

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. 19

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

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 destra.
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 conservazione (v. all. n. 2 foto 21-23).

L'intera cortina edilizia dal civico 15 al civico 43 non risulta provvisto 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 DESTRA

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 ESPOSTO 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 destra, risulta essere contraddistinto al N.C.E.U. dai seguenti identificativi catastali (v. All. 5):

DATI IDENTIFICATIVI

Foglio: : 53

Particella: : 3465 ex 683

Subalterno : 18

DATI DI CLASSAMENTO

Categoria: : A/2

Classe: : 3

Consistenza : 7 vani

Rendita : € 278,37

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

a Sud: con via Perpignano

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

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

39, PIANO PRIMO A DESTRA

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 destra del pianerottolo di arrivo si accede in un primo vano con controsoffitti a volta, l'immobile si compone di altri 6 vani collegati tra loro e che presentano controsoffitti a volta, tre attestano su via Perpignano ove si rileva al presenza di altrettanti balconi, mentre altri due presentano balconi attestanti lungo il retrospetto dell'edificio, altresì l'immobile si compone anche di un una cucina con finestra attestante lungo il retro prospetto dell'edificio, da cui si accede al w.c. e ad 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 risultano costituiti da ante esterne con persiane e ante interne con riquadro 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 una 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 185 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 **1.700,00 €/mq**

Pertanto si avrà:

- mq. 185,00 x €/mq. 1.700,00 = € **314.500,00**

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 a € 516,00

Si avrà quindi:

- € 314.500,00- € 516,00= € **313.984,00**

Occorre, tuttavia, considerare che la società esecutata, come già rappresentato in

precedenza, la società esecutata 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 ispecie, 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: € 313.984,00 x 0,80= € 251.187,20

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 = € 251.187,20

Si avrà: € 251.187,20 x 8/18 = € 111.638,76

In cifra tonda € 111.500,00

4. SCHEDA RIASSUNTIVA

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

Superficie commerciale: 185,00 mq.

Identificativi catastali: foglio 53, p.la 3465 sub. 18 del Comune di Palermo (PA)



