

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Dott. Claudia Camilleri

Procedura Esecutiva R.G.E.I. n° 198/12

Promossa da

ITALFONDIARIO S.p.A

Contro

A

Tecnico Incaricato:

Ing. Italo Fanciullo

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

- **Data del conferimento incarico in udienza : 21 - 11- 2013**
- **Data termine presentazione relazione di stima: 13 - 03- 2014**
- **Data dell'udienza : 13 - 03- 2014**

ALLEGATI DA 1 A 5:

1. Planimetrie catastali di tutti i beni pignorati.
2. Rilievo metrico e fotografico.
3. Quotazioni Agenzia delle Entrate, ed agenzie immobiliari.

Premessa di incarico:

In ottemperanza all'incarico conferitomi dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Termini Imerese, nella persona della Dott.ssa Claudia Camilleri, con Sua ordinanza nominava a seguito di decreto del 12/11/2013 il

G.E.: Dott.ssa Claudia Camilleri C.T.U.: Ing. Italo Fanciullo

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONI
IMMOBILIARI Procedura Esecutiva n° 198/12

sottoscritto Dott. Ing. Italo Fanciullo con studio in Altavilla Milicia(PA) in via Strada Giardini della Bruca snc ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n° 8245, CTU nell'E.I. ITALFONDIARIO S.p.A. contro A

In data 21-11-2013 gli conferiva previo giuramento di rito l'incarico di procedere alle operazioni peritali e, all'uopo, di rispondere ai 14 quesiti qui di seguito.

Quesiti:

1. Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma secondo, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, provveda l'esperto ad informare il giudice in ordine alla documentazione mancante o inidonea e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti che seguono); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

2. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comune;

3. accerti la conformità tra descrizione attuale del bene (indirizzo, piano, interno, confini e dati catastali) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4. proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ad all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

G.E.: Dott.ssa Claudia Camilleri C.T.U.: Ing. Italo Fanciullo

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONI
IMMOBILIARI Procedura Esecutiva n° 198/12

5. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

6. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;

7. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, (anche domande giudiziali), gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;

8. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura, condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n.380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n.47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art.46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co.5, del citato T.U. e di cui all'art. 40 co.6 della citata L. 47/85;

10. fornisca, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise ed esprima il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio);

11. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

12. determini il valore, formando ove possibile lotti separati, con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo di vendita, fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) e operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione del bene e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento(l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di anni 9 dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento

G.E.: Dott.ssa Claudia Camilleri C.T.U.: Ing. Italo Fanciullò

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONI
IMMOBILIARI Procedura Esecutiva n° 198/12

successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

13. corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatico (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) o equivalente – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi; comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali(limitati; per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani e accessori, all'indirizzo, al piano ed al numero interno);

14. estragga reperto fotografico – anche in formato digitale – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -

Sopralluogo e Verbale

Al fine di dare corso al mandato conferitogli, il sottoscritto C.T.U. con raccomandata A/R del 02/12/2013, n° 149497439493 indirizzata alla Sig.ra A (debitrice) oltre alla mail di posta certificata del 18/07/2013 inviata all'Avv. Irene Vitale nella qualità di legale della società ITALFONDIARIO S.p.A. procuratrice di INTESA SANPAOLO S.p.A. (creditrice), convocava le parti per un sopralluogo da effettuarsi il giorno 14 gennaio 2014 alle ore 16:00 nei locali oggetto di pignoramento siti in Via Maestra La Barbera n.ri 26-28 nel Comune di Santa Flavia.

Il giorno 14 gennaio 2014 alle ore 16:00 il sottoscritto C.T.U. dava inizio alle operazioni peritali. In tale occasione erano presenti oltre allo scrivente, la debitrice Sig.ra A il di Lei marito Si procede ad effettuare il rilievo metrico e fotografico di tutti i locali facenti parte dell'appartamento ubicato in Santa Flavia (PA) in Via Maestra La Barbera n. 26 piano terra Scala B identificato in catasto al Foglio n. 4 part.lla n. 1589 sub. 13 e del box al n. 28 di Via Maestra La Barbera piano seminterrato (S1) distinto in catasto al foglio 4 part.lla n. 1584 sub. 18 del Comune di Santa Flavia. Si redige verbale di sopralluogo (Cfr. All. 1) non firmato dalle parte debitrice e creditrice in quanto assente, procedendo al confronto del rilievo effettuato con le planimetrie catastali estratte dallo scrivente e non presenti in atti (Cfr. all. 2). Il sopralluogo termina alle ore 17:28.

Risposta a ciascun quesito:

QUESITO N°1: Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma secondo, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti

G.E.: Dott.ssa Claudia Camilleri C.T.U.: Ing. Italo Fanciullò

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONI
IMMOBILIARI Procedura Esecutiva n° 198/12

anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, provveda l'esperto ad informare il giudice in ordine alla documentazione mancante o inidonea e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti che seguono); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

La documentazione in atti è completa di certificato notarile che ricostruisce la storia del dominio dei beni pignorati nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento e la storia catastale.

Questo è stato redatto in data 18/02/2013 dal Notaio Dr. Valerio Tripoli con studio in Bagheria(PA) in Piazza Sepolcro n. 2 , ed iscritto al collegio Notarile di Palermo.

Di seguito il C.T.U. in data 12/01/2014 ha provveduto a produrre le planimetrie catastali aggiornate dell'appartamento e del box (cfr. all. 2), il tutto per consentire una migliore identificazione dei beni.

QUESITO N°2: descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comune;

G.E.: Dott.ssa Claudia Camilleri C.T.U.: Ing. Italo Fanciullò

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONI
IMMOBILIARI Procedura Esecutiva n° 198/12

Lotto A – Appartamento sito in Santa Flavia (PA) Via Maestra La Barbera n. 26 P.T. Scala B identificato in catasto al foglio n. 4 particella n. 1589 sub. 13, cat. A/2 classe 3 Vani 8 R.C. euro 578,43-.

L'immobile consiste in un appartamento (cfr. all. 3) posto al piano terra scala B interno n. 1 di un edificio a tre elevazioni fuori terra e piano semicantinato (box) sito nel Comune di Santa Flavia in Via Maestra La Barbera n. 26, ed è distinto al N.C.E.U. al foglio 4 part. 1589 sub. 13 categoria A2 civile abitazione classe 3 , consistenza vani 8 R.C. €. 578,43.

L'edificio "B" di cui fa parte l'appartamento in oggetto è posto in un complesso condominiale costituito da due edifici "A" e "B" e contiene un'unità immobiliare al P.T. (appartamento in oggetto F. 4 part. 1589 sub. 13); due u.i. al primo piano (F. 4 part. 1589 sub 14 e sub. 15); ed un'u.i. al piano secondo e terzo (F. 4 part. 1589 sub. 16). Le parti comuni del complesso condominiale sono costituite dal viale di accesso censito con F. 4 part. 1589 sub. 1, dal vano cisterna idrica censito con part. 1589 sub. 19, mentre le parti comuni di ogni singolo edificio sono costituite da androne e vano scala.

