzo spa con sede in PALERMO Quota 8/18 proprietà Guli Flaminia nata a PALERMO il 07.10.1928 Quota 2/18 proprietà Guli Giuseppe nato a PALERMO il 08.06.1929 Quota 3/18 proprietà Guli Maria Rita nata a PALERMO il 31.05.1931 Quota 2/18 proprietà Guli Vincenzo nato a PALERMO il 07.10.1933 Quota 3/18 proprietà	C.F.: 00113380828 C.F.: GLUFMN28R47G273P C.F.: GLUGPP29H08G273L C.F.: GLUMRT31E71G273A C.F.: GLUVCN33R07G273L
---	---

FOGLIO	NUM.	SUB.	UBICAZIONE	ZONA	CATEG.	CLASSE	CONS.	RENDITA
53	3465	15	Via Perpignano n.29, piano 1°	2	A/3	2	Vani 5,5	Euro 164,75

Annotazioni: NB: derivante dalla soppressione della originaria particella 683 sub 15	Riserve:
--	-----------------

ELENCO FORMALITA'

TRASCRIZIONI A FAVORE

1) 26.02.1985 ai nn. 7882/6183:

- Nascente da atto di compravendita di quota indivisa d'immobile del 28.01.1985 in notaio Enrico Mirto di Palermo, a favore della Società azionaria "Filatura e Tessitura Giuseppe Guli fu Vincenzo spa" con sede in Palermo, contro Guli Teresa nata a Palermo il 06.04.1918, Guli Eva Maria nata a Palermo il 16.01.1921, Guli Alba Rosa (o Albarosa) nata a Palermo

il 22.04.1928, Guli Giuseppa nata a Palermo il 18.10.1919 (eredi di Guli Vincenzo) avente per oggetto il trasferimento del seguente bene immobile:

- Quota indivisa pari ad 1/3 dell'intero del comprensorio delle vetuste piccole case ultrapopolari (un tempo rurali) fronteggianti la via Perpignano del Comune di Palermo, distinte dai civici dal 15 a tutto il 43, costituito tale comprensorio sia di fabbricati terrani che anche di corpi di fabbrica in elevazione, e più precisamente: da corpi terrani di due o tre vani e piccoli servizi (civ. 15-17-21-23-25-27-31-33-37-41-43); da un locale stalla terrano di circa mq 58 (civ. 35), classificato in catasto categoria C/6, classe 6; mentre tre dei fabbricati hanno in sopraelevazione dei suddetti terrani, altri due piani con accessi indipendenti da civ. 19-29-39, aventi una consistenza di tre o quattro vani con servizi. È compresa l'area libera soprastante. Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Palermo il comprensorio suddetto è riportato nel foglio di mappa 53 dal mappale 683 sub 1-2-19-3-4-5-6-21-22-7-8 tutti classificati categoria A/4; mappale 683 sub 10-11-12 classificati A/6, classe 6 e mappale 683 sub 9 classificato C/6 classe 6 per mq 58; ed ancora mappale 683 sub 13-14-16-17-18, classificati categoria A/2, ed infine sub 20-23-24-15 classificati categoria A/3; nonché dal mappale 684 sub 1 (aggregato al mappale 683/10) e sub 2 (aggregato al mappale 683 sub 12).

2) 29.06.1979 al nn. 24481/20838:

- Nascente da atto di compravendita del 14.06.1979 in Notaio Enrico Mirto di Palermo, a favore della Società azionaria "Filatura e Tessitura Giuseppe Guli fu Vincenzo spa" con sede in Palermo, contro Guli Teresa Maria nata

a Palermo il 25.11.1924(erede di Guli Carlo) avente per oggetto il trasferimento del seguente immobile:

- Quota indivisa pari ad $1/9$ dell'intero di un comprensorio di vecchie case ultrapopolari già rurali, fronteggianti la via Perpignano del Comune di Palermo distinte dai civici dal 15 a tutto il 43, costituite di casette terrano ed altre anche con prima elevazione. Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Palermo il comprensorio suddetto è raffigurato nel foglio 53 dai mappali (non indicati) sub 1-2-19-3-4-5-6 tutti categoria A/4; sub 13-14 entrambi categoria A/2; e sub 20 e 15 entrambi categoria A/3. È compresa l'area soprastante i suddetti fabbricati.