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

Valore: Valore commerciale: € 314.500,00

Valore quota parte pari ad 8/18: € 111.500,00

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

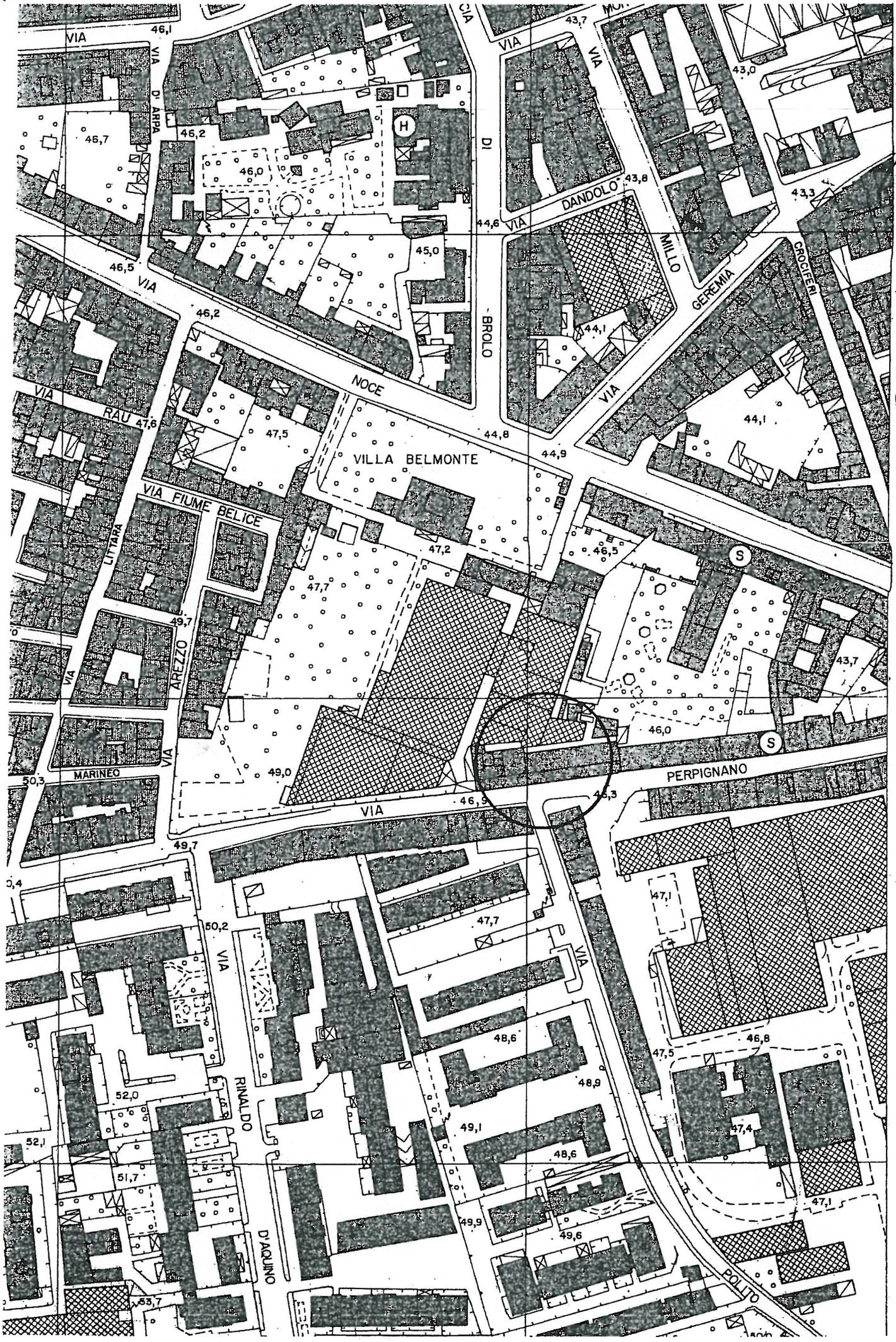
Palermo, li 2.11.2011



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

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines.



Foto n. 2



Foto n. 3

cf



Foto n. 4



Foto n. 5

Handwritten signature or mark in blue ink.