La struttura portante dell'edificio "B" è intelaiata in c.a. con solai in latero cemento; l'appartamento in questione è dotato di porte interne in legno e porta d'ingresso blindata, le finiture interne presentano un elevato standard qualitativo, bagni rivestiti in ceramica , ed è dotato di impianto elettrico, idrico e sanitario, il riscaldamento di tipo autonomo. E' presente l'impianto citofonico. L'appartamento è composto da un soggiorno di mq. 33,06, cucina abitabile mq. 32,21, disimpegno mq. 3,91, corridoio mq. 12,60, lavanderia mq. 4,26, anticamera mq. 2,48, W.C. 1 mq. 8,98, camera da letto 3 mq. 15,25, camera da letto 2 mq. 13,53, camera da letto 1 mq. 22,00, corte 1 mq. 33,14, veranda 1 mq. 26,16, corte 2 mq. 12,56, veranda 2 mq. 13,20 ed una **superficie calpestabile complessiva di mq. 233.34**. L'appartamento confina a nord-ovest con Via Maestra La Barbera, a nord-est e sud- est con propr. Di Salvo a sud-ovest con prop. Eucaliptus. (cfr. all. 2). Non è stato possibile reperire dati relativi alle quote millesimali delle parti in comune, e da quanto accertato dallo scrivente, non vi è amministratore condominiale, poichè il condominio è gestito autonomamente a turno dalle quattro famiglie del condominio di Via Maestra La Barbera, n. 26. La quota condominiale per la gestione delle parti comuni comprende la pulizia dell'androne e vano scala e luce ammonta a circa 50 €/mese, compreso il box.

Lotto B – Box auto sito in Santa Flavia (PA) Via Maestra La Barbera n. 28 Piano S1 Scala B identificato in catasto al foglio n. 4 particella n. 1589 sub. 18 cat. C6 mq. 39 R.C. euro 50,35-.

Il box auto si trova al piano semicantinato degli edifici "A" e "B" del complesso condominiale, recintato con cancello ad apertura automatica, e vi si accede da passo carrabile collegato con la Via Maestra La Barbera al civico n. 28, l'area condominiale è

G.E.: Dott.ssa Claudia Camilleri C.T.U.: Ing. Italo Fanciullò

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONI
IMMOBILIARI Procedura Esecutiva n° 198/12

recintata con cancello d'ingresso automatico; il box è dotato di saracinesca in metallo, per l'accesso delle autovetture. Rispetto alla planimetria catastale originaria, vi sono delle difformità come evidenziato dal rilievo effettuato dal sottoscritto C.T.U. (Cfr. all.3) in data 14/01/2014 (cfr. all. 2), poiché è stato ricavato un ripostiglio con accesso da altra porta esterna al box collegata con l'area di manovra ed un soppalco interno. Quindi previa esecuzione dei lavori per il ripristino dello stato dei luoghi, (abbattimento del tramezzo divisorio e rimozione del soppalco) la planimetria catastale identifica il box oggetto di pignoramento. La **superficie calpestabile** è di mq. 53 compreso il soppalco H=2,00mt. Il locale box confina con corsia di manovra , locale cisterna e scivolo.

QUESITO N°3: accerti la conformità tra descrizione attuale del bene (indirizzo, piano, interno, confini e dati catastali) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Dalla disamina dei documenti facenti parte della documentazione allegata alla procedura esecutiva e di quelli prodotti dal sottoscritto C.T.U. (planimetrie catastali, rilievo metrico e fotografico) durante le operazioni di indagine si evince che la descrizione attuale dei beni pignorati (indirizzo,piano,interno, confini e dati catastali dell'appartamento sito nel Comune di Santa Flavia in Via Maestra La Barbera n. 26 P.T. interno 1 scala B censito in catasto al foglio 4 part. 1589 sub. 13, e del box sito nel medesimo Comune e nella medesima via al civico n. 28, al foglio 4 part. 1589 sub. 18) è conforme con i dati contenuti nell'atto di pignoramento, ovvero tali dati identificano univocamente i beni pignorati.

G.E.: Dott.ssa Claudia Camilleri C.T.U.: Ing. Italo Fanciullò

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONI
IMMOBILIARI Procedura Esecutiva n° 198/12

QUESITO N°4: proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ad all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Come già detto nel quesito precedente, dal sopralluogo effettuato e dalla documentazione reperita dal sottoscritto C.T.U. presso gli uffici preposti, è emerso che l'appartamento censito in catasto al foglio 4 part. 1589 sub. 13 ha una distribuzione planimetrica degli ambienti coincidente con la planimetria catastale estratta dal sottoscritto, ed i dati catastali sono congruenti con quanto riportato nell'atto di pignoramento tranne per la veranda con struttura portante in legno realizzata sulla corte prospiciente sulla Via Maestra La Barbera ed un'altra realizzata sulla corte che da sul lato opposto; queste verande andranno rimosse in quanto realizzate in assenza di concessione edilizia e non sanabili, in base alle odierne disposizioni in materia urbanistica. Anche per il box è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni, con aumento di superficie calpestabile rispetto allo stato originario, tale da richiedere la necessaria autorizzazione rilasciata dal Comune di Santa Flavia. Prima di effettuare le variazioni catastali, bisogna richiedere la concessione edilizia in sanatoria oppure eseguire i lavori per la riduzione in pristino dello stato dei luoghi, ove tali autorizzazioni fossero negate.

QUESITO N°5: dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

I beni oggetto di pignoramento (Appartamento e box) risultano essere in possesso esclusivo della proprietaria, la quale risiede col proprio nucleo familiare composto da 4 persone (vedi certificato di stato di famiglia allegato, all. 4) nell'appartamento in oggetto.

QUESITO N°7: riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, (anche domande giudiziali), gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;

G.E.: Dott.ssa Claudia Camilleri C.T.U.: Ing. Italo Fanciullò

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONI
IMMOBILIARI Procedura Esecutiva n° 198/12

Per i beni oggetto della presente relazione il C.T.U. riferisce dell'esistenza di N° 5 formalità :

N° 2 Iscrizioni:

○ Ipoteca nascente da mutuo del 28/09/2001 del Notaio Sanfilippo Maria rep. 4547 iscritta in data 04/10/2001 ai n.ri 38614/4574 per un montante di lire 400.000.000 (€ 207.644,43) a favore della Intesa BCI S.p.A. con sede in Milano contro A gravante su entrambi gli immobili oggetto della presente perizia censiti al N.C.E.U. Foglio 4 part. 1589 sub. 13 e sub. 18;

○ Ipoteca legale iscritta in data 20/01/2005 ai n.ri 3438/1252 per il montante di €. 101.780,94 a favore di Montepaschi Serit S.p.A. con sede in Palermo contro A, gravante tra l'altro su entrambi gli immobili oggetto della presente perizia di stima, censiti al N.C.E.U. Foglio 4 part. 1589 sub. 13 e sub. 18;

N°3 Trascrizioni

○ Atto di vendita del Notaio Di Gati Santo del 25/11/1996 rep. 19305 trascritto il 27/11/1996 ai n.ri 40039/31234 a favore di A, avente ad oggetto gli immobili della presente perizia di stima;

○ Pignoramento esattoriale trascritto in data 06/09/2010 ai n.ri 48703/32014 a favore di Serit Sicilia S.p.A. con sede in Palermo contro A gravante sull'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 4 part. 1589 sub. 13 ;

○ Pignoramento in oggetto trascritto in data 27/11/2012 ai n.ri 51428/40974 a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino contro A gravante su entrambi gli immobili oggetto della presente perizia di stima, censiti al N.C.E.U. Foglio 4 part. 1589 sub. 13 e sub. 18;

QUESITO N°8: riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Sui beni oggetto di pignoramento non sono emersi vincoli o oneri di natura condominiale ad eccezione delle iscrizioni e trascrizioni relative al pignoramento oggetto di Esecuzione e quelle viste al punto N. 7.

QUESITO N°9: riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R.