3) 19.11.1955 al nn. 29221/25588:

- Nascente da atto di compravendita dell'11.11.1955 in Notaio Giuseppe Angilella di Palermo, a favore della Società azionaria "Filatura e Tessitura Giuseppe Guli fu Vincenzo" con sede in Palermo, contro Di Salvo Gluseppina fu Francesco, avente per oggetto il trasferimento in piena proprietà del terreno sito in Palermo, interno rispetto alla via Perpignano, esteso mq 310, catastato al foglio 53 particella 684.

NB. In virtù dei suddetti atti i fabbricati come sopra descritti si appartengono alla società esecutata per la quota di $8/18$ (e non per l'intero come indicato nel pignoramento), a Guli Flaminia nata a Palermo il 07.10.1928 ed a Guli Maria Rita nata a Palermo il 31.05.1931(eredi Guli Carlo) per la quota di $2/18$ ciascuno, a Guli Giuseppe nato a Palermo l'8.06.1929 ed a Guli Vincenzo nato a Palermo il 07.10.1933 (eredi di Giuseppe Alfredo) per la quota di $3/18$ ciascuno.

ALLIGATO N. 5

Visura storica per immobile

Data: 28/02/2011 - Ora: 15.55.52

Segue

Visura n.: T343430 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/02/2011

Dati della richiesta	Comune di PALERMO (Codice: G273)
Catasto Fabbricati	Provincia di PALERMO Foglio: 53 Particella: 3465 Sub.: 17

INTESTATI

1	FILATURA E TESSITURA GIUSEPPE GULI FU VINCENZO SPA con sede in PALERMO	00113380828*	(1) Proprieta' per 8/18
2	GULI' Flaminia nata a PALERMO il 07/10/1928	GLUFMN28R47G273P	(1) Proprieta' per 2/18
3	GULI' Giuseppe nato a PALERMO il 08/06/1929	GLUGPP29H08G273L*	(1) Proprieta' per 3/18
4	GULI' Maria Rita nata a PALERMO il 31/05/1931	GLUMRT31E71G273A*	(1) Proprieta' per 2/18
5	GULI' Vincenzo nato a PALERMO il 07/10/1933	GLUVCN33R07G273L*	(1) Proprieta' per 3/18

Unità immobiliare dal 04/07/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		53	3465	17	2		A/2	3	6,5 vani	Euro 258,49	Variazione del 04/07/2007 n. 17019 .17/2007 in atti dal 04/07/2007 (protocollo n. PA0410287) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE
Indirizzo		VIA PERPIGNANO n. 39 piano: 1;									
Notifica		-		Partita		55711		Mod.58		55711	

Situazione degli intestati dal 04/07/2007

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	FILATURA E TESSITURA GIUSEPPE GULI FU VINCENZO SPA con sede in PALERMO	Foglio	Particella	Sub		
1	FILATURA E TESSITURA GIUSEPPE GULI FU VINCENZO SPA con sede in PALERMO	00113380828				(1) Proprieta' per 8/18
2	GULI' Flaminia nata a PALERMO il 07/10/1928	GLUFMN28R47G273P				(1) Proprieta' per 2/18
3	GULI' Giuseppe nato a PALERMO il 08/06/1929	GLUGPP29H08G273L*				(1) Proprieta' per 3/18
4	GULI' Maria Rita nata a PALERMO il 31/05/1931	GLUMRT31E71G273A*				(1) Proprieta' per 2/18
5	GULI' Vincenzo nato a PALERMO il 07/10/1933	GLUVCN33R07G273L*				(1) Proprieta' per 3/18
DATI DERIVANTI DA		del 04/07/2007 n. 17019.17/2007 in atti dal 04/07/2007 (protocollo n. PA0410287) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE				