Foto n. 6

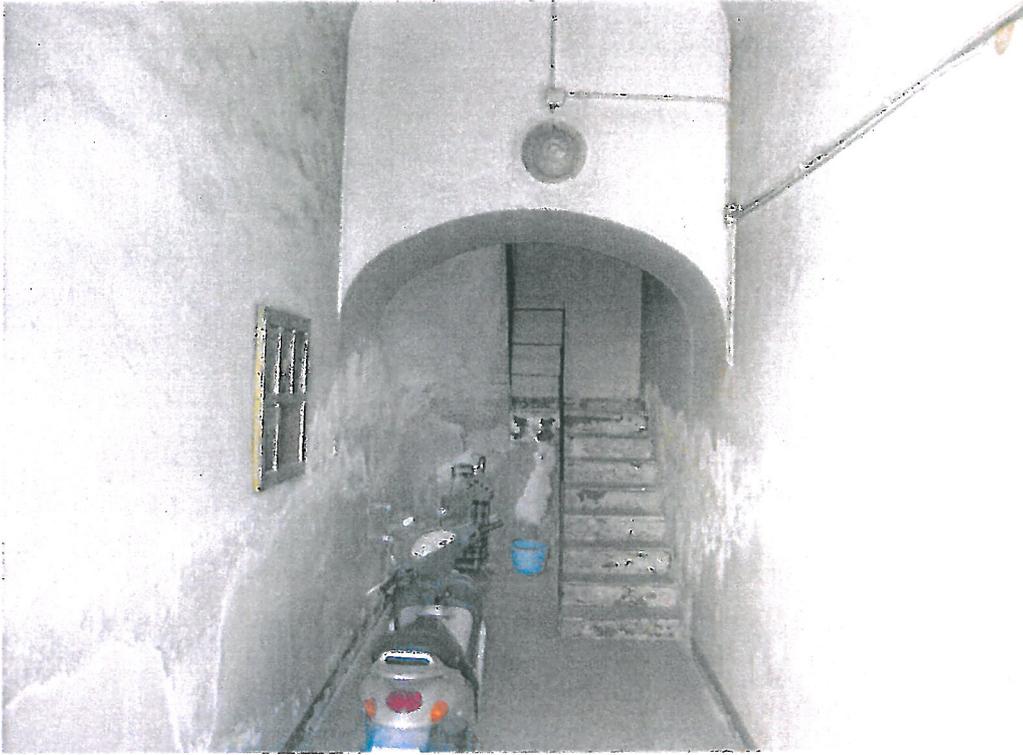


Foto n. 7

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

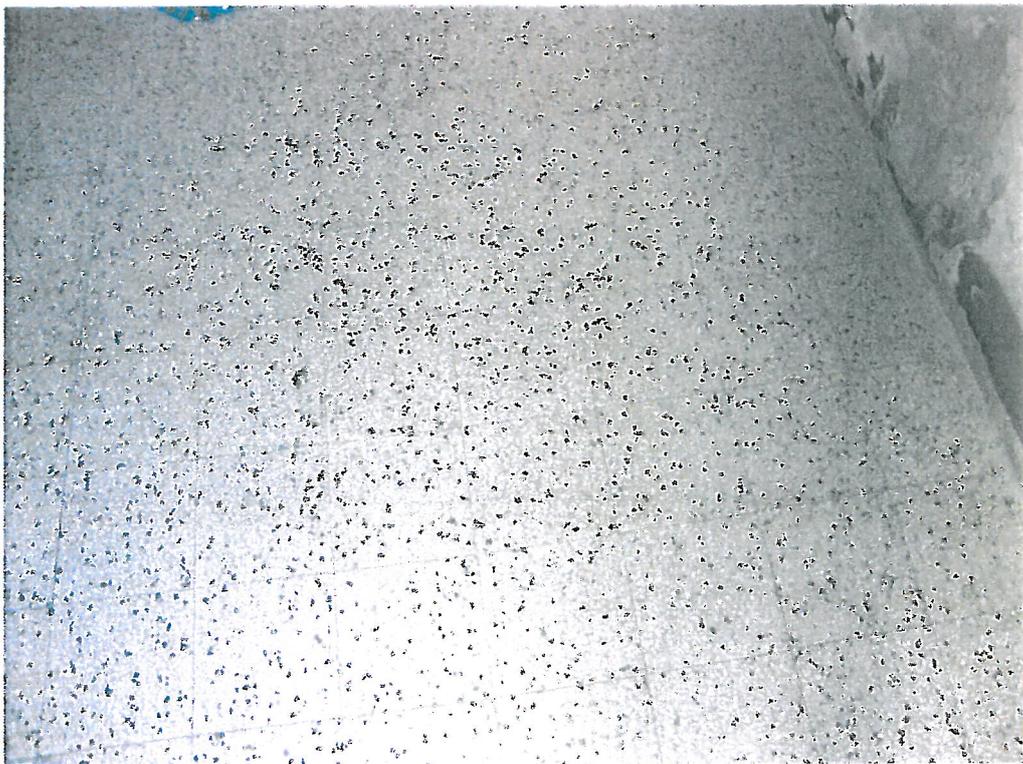


Foto n. 8



Foto n. 9

Handwritten blue mark, possibly a signature or initials.



Foto n. 10



Foto n. 11

Handwritten signature or initials in blue ink.



Foto n. 12



Foto n. 13

[Handwritten signature]



Foto n. 14



Foto n. 15

[Handwritten signature]



Foto n. 16



Foto n. 17

A blue handwritten signature or mark, possibly a stylized 'S' or 'J', located to the right of the caption for Foto n. 17.