G.E.: Dott.ssa Claudia Camilleri C.T.U.: Ing. Italo Fanciullò

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONI
IMMOBILIARI Procedura Esecutiva n° 198/12

6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n.47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art.46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co.5, del citato T.U. e di cui all'art. 40 co.6 della citata L. 47/85;

Lo scrivente recatosi in data 27/02/2014 presso il Comune di Santa Flavia acquisisce, il certificato di abitabilità e agibilità dei beni oggetto di pignoramento (cfr. all. 6), rilasciato dal Sindaco del Comune di Santa Flavia, in data 30/10/1996 al Sig. Di Salvo Edoardo in forza delle concessioni edilizie n. 04 del 19.01.1995 e la successiva concessione di variante n. 22 del 19.06.1996 per la costruzione di un edificio destinato a civile abitazione, uffici e magazzini sito tra la Via Maestra La Barbera n. 26/28 e la Via Ungheria n. 77/A composto da due corpi di fabbrica a tre elevazioni fuori terra oltre cantinato e corpi tecnici. I beni risultano ricadere in zona B1 (coefficiente di fabbricabilità compreso tra 3,0 e 5,0 mc/mq, altezza max pari a 11,00 mt. rapporto di copertura non superiore a 5/10 dell'area del lotto edificabile).

In base all'art. 46 comma 5 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 l'aggiudicatario potrà presentare istanza di sanatoria relativa agli illeciti edilizi commessi entro 120 gg. della notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

G.E.: Dott.ssa Claudia Camilleri C.T.U.: Ing. Italo Fanciullò

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONI
IMMOBILIARI Procedura Esecutiva n° 198/12

QUESITO N°10: fornisca, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise ed esprima il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio);

Da come riportato nell'atto di vendita del Notaio Di Gati Santo del 25/11/1996 rep. 19305 trascritto il 27/11/1996 ai n.ri 40039/31234 ed in visura catastale, la Sig.ra A è proprietaria per la quota 1/1 dell'immobile sito nel Comune di Santa Flavia in Via Maestra La Barbera n. 26 P.T. censito al catasto fabbricati al Foglio 4 part. 1589 sub. 13 e per la quota 1/1 dell'immobile sito nel Comune medesimo in Via Maestra La Barbera n. 28 piano seminterrato censito in catasto fabbricati al Foglio 4 part. 1589 sub. 18 . Gli immobili succitati, possono essere venduti insieme o separatamente, poiché le unità immobiliari urbanistiche sono indipendenti tra di loro e con diversi accessi e pertinenze.

QUESITO N°11: ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Come già precedentemente riferito, gli immobili sono occupati da entrambi i coniugi in regime di separazione dei beni.

QUESITO N°12: determini il valore, formando ove possibile lotti separati, con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo di vendita, fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) e operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione del bene e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di anni 9 dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Come già precedentemente riferito, si costituiscono due lotti "A" e "B" di vendita.

G.E.: Dott.ssa Claudia Camilleri C.T.U.: Ing. Italo Fanciullò

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONI
IMMOBILIARI Procedura Esecutiva n° 198/12

Per la valutazione immobiliare si è adottato il criterio di stima comparativo, poiché attualmente è l'unico che possa garantire un valore corretto di stima. Esso tiene conto del valore di mercato riferito a mq. (lordo o netto), ricavato dall'analisi della domanda ed offerta in relazione al periodo storico ed inerente l'epoca in cui si effettua la valutazione. A tale scopo si considerano le classi di immobili aventi caratteristiche simili posti nell'area di pertinenza dell'immobile da valutare e per impianti consimili ricadenti nel territorio provinciale, tenendo conto delle reali possibilità di fruizione da parte degli operatori dello specifico settore oltre dall'odierna congiuntura economica.

Ovviamente si tiene conto, anche dei fattori estrinseci legati al territorio che indicativamente sono: l'ubicazione nel territorio del comune di appartenenza e contestuale accesso all'immobile, i servizi pubblici e privati, l'inquinamento ambientale (reti elettriche, discariche, etc.) i reati commessi, presenza di elementi naturali o artificiali, la attuale destinazione d'uso e quelle potenziali, anche in un'ottica totalmente differente dallo scopo originario. Ogni fattore sopra esposto, è tenuto in debito conto per il calcolo del valore a metro quadro, nello stato in cui versa al momento del sopralluogo.

VALUTAZIONE CON METODO DI STIMA MONOPARAMETRICO

Dopo aver visionato gli immobili , si suddividono gli immobili nei lotti: "A" alloggio sito in Via Maestra La Barbera n. 26 P.T. scala B interno 1 censito in catasto al foglio 4 part. 1589 sub. 13 del Comune di Santa Flavia e "B" box sito in Via Maestra La Barbera n. 28 piano seminterrato censito al foglio 4 part. 1589 sub. 18, l'appartamento da quanto è emerso nel corso del sopralluogo, non necessita di spese di manutenzione interne imminenti, e neanche di spese condominiali straordinarie per il restauro della facciata, che si presenta in buono stato. Le spese condominiali ordinarie ammontano a circa 50 €/ mese.

- Per il lotto "A":

1. Prezzi correnti di mercato

Il mercato immobiliare della zona presenta una buona offerta immobiliare di alloggi di ordinaria costruzione e con buoni particolari gradi di finitura particolarmente apprezzati anche se variano a seconda della posizione in cui si trovano, dalla loro età e dal grado di conservazione (Cfr. All. 7).

Attraverso l'esame dei prezzi accertati e la rispettiva superficie commerciale si è potuto ottenere una quotazione media al m² di beni aventi caratteristiche intrinseche ed

G.E.: Dott.ssa Claudia Camilleri C.T.U.: Ing. Italo Fanciullò

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONI
IMMOBILIARI Procedura Esecutiva n° 198/12

estrinseche simili a quelle del bene oggetto di stima e ricadenti nella stessa zona, si riporta la seguente tabella:

Alloggio	Vani utili	Prezzo pagato	Superficie [mq]
A	4	€ 200.000,00	135
B	2	€ 125.000,00	70
C	5	€ 230.000,00	165
D	5	€ 125.000,00	110
Totali	-	€ 680.000,00	480

Il prezzo medio al m² di superficie commerciale risulta di:
€ 680.000,00 / 480 m² = 1.416,67 € / m²

2. Conteggi estimativi

Si è proceduto attraverso la seguente successione di operazioni:

- Determinazione superficie commerciale.
- Determinazione del valore ordinario dell'alloggio.
- Aggiunte al valore capitale dell'alloggio in considerazione agli ammodernamenti conseguiti.
- Detrazioni al valore capitale dell'alloggio in considerazione agli interventi di manutenzione.
- Calcolo del valore definitivo di stima con metodo sintetico.

Piano	Descrizione	Superficie	Coefficiente %
terra	abitazione	177,78	100
terra	corte	85,06	10
Superficie totale commerciale		186,29	

Dopo aver calcolato la quotazione media al m² e dopo aver calcolato la superficie commerciale come parametro di stima dell'alloggio si è potuto determinare il valore ordinario:
1.416,67 €/m² x 186,29 m² = 263.906,00 €.

Non vi sono aggiunte al valore capitale dovute ad ammodernamenti eseguiti, dalla data di realizzazione dell'appartamento (1996) e neppure detrazioni per interventi di manutenzione da eseguire nell'immediato. Le detrazioni si effettueranno per tenere conto delle seguenti particolarità.

Detrazioni

G.E.: Dott.ssa Claudia Camilleri C.T.U.: Ing. Italo Fanciullò

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONI
IMMOBILIARI Procedura Esecutiva n° 198/12

Spese per eliminazione delle verande realizzate abusivamente: €. 4.000,00.

Il probabile valore di mercato dell'immobile, identificato con la dicitura "lotto A", oggetto di pignoramento è pari a €. 263.906-4.000= €. 259.906,00.