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/02/2011

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita	
1		53	683	17	2			A/2	3	6,5 vani		Euro 258,49 L. 500.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo - VIA PERPIGNANO n. 39 piano: 1;													
Notifica -											Mod.58	55711	

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita	
1		53	683	17	2			A/2	3	6,5 vani		L. 1.326	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo - VIA PERPIGNANO n. 39 piano: 1;													
Notifica -											Mod.58	55711	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 08/03/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	FILATURA E TESSITURA	GIUSEPPE GULI FU VINCENZO SPA con sede in PALERMO		
1	FILATURA E TESSITURA	GIUSEPPE GULI FU VINCENZO SPA con sede in PALERMO	00113380828	(1) Proprieta' per 8/18 fino al 04/07/2007
2	GULI' Flaminia nata a PALERMO il 07/10/1928		GLUFMN28R47G273P	(1) Proprieta' per 2/18 fino al 04/07/2007
3	GULI' Giuseppe nato a PALERMO il 08/06/1929		GLUGPP29H08G273L*	(1) Proprieta' per 3/18 fino al 04/07/2007
4	GULI' Maria Rita nata a PALERMO il 31/05/1931		GLUMRT31E71G273A*	(1) Proprieta' per 2/18 fino al 04/07/2007
5	GULI' Vincenzo nato a PALERMO il 07/10/1933		GLUVCN33R07G273L*	(1) Proprieta' per 3/18 fino al 04/07/2007
DATI DERIVANTI DA - VOLTURA D'UFFICIO del 08/03/1987 n. 6251.1/2002 in atti dal 09/12/2002 (protocollo n. 515323) RETTIFICA DOM. VOLT. 17779/1988				

Situazione degli intestati relativa ad atto del 08/03/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	FILATURA E TESSITURA	GIUSEPPE GULI FU VINCENZO SPA con sede in PALERMO		
1	FILATURA E TESSITURA	GIUSEPPE GULI FU VINCENZO SPA con sede in PALERMO	00113380828	(1) Proprieta' per 4/36 fino al 08/03/1987
2	GULI' Alba Rosa nata a PALERMO il 22/04/1928		GLULRS28D62G273F*	(1) Proprieta' per 3/36 fino al 08/03/1987
3	GULI' Eva Maria nata a PALERMO il 16/01/1921		GLUVMR21A56G273U*	(1) Proprieta' per 3/36 fino al 08/03/1987
4	GULI' Flaminia nata a PALERMO il 07/10/1928		GLUFMN28R47G273P	(1) Proprieta' per 4/36 fino al 08/03/1987
5	GULI' Giuseppa nata a PALERMO il 18/10/1919		GLUGPP19R58G273C*	(1) Proprieta' per 3/36 fino al 08/03/1987
6	GULI' Giuseppe nato a PALERMO il 08/06/1929		GLUGPP29H08G273L*	(1) Proprieta' per 6/36 fino al 08/03/1987
7	GULI' Maria Rita nata a PALERMO il 31/05/1931		GLUMRT31E71G273A*	(1) Proprieta' per 4/36 fino al 08/03/1987
8	GULI' Teresa nata a PALERMO il 06/04/1918		GLUTRS18D46G273Q	(1) Proprieta' per 3/36 fino al 08/03/1987