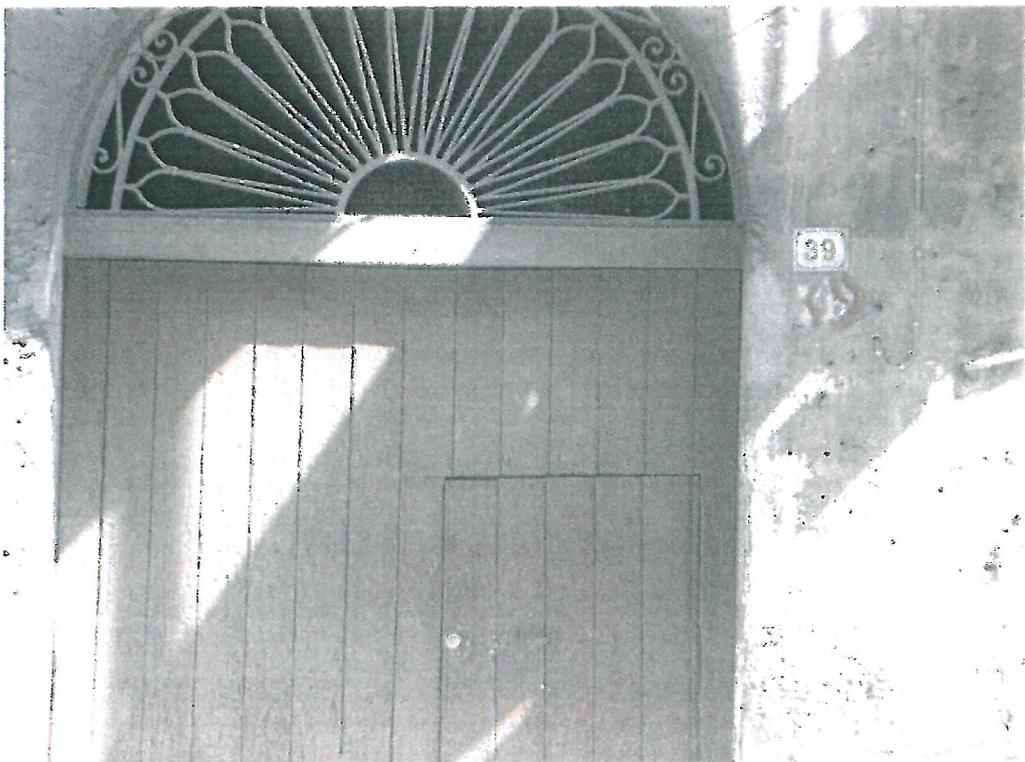


Foto n. 18



Foto n. 19

[Handwritten signature]



Foto n. 20



Foto n. 21

[Handwritten signature]