**VALUTAZIONE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO "A" CON BORSINO
IMMOBILIARE AGGIORNATO AL PRIMO SEMESTRE 2013.**

Le valutazioni eseguite in base alla banca dati delle quotazioni immobiliari, Agenzia delle Entrate (cfr. all. 5) del primo semestre 2013, aggiornato alla data odierna, forniscono risultati simili alla valutazione precedentemente effettuata. Considerando lo stato conservativo del bene normale, per abitazioni di tipo civile, si ha un valore di mercato al mq., da applicare a superficie lorda, ricadente tra 1.350,00 €/mq. e 1.800,00 €/mq. come nella stima effettuata (prezzo medio al mq. 1.416,67).

Dalle considerazioni sopra esposte si evince che il più probabile valore di mercato dell'appartamento (lotto "A") sito a Santa Flavia in Via Maestra La Barbera n. 26 P.T. Scala B interno 1 di proprietà della Sig.ra A di **€. €. 259.906,00 (duecentocinquantanovemilanovecentosei euro).**

1. Prezzi correnti di mercato.

-Per il lotto "B" con la valutazione attraverso il metodo di stima parametrico, comparando beni nella stessa zona e con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, si ha la seguente tabella:

Descrizione	Prezzo pagato	Superficie commerciale (mq.)
1) Magazzino	€. 295.000,00	400
2) Box auto	€. 33.000,00	41
3) Box auto	€.40.000,00	50
4) Box auto	€. 35.000,00	45
5) Magazzino	€. 75.000,00	69
Totale	€. 478.000,00	605

Il prezzo medio al m² di superficie commerciale risulta di:

€ 478.000,00 / 605 m² = 790,08 € / m².

Dal confronto con le quotazioni immobiliari della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate per il primo semestre 2013 il valore di mercato va da un minimo di 910 € / m² ad un massimo di 1.350 € / m². Ma tenendo conto delle contrazioni che ha avuto il mercato immobiliare nell'ultimo anno, si ritiene di dovere adottare un prezzo unitario pari a 850,00 € / m².

G.E.: Dott.ssa Claudia Camilleri C.T.U.: Ing. Italo Fanciullò

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONI
IMMOBILIARI Procedura Esecutiva n° 198/12

La superficie commerciale del locale in oggetto è di mq. 39 escluso il soppalco, che va rimosso.

Il valore ordinario del bene è : $850,00\text{€} / \text{m}^2 \times 39 \text{m}^2 = \text{€} . 33.150,00$.

Conteggi estimativi.

Non vi sono aggiunte al valore capitale dovute ad ammodernamenti eseguiti, dalla data di realizzazione del box (1996) e neppure detrazioni per interventi di manutenzione da eseguire nell'immediato. Le detrazioni si effettueranno per tenere conto delle seguenti particolarità.

Detrazioni

Spese per eliminazione delle opere interne realizzate abusivamente: € . 4.500,00.

Il probabile valore di mercato del bene identificato con la dicitura "lotto B" oggetto di pignoramento è pari a € . 33.150,00-4.500,00= € . 28.650,00 (ventottomilaseicentocinquanta euro).

Sulla base delle considerazioni, dei raffronti e dei calcoli di cui è stato fornito resoconto, si conclude che il valore di stima richiesto – nella fattispecie il valore di mercato del lotto "A" (appartamento) –con riferimento alla data corrente, può ritenersi di € **259.906,00** (duecentocinquantanovemilanovecentosei euro), mentre il valore di mercato del lotto "B" (box) può ritenersi di € . 28.650,00 (ventottomilaseicentocinquanta euro).

Per la conoscenza delle elaborazioni che hanno portato il C.T.U. alle conclusioni sinteticamente esposte, si veda l'intera relazione di consulenza.

Ritenendo di avere assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto C.T.U., Ing. Italo Fanciullo, rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione del Giudice, per eventuali chiarimenti.

IL C.T.U.

ing. Italo Fanciullo

G.E.: Dott.ssa Claudia Camilleri C.T.U.: Ing. Italo Fanciullo

ALLEGATO N. 1

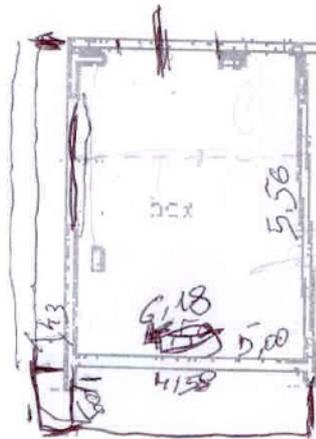
G.E.: Dott.ssa Claudia Camilleri C.T.U.: Ing. Italo Fanciullo

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONI
IMMOBILIARI Procedura Esecutiva n° 198/12