Visura storica per immobile

Data: 28/02/2011 - Ora: 15.55.52

Segue

Visura n.: T343430 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/02/2011

9	GULI' Vincenzo nato a PALERMO il 07/10/1933	GLUVCN33R07G273L*	(1) Proprieta' per 6/36 fino al 08/03/1987
DATI DERIVANTI DA			
TESTAMENTO OLOGRAFO del 08/03/1987 Voltura n. 6250 .1/2002 in atti dal 09/12/2002 (protocollo n. 515279) Repertorio n. : 99999 Rogante: FERNANDEZ LUCIO Sede: PALERMO SUCC DI GULI' V .ZO + 29/1/1959			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 08/03/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FILATURA E TESSITURA GIUSEPPE GULI' FU VINCENZO SPA con sede in PALERMO	00113380828	(1) Proprieta' per 2/18 fino al 08/03/1987
2	GULI' Flaminia nata a PALERMO il 07/10/1928	GLUFMN28R47G273P	(1) Proprieta' per 2/18 fino al 08/03/1987
3	GULI' Giuseppe nato a PALERMO il 08/06/1929	GLUGPP29H08G273L*	(1) Proprieta' per 3/18 fino al 08/03/1987
4	GULI' Maria Rita nata a PALERMO il 31/05/1931	GLUMRT31E71G273A*	(1) Proprieta' per 2/18 fino al 08/03/1987
5	GULI' Vincenzo nato a PALERMO il 07/10/1933	GLUVCN33R07G273L*	(1) Proprieta' per 3/18 fino al 08/03/1987
6	GULI' Vincenzo Fu Giuseppe		(1) Proprieta' per 6/18 fino al 08/03/1987
DATI DERIVANTI DA			
VOL.TURA D'UFFICIO del 08/03/1987 n. 6249.1/2002 in atti dal 09/12/2002 (protocollo n. 515150) RETTIFICA DOM. VOLT. 17281/1979			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 08/03/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GULI' Giuseppe nato a PALERMO il 08/06/1929	GLUGPP29H08G273L*	(1) Proprieta' per 3/18 fino al 08/03/1987
2	GULI' Vincenzo nato a PALERMO il 07/10/1933	GLUVCN33R07G273L*	(1) Proprieta' per 3/18 fino al 08/03/1987
3	GULI' Flaminia		(1) Proprieta' per 2/18 fino al 08/03/1987
4	GULI' Rita		(1) Proprieta' per 2/18 fino al 08/03/1987
5	GULI' Teresa		(1) Proprieta' per 2/18 fino al 08/03/1987
6	GULI' Vincenzo		(1) Proprieta' per 2/18 fino al 08/03/1987
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/03/1987 Voltura n. 8193 .1/1988 in atti dal 15/12/1993 Registrazione: Sede: PALERMO Volume: 115 n: 8 del 28/07/1987 RIUNIONE DI USUFRUITO			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 28/01/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FILATURA E TESSITURA GIUSEPPE GULI' FU VINCENZO SPA con sede in PALERMO	00113380828	(1) Proprieta' fino al 08/03/1987
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/01/1985 Voltura n. 17779 .1/1988 in atti dal 15/12/1993 Repertorio n. : 103024 Rogante: MIRTO Sede: PALERMO Registrazione: Sede: PALERMO n: 4354 del 18/02/1985 VENDITA			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GULI' Flaminia;FU CARLO nata a PALERMO il 07/10/1928	GLUFMN28R48G273R	(1) Proprieta' per 1/9 fino al 28/01/1985
2	GULI' Giuseppe;ROSARIO nato a PALERMO il 08/06/1929	GLUGPP29H08G273L*	(1) Proprieta' per 3/18 fino al 28/01/1985
3	GULI' Rita;FU CARLO		(1) Proprieta' per 1/9 fino al 28/01/1985
4	GULI' Vincenzo;FU GIUSEPPE		(1) Proprieta' per 3/9 fino al 28/01/1985
5	GULI' Vincenzo;ROSARIO nato a PALERMO il 07/10/1933	GLUVCN33R07G273L*	(1) Proprieta' per 3/18 fino al 28/01/1985
6	GULI' TERESA Maria;FU CARLO		(1) Proprieta' per 1/9 fino al 28/01/1985
7	TERESI Eivira;VEDOVA GULI' nata a PALERMO il 22/03/1904	TRSLVR04C62G273X*	(8) Usufrutto per 3/9 fino al 28/01/1985