Foto n. 22

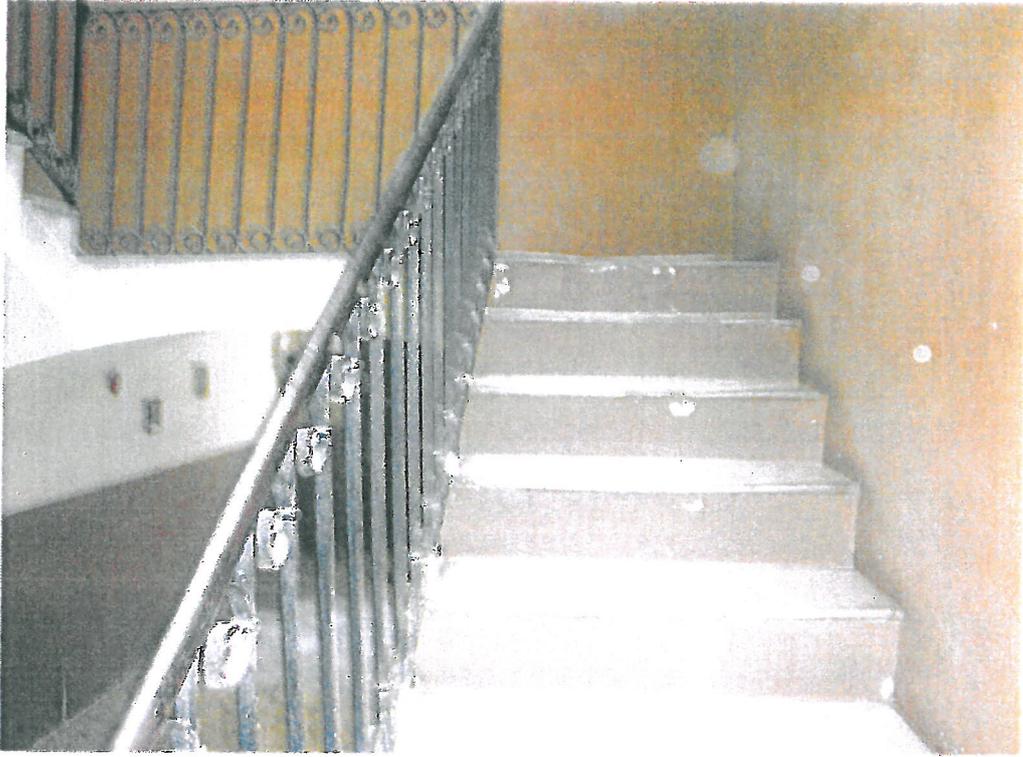


Foto n. 23

[Handwritten signature]

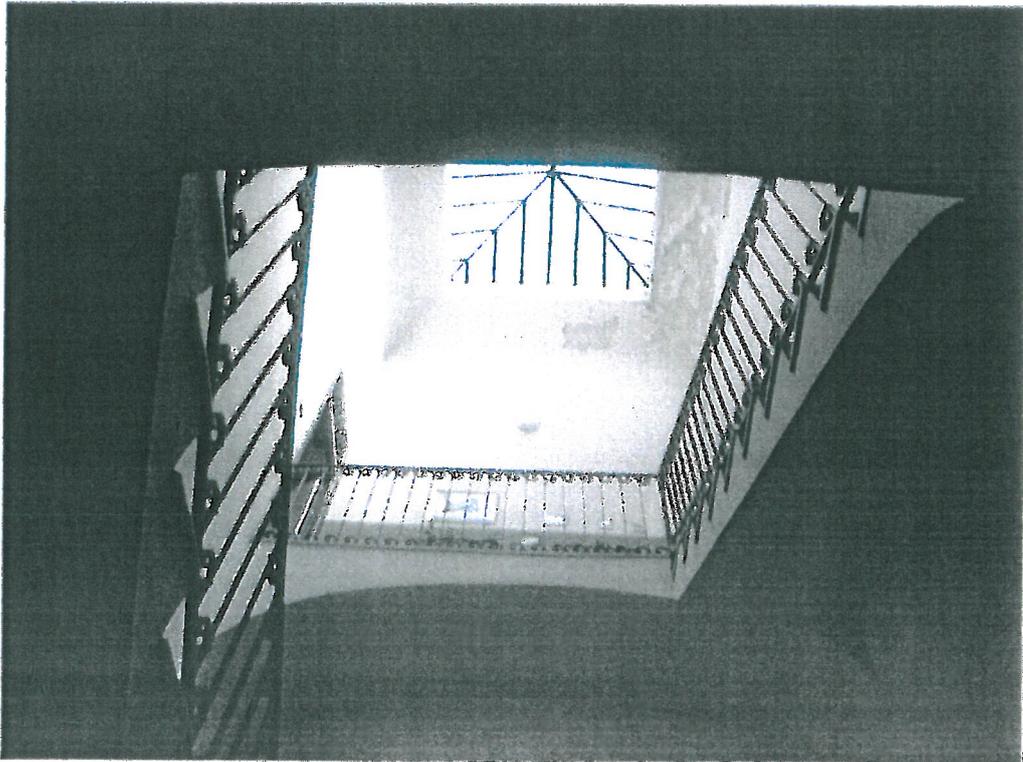


Foto n. 24

ALLIGATO N. 3



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N°552)

SS711/4

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 10700250
Comune Palermu Ditta Di Stefano Giuseppe
Via Perpignano 39 p. 1 a destra Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

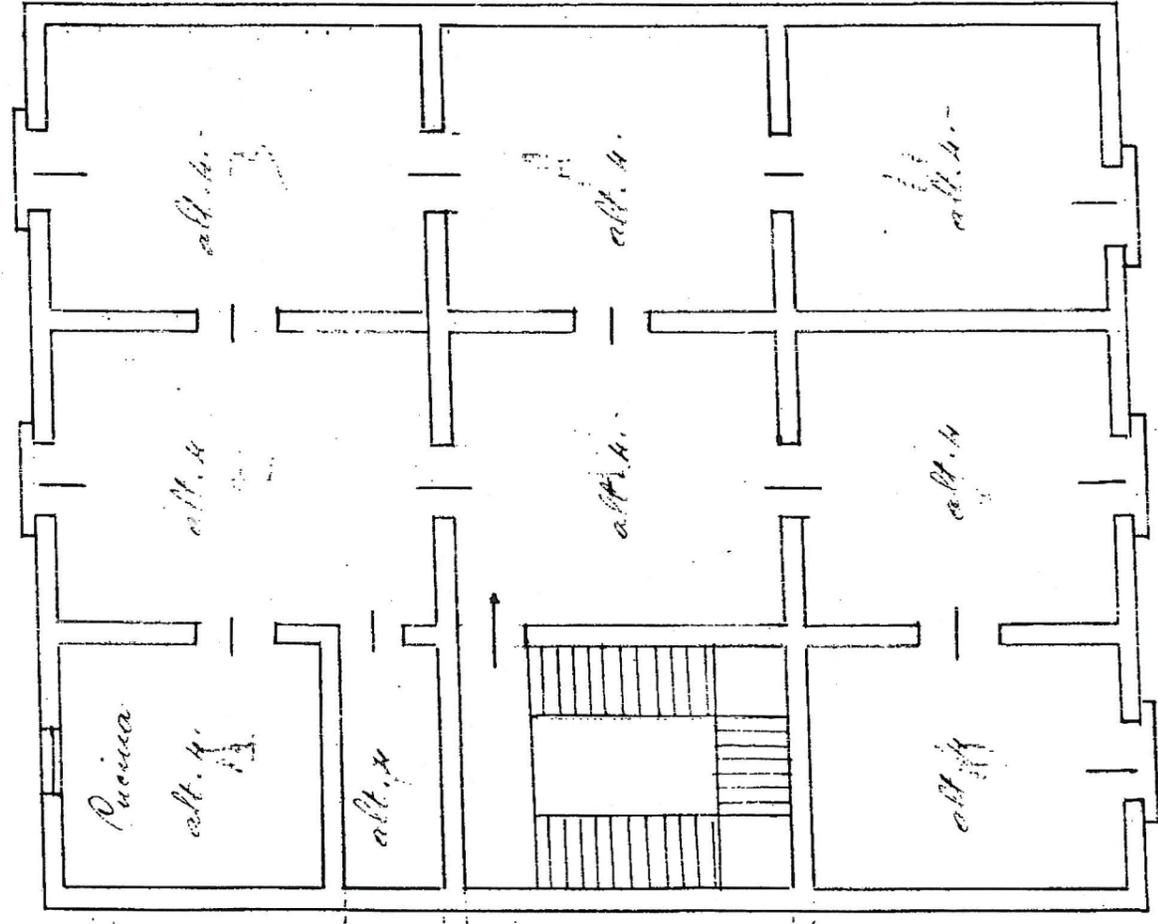
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 952)

di Palermu COMUNE

Talloncino di riscontro DELLA SCHEDA NUMERO **10700250**

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riprodotta sulla planimetria immobiliare denunciata con lo presente scheda) da presentarsi ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 952.

(P. 1. a destra)
area libera

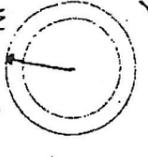


stesso proprietario

stato proprietario

Via Perpignano

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:100

Compilata dal
dichiarante
(Titolo, nome e cognome del Tecnico)

Iscritto all'Albo de
della Provincia di

Data 19/1/1940 XVIII Firma



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,

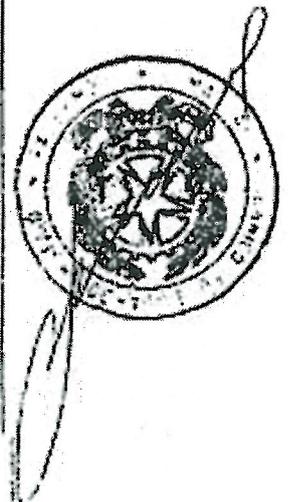
dichiara quanto segue,

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'11.05.2006



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	SUPERF.	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	SUPERF.	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	C.F.: 00113380828
Quota 8/18 proprietà Guli Flaminia nata a PALERMO il 07.10.1928	C.F.: GLUFMN28R47G273P
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	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 terrane 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 Giuseppina 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 eseguita 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

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.: 18

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	18	2		A/2	3	7 vani	Euro 278,37	Variazione del 04/07/2007 n. 17020.18/2007 in atti dal 04/07/2007 (protocollo n. PA0410287) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE
Indirizzo		VIA PERPIGNANO n. 39 piano: I;									
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. 17020.18/2007 in atti dal 04/07/2007 (protocollo n. PA0410287) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE				

Visura storica per immobile

Data: 28/02/2011 - Ora: 15.56.03

Visura n.: T343571 Pag: 2

Segue

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meceanografico 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.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		53	683	18	2		A/2	3	7 vani	Euro 278,37 L. 539.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo - VIA PERPIGNANO n. 39 piano: I;											
Notifica - Partita 55711 Mod.58 55711											

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meceanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		53	683	18	2		A/2	3	7 vani	L. 1.428	Impianto meceanografico del 30/06/1987
Indirizzo - VIA PERPIGNANO n. 39 piano: I;											
Notifica - Partita 55711 Mod.58 55711											

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

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	FILATURA E TESSITURA	GIUSEPPE GULI	FU VINCENZO SPA	con sede in PALERMO		
1					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 - VOL-TURA 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 meceanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	FILATURA E TESSITURA	GIUSEPPE GULI	FU VINCENZO SPA	con sede in PALERMO		
1					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

Visura n.: T343571 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meceanografico 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 meceanografico)

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	GLUMRT131E71G273A*	(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			
VOLTURA 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 meceanografico)

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 USUFRUTTO			

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

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 meceanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GULI' Flaminia;FU CARLO nato 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 Elvira;VEDOVA GULI' nata a PALERMO il 22/03/1904	TRSLVR04C62G273X*	(8) Usufrutto per 3/9 fino al 28/01/1985



Data: 28/02/2011 - Ora: 15.56.03

Fine

Visura n.: T343571 Pag: 4

Visura storica per immobile

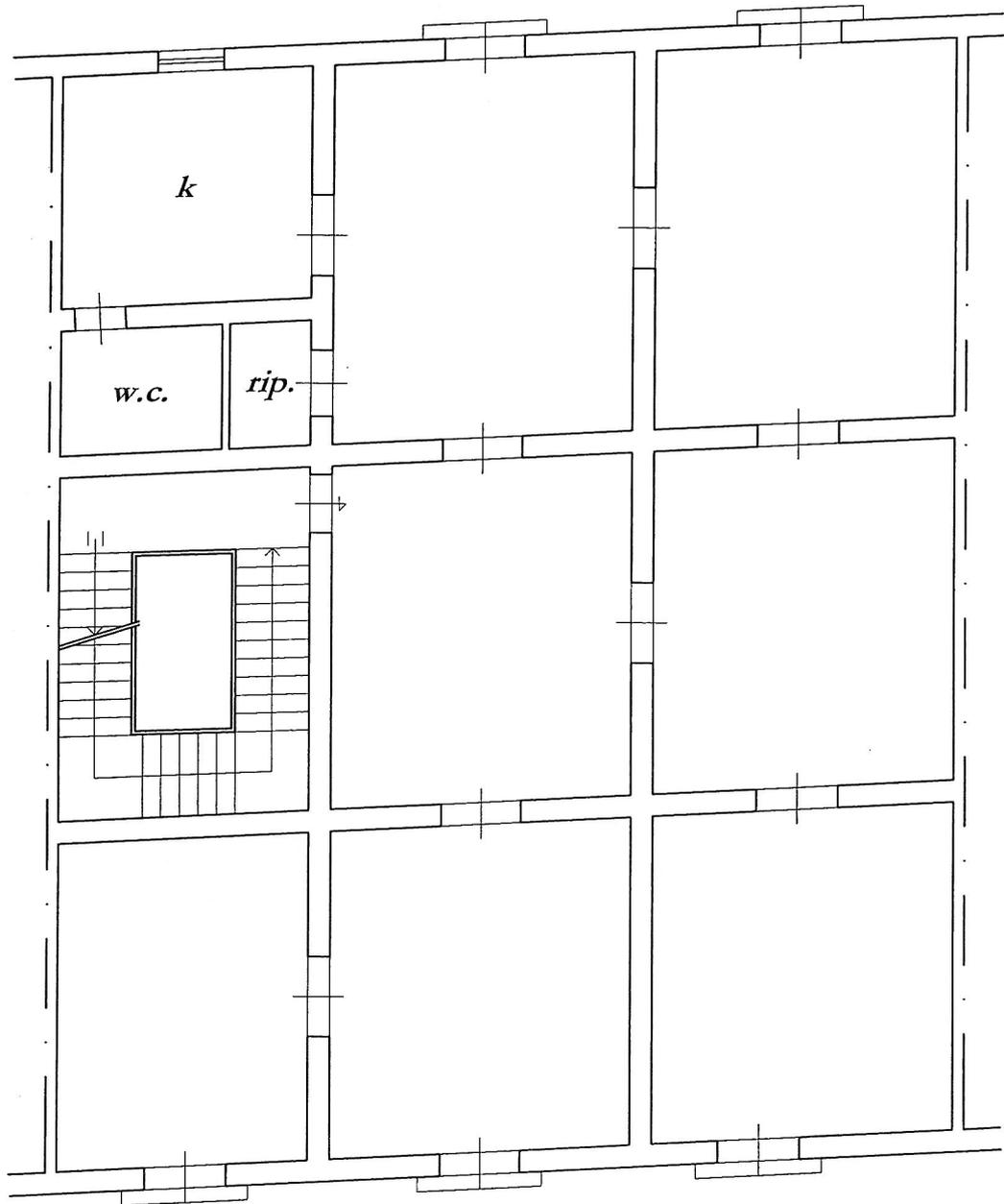
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/02/2011

DATI DERIVANTI DA

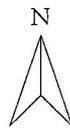
Impianto meccanografico del 30/06/1987

Rilasciata da: Servizio Telematico

ALLIGATO N. 6



via Perpignano



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

ALLIGATO N. 7



Foto n. 1

[Handwritten signature]



Foto n. 2



Foto n. 3

R



Foto n. 4



Foto n. 5

A



Foto n. 6



Foto n. 7

[Handwritten signature]



Foto n. 8



Foto n. 9

[Handwritten signature]



Foto n. 10



Foto n. 11

A blue handwritten signature or mark, possibly a stylized 'K' or similar character, located to the right of the caption for Foto n. 11.



Foto n. 12



Foto n. 13

A blue handwritten signature or mark.



Foto n. 14



Foto n. 15

[Handwritten signature]



Foto n. 16



Foto n. 17

[Handwritten signature]



Foto n. 18



Foto n. 19

K



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