ALLEGATO N° 2

BOX DI VIA MAESTRA LA BARBERA N. 28 PIANO
INTERRATO SITO NEL COMUNE DI SANTA FLAVIA
FOGLIO 4 P.LLA 1589 SUB. 18

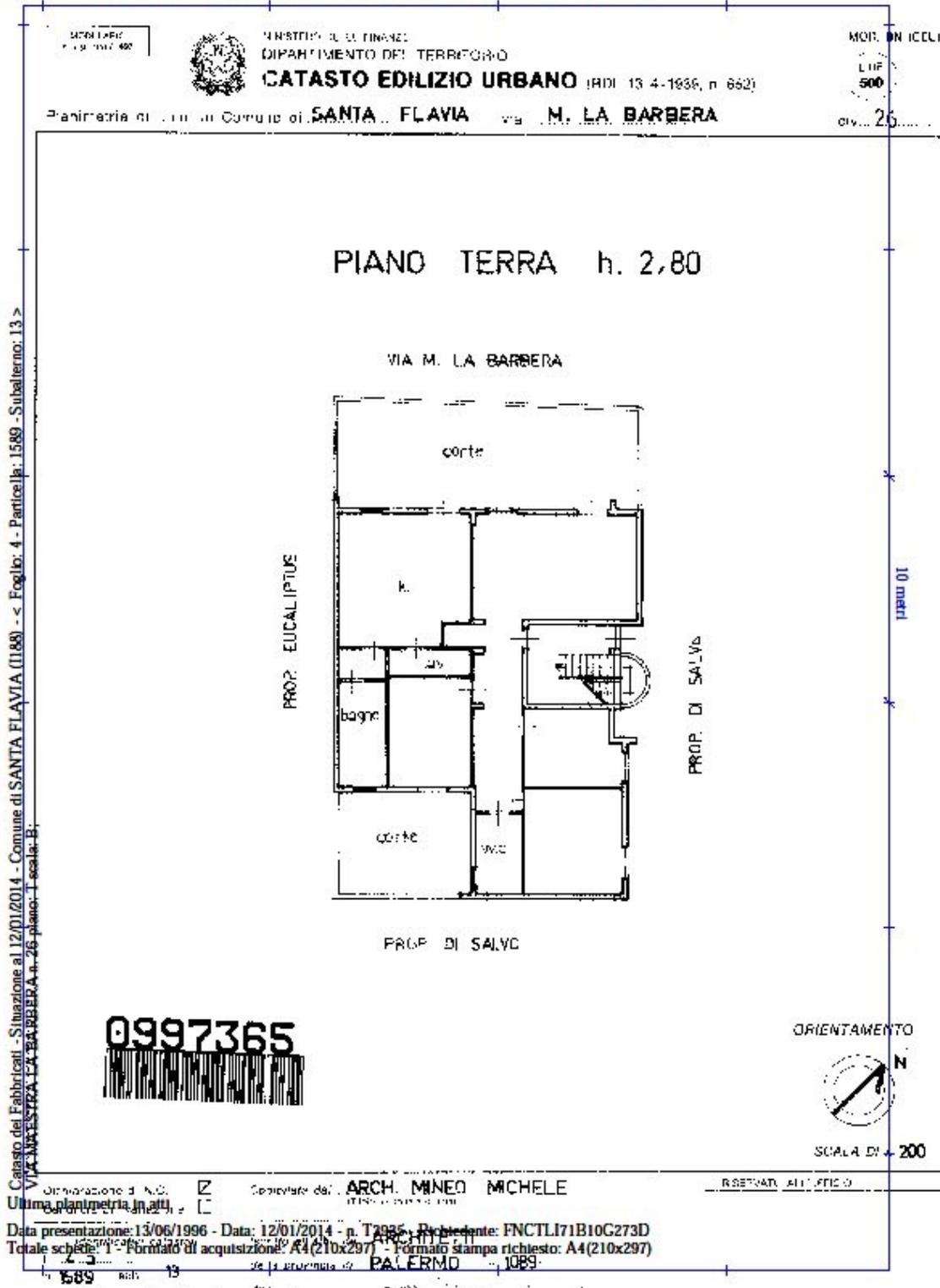
H=4,03 mt



G.E.: Dott.ssa Claudia Camilleri C.T.U.: Ing. Italo Fanciulli0

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONI
IMMOBILIARI Procedura Esecutiva n° 198/12

Data presentazione: 13/06/1996 - Data: 12/01/2014 - n. T3935 - Richiedente: FNCTLI71B10G273D

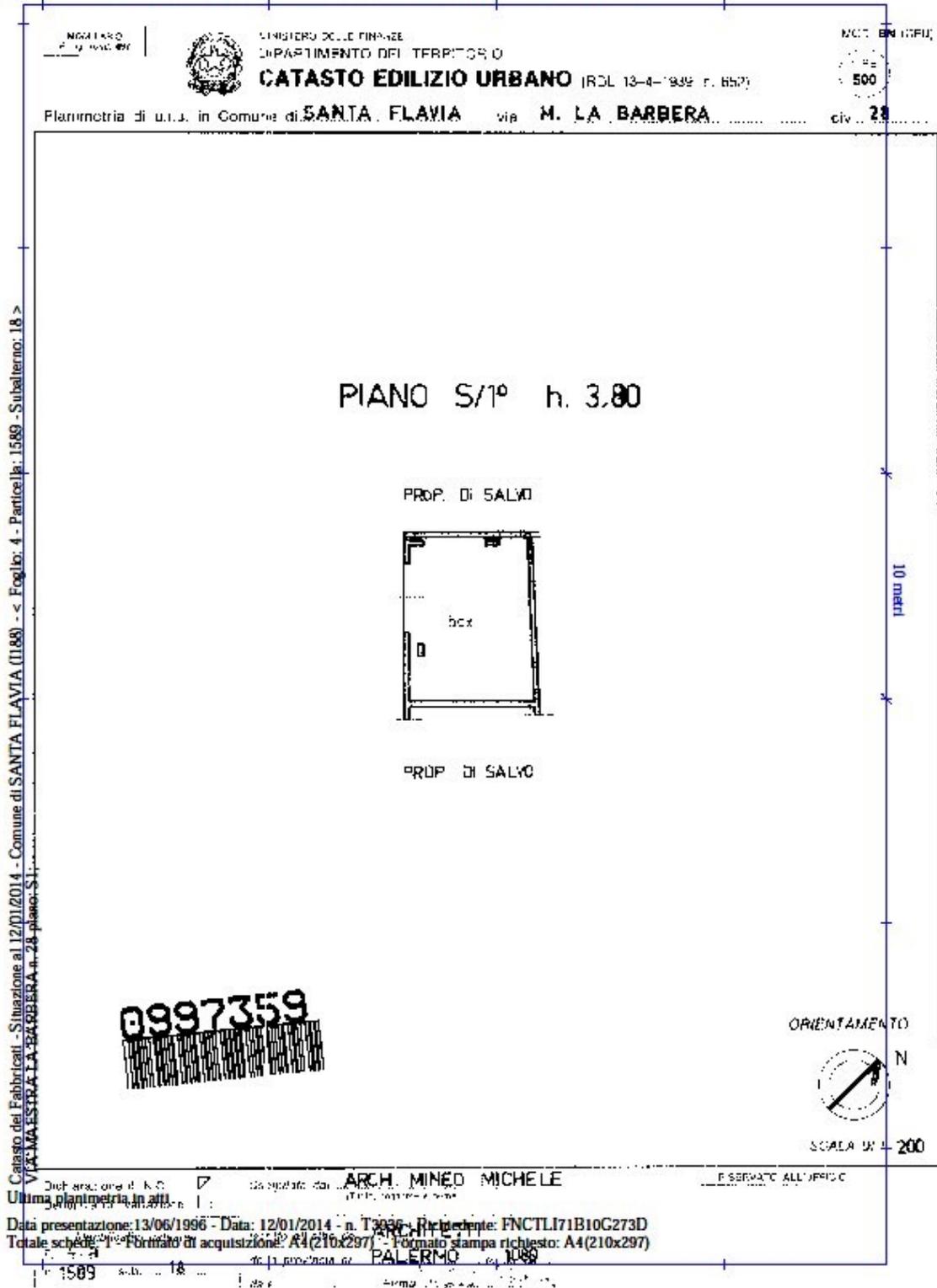


ALLEGATO N. 2

G.E.: Dott.ssa Claudia Camilleri C.T.U.: Ing. Italo Fanciullio

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONI
IMMOBILIARI Procedura Esecutiva n° 198/12**

Data presentazione: 13/06/1996 - Data: 12/01/2014 - n. T3936 - Richiedente: FNCTLI71B10G273D



G.E.: Dott.ssa Claudia Camilleri C.T.U.: Ing. Italo Fanciullio

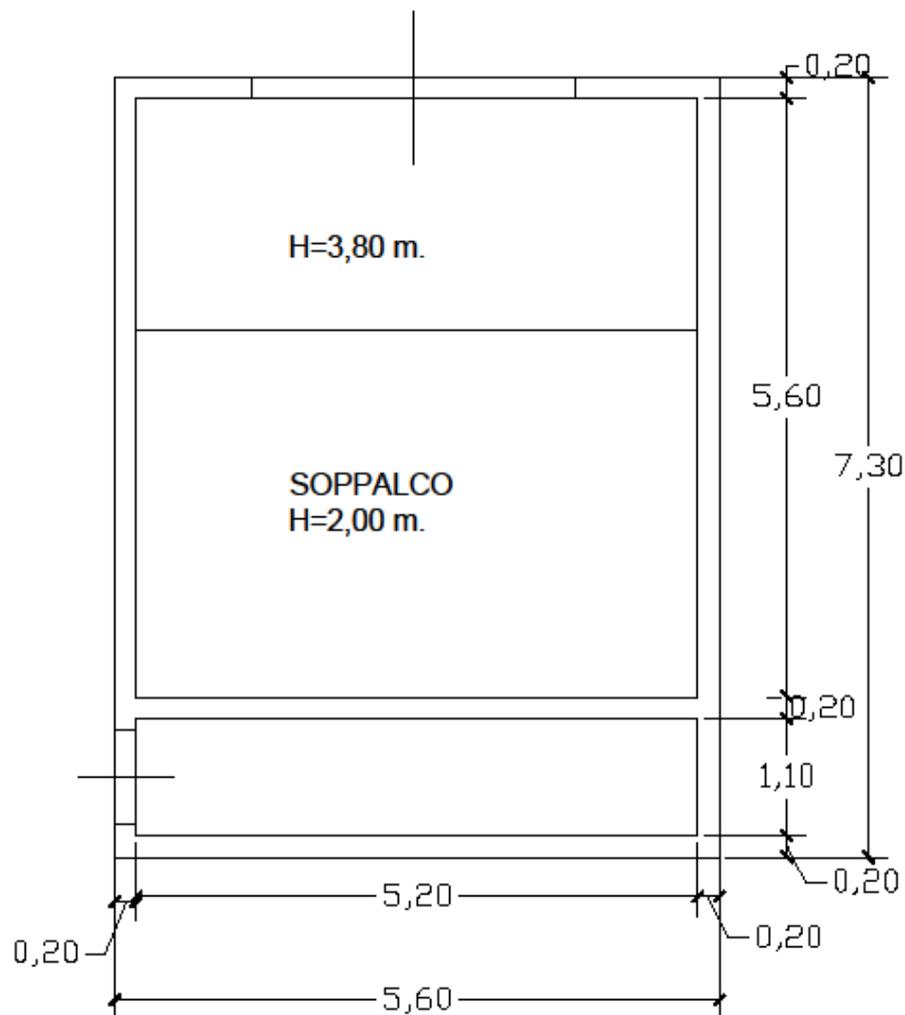
TRIBUNALE DI TERMINI MERESE SEZIONE ESECUZIONI
IMMOBILIARI Procedura Esecutiva n° 198/12