Visura storica per immobile

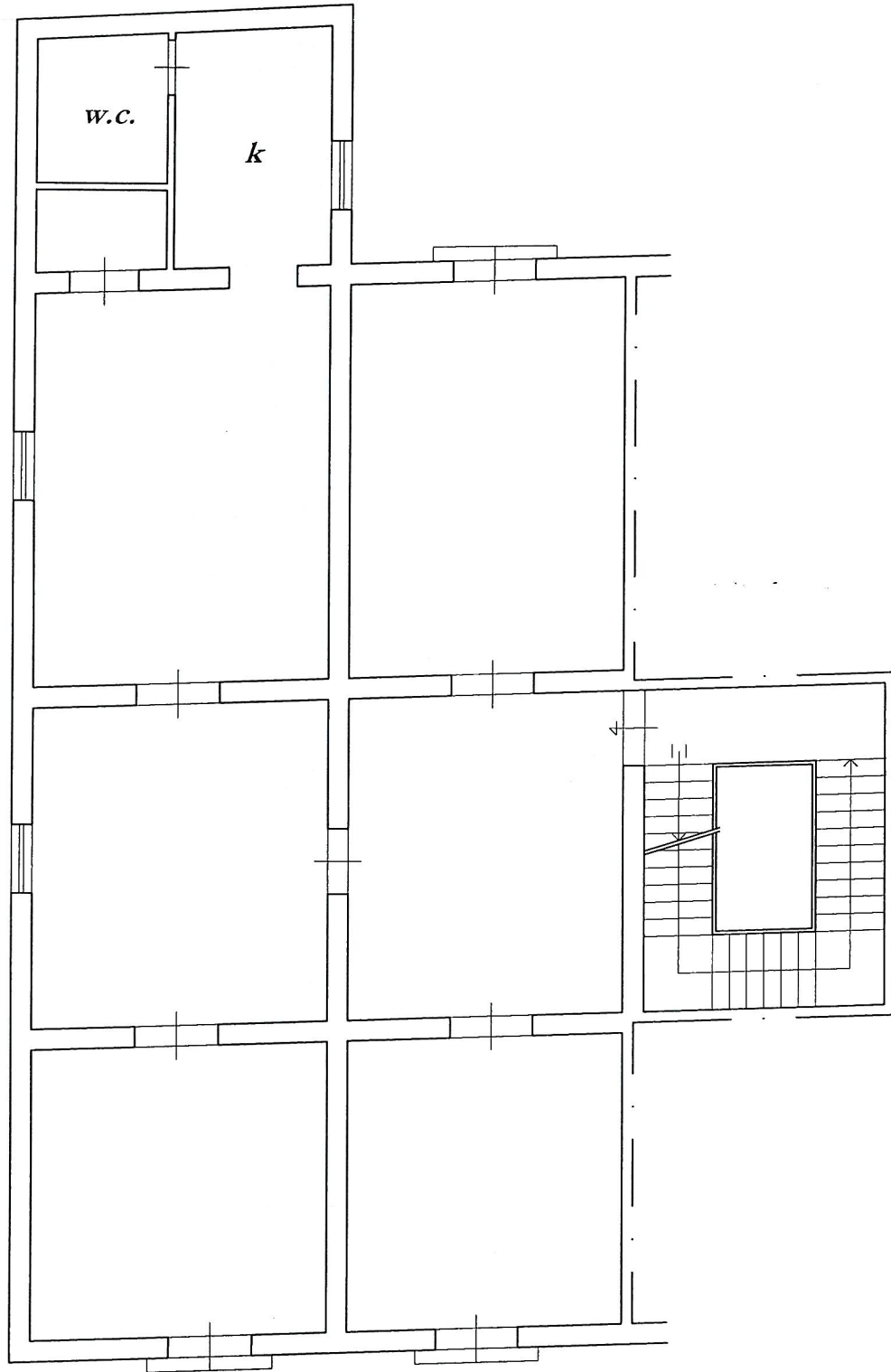
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/02/2011

DATI DERIVANTI DA

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Rilasciata da: Servizio Telematico

ALLIGATO N. 6



via Perpignano



*Comune di Palermo
via Perpignano 39
Piano primo a sinistra
Planimetria stato di fatto
Scala 1:100*

ALLIGATO N. 7



Foto n. 1

Handwritten signature or mark in blue ink.