ALLEGATO N. 3

LOTTO "B" BOX
VIA MAESTRA LA
BARBERA N. 28
SANTA FLAVIA
PIANO S1.

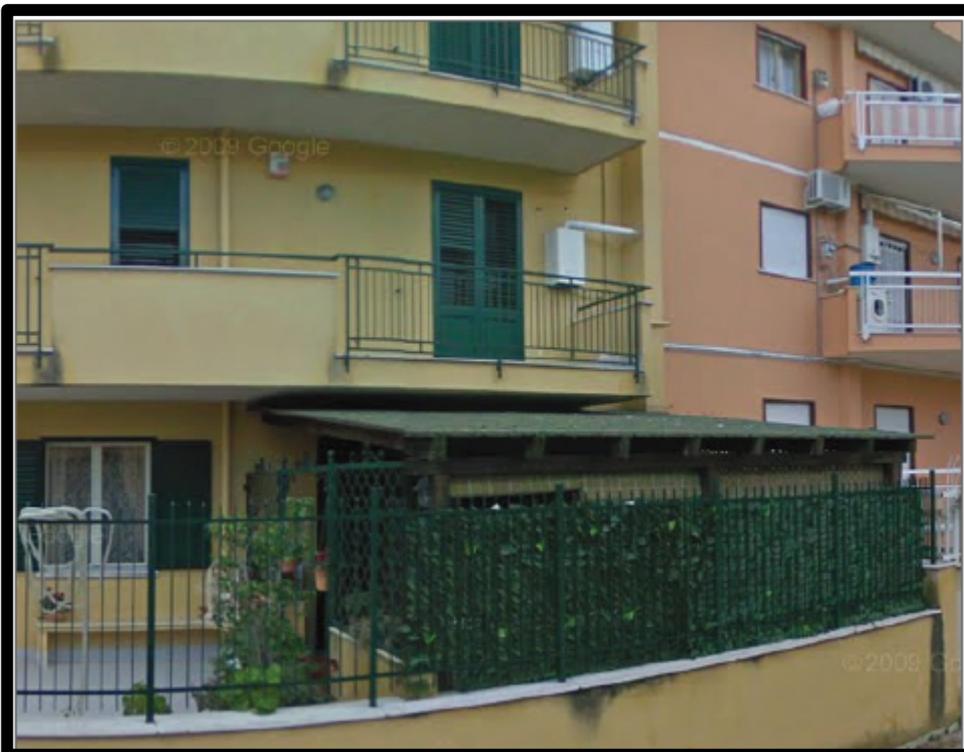
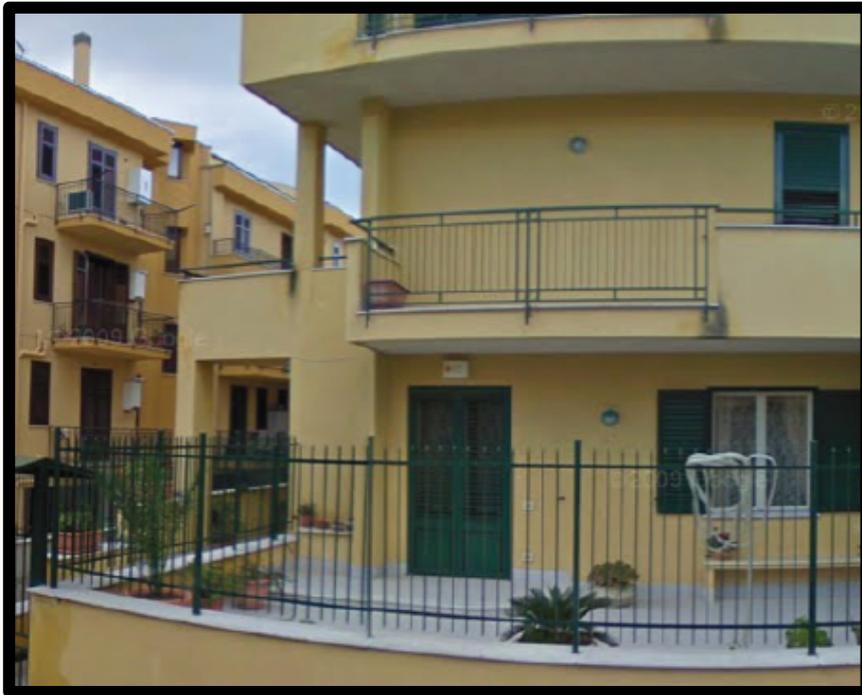
FOGLIO 4 P.LLA
1589 SUB. 18.

SCALA 1:50



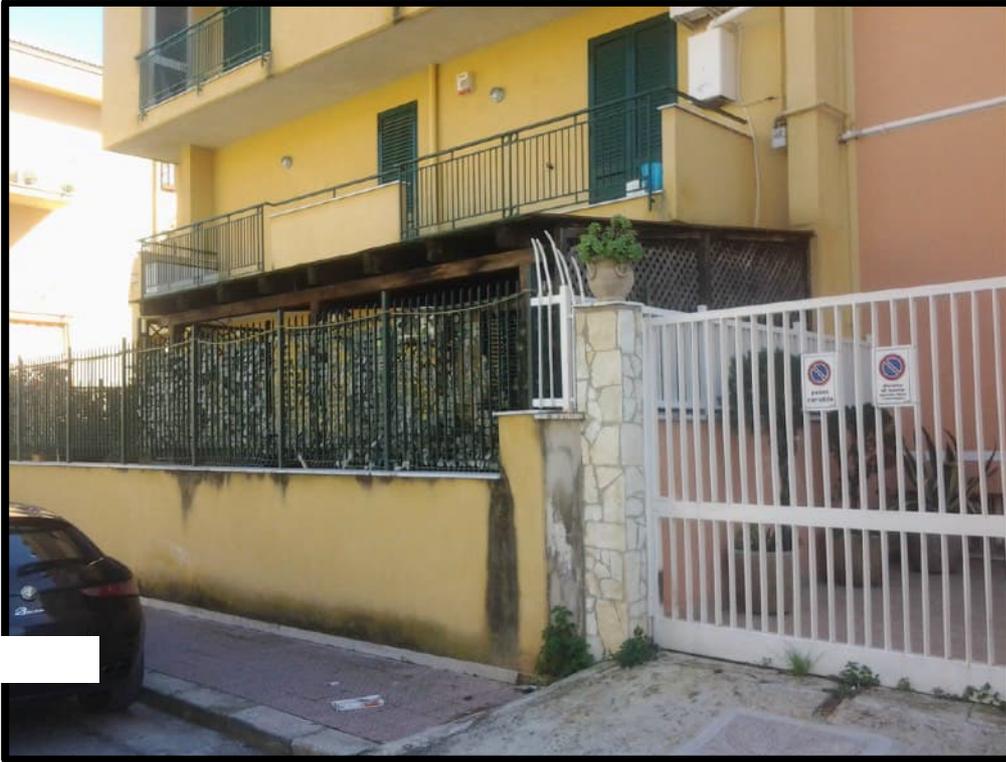
G.E.: Dott.ssa Claudia Camilleri C.T.U.: Ing. Italo Fanciullio

RILIEVO FOTOGRAFICO



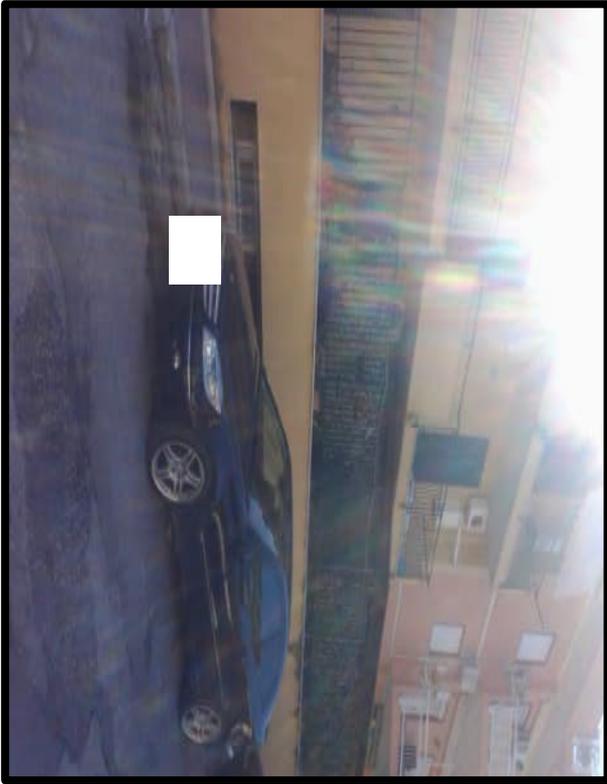
G.E.: Dott.ssa Claudia Camilleri C.T.U.: Ing. Italo Fanciullò

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONI
IMMOBILIARI Procedura Esecutiva n° 198/12



G.E.: Dott.ssa Claudia Camilleri C.T.U.: Ing. Italo Fanciullò

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONI
IMMOBILIARI Procedura Esecutiva n° 198/12

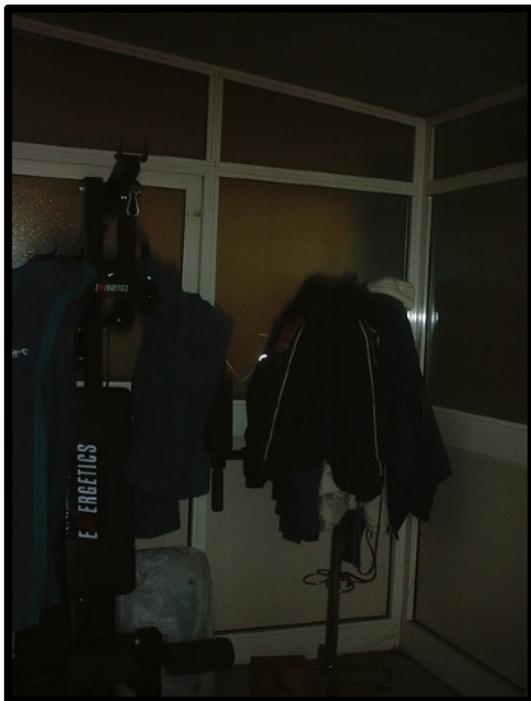


G.E.: Dott.ssa Claudia Camilleri C.T.U.: Ing. Italo Fanciullò



G.E.: Dott.ssa Claudia Camilleri C.T.U.: Ing. Italo Fanciullò

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONI
IMMOBILIARI Procedura Esecutiva n° 198/12



G.E.: Dott.ssa Claudia Camilleri C.T.U.: Ing. Italo Fanciullio

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONI
IMMOBILIARI Procedura Esecutiva n° 198/12**



G.E.: Dott.ssa Claudia Camilleri C.T.U.: Ing. Italo Fanciullò

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONI
IMMOBILIARI Procedura Esecutiva n° 198/12



G.E.: Dott.ssa Claudia Camilleri C.T.U.: Ing. Italo Fanciullò

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONI
IMMOBILIARI Procedura Esecutiva n° 198/12

ALLEGATO N. 4

ALLEGATO N. 5

ALLEGATO N. 6

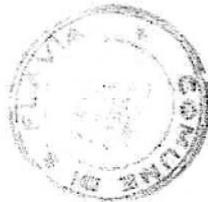
G.E.: Dott.ssa Claudia Camilleri C.T.U.: Ing. Italo Fanciullò

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONI
IMMOBILIARI Procedura Esecutiva n° 198/12**

FOGLIO	P.LLA	SUB	ELENCO E DESCRIZIONE DEI SUBALTERNI CON UBIC.
4	1589	3	Via Ungheria, 77/A P.T. Ufficio AGIBILE
4	1589	6	Via Ungheria, 77/A P.T. Appart. ABITABILE
4	1589	7	Via Ungheria, 77/A P.1 Appart. ABITABILE
4	1589	8	Via Ungheria, 77/A P.1 Appart. ABITABILE
4	1589	9	Via Ungheria, 77/A P.2 Appart. ABITABILE
4	1589	10	Via Ungheria, 77/A P.2-3 Appart. ABITABILE
4	1589	13	Via M.La Barbera, 26 P.T. Appart. ABITABILE
4	1589	14	Via M.La Barbera, 26 P.1 Appart. ABITABILE
4	1589	15	Via M.La Barbera, 26 P.1 Appart. ABITABILE
4	1589	16	Via M.La Barbera, 26 P.2-3 Appart. ABITABILE
4	1589	18	Via M.La Barbera, 28 P.S1 Box AGIBILE
4	1589	20	Via M.La Barbera, 28 P.S1 Box AGIBILE
4	1589	21	Via M.La Barbera, 28 P.S1 Magazz. AGIBILE
4	1589	22	Via M.La Barbera, 28 P.S1 Magazz. AGIBILE
4	1589	23	Via M.La Barbera, 28 P.S1 Box AGIBILE
4	1589	24	Via M.La Barbera, 28 P.S1 Box AGIBILE
4	1589	25	Via M.La Barbera, 28 P.S1 Box AGIBILE
4	1589	26	Via M.La Barbera, 28 P.S1 Box AGIBILE
4	1589	27	Via M.La Barbera, 28 P.S1 Box AGIBILE
4	1589	28	Via M.La Barbera, 28 P.S1 Magazz. AGIBILE
4	1589	29	Via M.La Barbera, 28 P.S1 Posto auto coperto
4	1589	30	Via M.La Barbera, 28 P.S1 Posto auto coperto

Dalla Residenza Municipale,

30 OTT. 1996



IL SINDACO
(Dott. Salvatore Roccapalumba)

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONI
IMMOBILIARI Procedura Esecutiva n° 198/12**

idealista.it annunci gratuiti tra privati

appartamento in vendita in via maestra la barbera. santa flavia

0919865307 orario ufficio professionista - di carlo immobiliare

rif.: 041v

circa l'inserzionista



di carlo immobiliare 0919865307 via sciuti 164 palermo 90144



facciata

258.700 euro -
1.568 euro/m²
mutuo 1.128 euro -
(info.: <http://www.idealista.com/hipotecas>)

appartamento di 165 m² esterno -
1° piano
5 locali
2 wc

"centro residenziale, via maestra la barbera, luminoso appartamento di 5 vani, piano primo con ascensore e box al seminterrato"



facciata

"centro residenziale, via maestra la barbera, luminoso appartamento 5 vani, piano primo con ascensore e box al seminterrato, tripla esposizione. superficie comm. mq. 165 con la seguente distribuzione: ingresso, disimpegno, soggiorno ampio, cucina abitabile, tre camere, due servizi ed accessori, balconi continui per tre lati. termo autonomo, ottime condizioni, dotato di posto auto scoperto. classe energetica: g; ipe: 165 kwh/mq anno. per avere maggiori informazioni e dettagli su questa propost..."

via maestra la barbera -
area residenziale santa flavia
santa flavia
90017, palermo

aggiornato il 26 di febbraio
annuncio visto 38 volte

ALLEGATO N. 7

G.E.: Dott.ssa Claudia Camilleri C.T.U.: Ing. Italo Fanciullò

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI Procedura Esecutiva n° 198/12

gabetti



Civil



Business

Ita | Eng

case in vendita case in affitto cantieri agenzie servizi lavora con noi partner news contatti

Appartamento in vendita a Santa Flavia VIA MAESTRA LA BARBERA, 125.000 €, 70 mq, bilocale, 1 bagno, 888944 - Gabetti



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Santa Flavia (PA)

VIA MAESTRA LA BARBERA

Appartamento

Santa Flavia, in zona altamente residenziale, proponiamo rifinito e accogliente piano terra di mq 70 composto da salone d'ingresso con cucina a vista, servizio, camera matrimoniale.

Amplio Giardino. Ideale anche come uso investimento. Ottime finiture, riscaldamento autonomo, infissi a taglio termico.

MQ: 70

LOCALI: 2

BAGNI: 1

€: 125.000

Codice Annuncio : AM/96!

Ascensore : Sì

Citofono : Sì

Condizioni : Nuovo

Giardino condominiale : Sì

Giardino privato : Sì

Numero bagni : 1

Numero camere da letto : 1

Numero locali : 2

Riscaldamento : Autonomo

Fonte riscaldamento : Metano

Classe energetica : A

Tipo esposizione : Doppia

Tipo piano : Terra

Anno costruzione : 2018

Condizioni stabile : Nuovo

Numero Piani stabile : 8

Tipo costruzione : Civile

G.E.: Dott.ssa Claudia Camilleri C.T.U.: Ing. Italo Fanciullio

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONI
IMMOBILIARI Procedura Esecutiva n° 198/12



Vendita

Santa Flavia

Trattativa riservata

Appartamento: 135 mq



Codice annuncio
25096141

CIA IMMOBILIARE
VIA ALCEDE GASPERI 76
Palermo 90146



DESCRIZIONE IMMOBILE

Appartamento in Residenziale
(Santa Flavia) Vendesi quadranti in zona residenziale. L'appartamento è costituito da un doppio salone che prende luce da un grande balcone, un corridoio, una cucina abitabile con veranda, doppi servizi, due camere da letto grandi e ripostiglio; il tutto per una superficie commerciale di circa 135 mq. L'abitazione si trova ad un secondo piano ed è servita da un ascensore che la collega al box che ne completa la proprietà. Richiesta euro 240000. Tel.3468592838

CLASSE ENERGETICA G
INDICE PRESTAZIONE ENERGETICA (IPE): 175.00 kWh/m2a

CARATTERISTICHE IMMOBILE

Caratteristiche generali	Caratteristiche interne	Caratteristiche esterne
Categoria: residenziale	Ascensore	Posto Auto: 1
Tipologia: Appartamento	Riscaldamento: autonomo	MQ posto auto: 30
Bagni: 2		Balcone
Locali: 4		
Anno di costruzione: 1992		
Piano: 2		
Stato al Rogito: libero		
Condizioni: ristrutturato		
Metri quadri: 135 mq		

G.E.: Dott.ssa Claudia Camilleri C.T.U.: Ing. Italo Fanciullio

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONI
IMMOBILIARI Procedura Esecutiva n° 198/12

 Assicurati la tua OPEL Corsa in provincia di PALERMO. A partire da 573,72€ CERCHILA >

HOME | AUTO | CASE | **Utenti Premium** | I Miei Annunci: Accedi - Registrati | Supporto | KIJU! | INSERISCI ANNUNCIO >

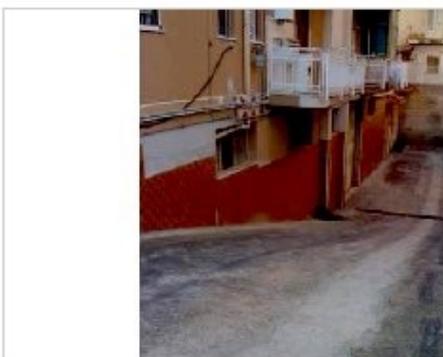
< Torna alla ricerca | eBay Annunci | Stills | Palermo | Case | Vendita | Capannoni/Magazzini | **Annuncio: 68188360**

[Aggiungi ai preferiti](#) | [Stampa volantino](#) | [Invia ad un amico](#) | [Altri annunci dell'utente](#) | [Segnala abuso](#)

Santa Flavia magazzino mq 400

295.000 €

80 Visite - E' il tuo annuncio? Gestiscilo nell'area I Miei Annunci



Publicato: 13 Gennaio
Venditore: Agenzia
Comune: Bagheria (Palermo)
Indirizzo: Via Oliva 15
Tipo: Capannoni/Magazzini
Mq: 400


Arco Immobiliare
Rispondi
091332280
Segui il venditore

Santa Flavia presso Casa comunale magazzino mq. 400 + spazi esterni, + uffici e servizi, destinazione officina meccanica. Ottimo stato d'uso Euro 295.000,00 trattabili

Invia Email oppure telefona al: 091332280



Sponsor

Sponsor


Comune: Tipo immobile:
CERCA


Comune: Tipo immobile:
CERCA

Sponsor


annunci gratuiti tra privati

Arco Immobiliare

[Vedi tutti i 0 Annunci Premium](#)



Stiamo caricando gli Annunci Premium...

[Scopri come diventare Premium](#)

Link sponsorizzati



Riduzione dei costi
Soluzioni di stoccaggio
capienti, veloci, efficienti
www.kardex-remstar.it/



25 Hotel a Santa Flavia

G.E.: Dott.ssa Claudia Camilleri C.T.U.: Ing. Italo Fanciullò



Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati -
Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 1

Provincia: PALERMO

Comune: SANTA FLAVIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

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	1350	1800	L	3,8	5,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	930	1350	L	2,8	4	L
Box	NORMALE	910	1350	L	4,5	5,9	L

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONI
IMMOBILIARI Procedura Esecutiva n° 198/12**

- *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



**mettiamoci
la faccia**



Positivo Sufficiente Negativo

**Esprimi il tuo
giudizio sul
servizio ricevuto
premendo su uno
dei simboli colorati**

*Agenzia delle Entrate via Cristoforo Colombo n. 426 C/D 00145 Roma - Codice Fiscale e Partita Iva:
06363391001*

G.E.: Dott.ssa Claudia Camilleri C.T.U.: Ing. Italo Fanciullò

ALLEGATO N. 8

G.E.: Dott.ssa Claudia Camilleri C.T.U.: Ing. Italo Fanciullo