Foto n. 2



Foto n. 3

[Handwritten signature]

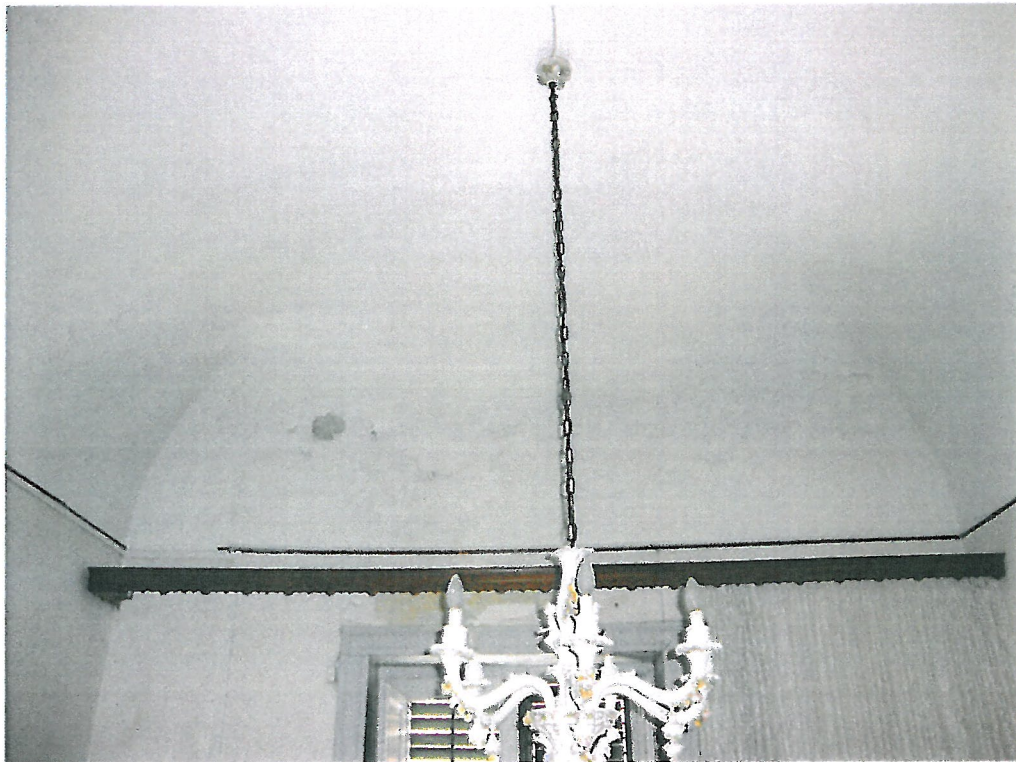


Foto n. 4



Foto n. 5



Foto n. 6

A blue handwritten signature or mark, possibly a name, located to the right of the caption for Foto n. 5.



Foto n. 7

[Handwritten signature]



Foto n. 8



Foto n. 9

[Handwritten signature]



Foto n. 10



Foto n. 11

[Handwritten signature]



Foto n. 12



Foto n. 13



Foto n. 14



Foto n. 15

A blue handwritten signature or mark, consisting of several fluid, overlapping strokes.



Foto n. 16



Foto n. 17

[Handwritten signature]



Foto n. 18



Foto n. 19



Foto n. 20

ALLIGATO N. 8

Risultato interrogazione: Anno 2011 - Semestre 1

Provincia: PALERMO

Comune: PALERMO

Fascia/zona: Semicentrale/PERPIGNANO-SICCHERIA-CAPPUCCINI

Codice di zona: C5

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1500	2100	L	4,7	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1450	L	3,7	4,7	L
Box	NORMALE	810	1200	L	3,4	4,9	L
Posti auto coperti	NORMALE	680	860	L	2,8	3,9	N
Posti auto scoperti	NORMALE	480	630	L	2,1	2,7	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda