

TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Esecuzione Immobiliare n. 67/2020 del R. G. E.

Creditore procedente

[REDACTED]

Parte esecutata

Ferrara Rosario, [REDACTED];

[REDACTED]
[REDACTED]

Giudice dell'esecuzione

[REDACTED]

Custode Giudiziario

[REDACTED]

ELABORATO PERITALE

LOTTO 4

Tecnico incaricato: Ing. Fanara Giovanni

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

LOTTO 4

Appartamento per civile abitazione posto al primo piano di un più ampio edificio sito in Calatafimi-Segesta, Via Paolo Pisano n. 53.

Il bene viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento ubicato al piano primo di un più ampio edificio residenziale a n. 4 elevazioni f.t. con struttura in c.a. edificato nei primi anni '70 in Calatafimi-Segesta, Via Paolo Pisano n. 54.

All'unità si accede da portone di ingresso posto su Via Paolo Pisano n. 54 usufruendo dell'androne e della scala comuni agli appartamento che compongono l'edificio. Un accesso secondario ed indipendente si trova sulla Via Pietro Sciascia.

L'appartamento è composto da sei vani principali, due W.C. con rispettivi anti W.C., un ripostiglio, due disimpegni ed un ingresso; la superficie utile è di mq. 125,10 mentre l'altezza utile degli ambienti è di m. 3,00. L'unità è dotata di un ampio balcone prospiciente la Via Paolo Pisano.

Al suo interno è rifinito al civile: i pavimenti sono in piastrelle di ceramica come anche i rivestimenti dei bagni, pareti e tetti sono intonacati e rifiniti, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni in legno con vetro singolo e avvolgibili in pvc, gli impianti elettrico ed idrico sono sottostraccia. Le finiture interne risalgono presumibilmente all'epoca di costruzione dell'edificio.

Le facciate esterne dell'edificio, prospicienti la Via Pisano e la Via Sciascia, sono intonacate con strato di rinzafo e necessitano di manutenzione come anche i balconi prospicienti la Via Pisano. L'immobile non è dotato di ascensore.

Dati catastali:

- N.C.E.U. di Calatafimi-Segesta, foglio 57, part. 490, sub. 8, Cat. A/3, Classe 5, vani 8, sup. catastale totale mq. 184, Rendita € 619,75, Via Pietro Sciascia PT.

Confini:

L'appartamento confina a nord con la Via Pietro Sciascia, a est in parte con con l'appartamento sub. 9 ed in parte con il vano scala comune, a sud con la Via Paolo Pisano e a ovest con fabbricato altrui.

Parti Comuni: Secondo l'elaborato planimetrico prot. TP0134269 del 07/06/2012 agli atti del catasto, i beni comuni non censibili sono l'androne ed il vano scala (sub. 1) e la porzione del piano terrazza (sub. 2);

Stato di manutenzione:

Le parti esterne dell'edificio necessitano di manutenzione soprattutto in corrispondenza dell'intonaco delle facciate e dei balconi. Internamente l'appartamento necessita di opere di manutenzione ordinaria e di ammodernamento.

Classe Energetica: L'immobile è dotato di Attestato di Certificazione Energetica emesso in data 10/10/2017 - Classe energetica **F**; Indice IPE **81,902** kWh/mq anno

Note: Sono presenti illeciti edilizi regolarizzabili con le modalità indicate al paragrafo 9 della presente.

2 - DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in zona centrale a connotazione residenziale poco distante dalla Via A. De Gasperi strada principale dei Calatafimi, ricca di servizi e attività. La zona è dotata di urbanizzazioni primarie e secondarie.

3 - STATO DI OCCUPAZIONE

L'accesso ai luoghi è avvenuto in data 02/03/2021 in presenza del custode giudiziario e dei debitori eseguiti.

L'unità immobiliare in oggetto risulta concessa in locazione dal locatore Sig. Ferrara Rosario al conduttore [REDACTED]

[REDACTED] - rappresentata legalmente dal [REDACTED] fisc. [REDACTED] in forza del contratto di locazione del 12/10/2017 reg.to presso l'Uff. dell'Agenzia delle Entrate in data 16/10/2017 al n. 3949 serie 3T.

Con lo stesso contratto di affitto risultano locati al su indicato conduttore altri due beni immobili facenti parte dello stesso stabile e del compendio pignorato: un locale a piano ammezzato (piano primo in catasto) con accesso dalla Via Paolo Pisano distinto al foglio 57 particella 490 sub 19 cat. A/10 ed un locale a piano terra con accesso dalla Via Paolo Pisano distinto al foglio 57 particella 490 sub 18 cat. C/6.

Come specificato nel contratto di locazione, lo stesso è stipulato per la durata di anni nove dal 12/10/2017 al 11/10/2026 con rinnovo per altri nove anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3 comma 1 della L. n. 431/98.

Il canone annuo di locazione è convenuto in € 1.800,00.

Copia del contratto di locazione si allega alla presente perizia.

4 – TITOLARITÀ E PROVENIENZE VENTENNALI

L'immobile costituente il presente lotto è pervenuto:

- all'esecutato Ferrara Rosario [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] per quota di 1/1 Piena proprietà in regime di separazione in virtù di atto tra vivi – donazione accettata ai rogiti del Notaio [REDACTED] in data 01/02/2002 rep. n. 29599 e trascritto il 19/02/2002 ai nn. 3699/3126 da potere di [REDACTED]
- al Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 Piena Proprietà in regime di comunione di beni in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del notaio [REDACTED] in data 12/08/1961 rep. n. 24511 e trascritto il 12/09/1961 ai nn. 12829/11920 da potere di [REDACTED] 2 [REDACTED]

Copia dei citati atti sono stati richiesti presso l'archivio notarile di Trapani e si allegano alla presente.

In sintesi, i beni immobili costituenti il lotto 1 vendono posti in vendita per i seguenti diritti:

1. Ferrara Rosario, [REDACTED]
Piena proprietà della quota di **1/1**

5 - CRONISTORIA DATI CATASTALI

Presso l'Ufficio Provinciale di Trapani – Servizi Catastali il sottoscritto perito ha estratto visura storica per immobile che si allega alla presente.

Gli intestati catastali corrispondono a quelli reali.

6 – PRECISAZIONI

Non vi sono discordanze tra l'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

7 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 *Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente*

- | | |
|---|-------|
| 7.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: | ----- |
| 7.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: | ----- |
| 7.1.3 Atti di asservimento urbanistico: | ----- |
| 7.1.4 Altre limitazioni d'uso: | ----- |

7.2 *Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura*

Gli immobili risultano gravati dalle seguenti formalità:

- **iscrizione di ipoteca giudiziale n.ri 17834/1378 del 20/09/2013** in favore di [REDACTED] contro gli esecutati e [REDACTED],
- **trascrizione n.ri 16151/10535 del 18/09/20 di atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento** a favore di F [REDACTED] o e contro gli esecutati.

8 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE

- | | |
|---|-------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | ----- |
| Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute: | ----- |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | ----- |

9- CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

Il sottoscritto perito, per poter espletare correttamente il mandato del Giudice e verificare la legittimità urbanistico-edilizia e catastale dei beni in oggetto, ha richiesto l'accesso agli atti amministrativi presso l'U.T.C. di Calatafimi-Segesta con apposita istanza trasmessa in data 23/03/2021, prot. n. 5955 del 25/03/2021, e reperito la planimetria catastale presso il catasto di Trapani. In data 23/04/2021, con nota prot. 8072, l'U.T.C. di Calatafimi-Segesta consegnava al sottoscritto la documentazione urbanistica richiesta.

Dalla documentazione reperita si evince quanto segue:

9.1 *Elenco delle pratiche edilizie presentate*

- 1) **Licenza di costruzione prot. n. 3995 del 30/08/1968 intestata a [REDACTED] relativa al progetto di costruzione di un edificio di civile abitazione.**

9.2 *Conformità urbanistico-edilizia e catastale*

Effettuato il sopralluogo ed esaminata la documentazione urbanistico-edilizia precedentemente richiamata, si riscontrano le seguenti difformità:

1. Frazionamento dell'appartamento e fusione di una porzione di esso con i locali sottostanti; nella fattispecie è stato eretto un muro divisorio in corrispondenza del corridoio e demolito il solaio in latero-cemento in corrispondenza del riposto al fine di alloggiare una scala in ferro autoportante di collegamento con il piano inferiore. Tali difformità sono evidenziate in rosso nella planimetria allegata alla perizia.

2. Diversa distribuzione degli spazi interni derivante dalla demolizione e costruzione di divisori in segati di tufo;

Le stesse difformità si riscontrano rispetto alla planimetria catastale agli atti depositata il 24/05/1988.

Sotto il profilo urbanistico, per le difformità indicate al punto 1) si deve necessariamente procedere alla messa in pristino dei luoghi tramite lo smontaggio della scala autoportante in metallo, la ricostruzione del solaio in corrispondenza del ripostiglio e la demolizione del tramezzo divisorio in corrispondenza del corridoio, il tutto al fine di riunificare le due porzioni di appartamento e separare lo stesso dalle sottostanti unità in conformità al progetto urbanistico.

In merito alle difformità indicate al punto 2), previa la messa in pristino dei luoghi come precedentemente indicato, essendo tali opere eseguite in assenza di comunicazione, sono regolarizzabili sotto il profilo urbanistico ai sensi dell'art. 3 comma 2 lettera a) della L.R. n. 16/16 che recepisce con modifiche l'art. 6 del DPR 380/2001. Come stabilito dall'art. 3, comma 5, della L.R. n. 16/16, per la regolarizzazione delle opere è previsto il versamento della sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00.

Sotto il profilo catastale, invece, è necessaria una denuncia di variazione presso l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali per aggiornamento planimetrico (docfa).

Dalle informazioni desunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune e con riferimento ai prezzi medi di mercato relativi agli oneri professionali per le prestazioni tecniche, si indicano le spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale del bene:

SPESE PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE	
• Spese tecniche regolarizzazione urbanistica (CILA art. 3 L.R. 16/2016)	€ 1.000,00
• Sanzione pecuniaria art. 3 comma 5 L.R. 16/2016	€ 1.000,00
• Spese tecniche regolarizzazione catastale (docfa)	€ 400,00
• Spese amministrative e tributi catastali	€ 100,00
• Spese per la messa in pristino dei luoghi in conformità al progetto urbanistico	€ 2.000,00
TOTALE	€ 4.500,00

10 - DESCRIZIONE ANALITICA

LOTTO 4

Appartamento per civile abitazione posto al primo piano di un più ampio edificio sito in Calatafimi-Segesta, Via Paolo Pisano n. 53.

Il bene viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento ubicato al piano primo di un più ampio edificio residenziale a n. 4 elevazioni f.t. con struttura in c.a. edificato nei primi anni '70 in Calatafimi-Segesta, Via Paolo Pisano n. 54.

All'unità si accede da portone di ingresso posto su Via Paolo Pisano n. 54 usufruendo dell'androne e della scala comuni agli appartamento che compongono l'edificio. Un accesso secondario ed indipendente si trova sulla Via Pietro Sciascia.

L'appartamento è composto da sei vani principali, due W.C. con rispettivi anti W.C., un ripostiglio, due disimpegni ed un ingresso; la superficie utile è di mq. 125,10 mentre l'altezza utile degli ambienti è di m. 3,00. L'unità è dotata di un ampio balcone prospiciente la Via Paolo Pisano.

Al suo interno è rifinito al civile: i pavimenti sono in piastrelle di ceramica come anche i rivestimenti dei bagni, pareti e tetti sono intonacati e rifiniti, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni in legno con vetro singolo e avvolgibili in pvc, gli impianti elettrico ed idrico sono sottostraccia. Le finiture interne risalgono presumibilmente all'epoca di costruzione dell'edificio.

Le facciate esterne dell'edificio, prospicienti la Via Pisano e la Via Sciascia, sono intonacate con strato di rinzafo e necessitano di manutenzione come anche i balconi prospicienti la Via Pisano. L'immobile non è dotato di ascensore.

Dati catastali:

- N.C.E.U. di Calatafimi-Segesta, foglio 57, part. 490, sub. 8, Cat. A/3, Classe 5, vani 8, sup. catastale totale mq. 184, Rendita € 619,75, Via Pietro Sciascia PT.

Confini:

L'appartamento confina a nord con la Via Pietro Sciascia, a est con l'appartamento sub. 9 dello stesso stabile, a sud con la Via Paolo Pisano e a ovest con fabbricato altrui.

Parti Comuni: Secondo l'elaborato planimetrico prot. TP0134269 del 07/06/2012 agli atti del catasto, i beni comuni non censibili sono l'androne ed il vano scala (sub. 1) e la porzione del piano terrazza (sub. 2);

Stato di manutenzione:

Le parti esterne dell'edificio necessitano di manutenzione soprattutto in corrispondenza dell'intonaco delle facciate e dei balconi. Internamente l'appartamento necessita di opere di manutenzione ordinaria e di ammodernamento.

Classe Energetica: L'immobile è dotato di Attestato di Certificazione Energetica emesso in data 10/10/2017 - Classe energetica **F**; Indice IPE **81,902** kWh/mq anno

Note: Sono presenti illeciti edilizi regolarizzabili con le modalità indicate al paragrafo 9 della presente.

Si riportano nelle tabelle seguenti i conteggi planimetrici relativi alle superfici utili residenziali e non residenziali con l'individuazione dei relativi ambienti :

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE NETTA RESIDENZIALE		
Piano	Denominazione	Superficie netta (mq)
1	Ingresso	6,05
1	Camera 1	15,40
1	Camera 2 (ex cucina)	21,10
1	Camera 3	14,80
1	Studio 1	9,90
1	Studio 2	16,30
1	Studio 3	10,85
1	Ripostiglio 1	7,70
1	Ripostiglio 2 (attuale vano scala interna)	3,45

1	Disimpegno 1	4,30
1	Disimpegno 2	4,55
1	WC 1 e Anti WC 1	6,45
1	WC 2 e Anti WC 2	4,25
TOTALE SUPERFICIE NETTA RESIDENZIALE		125,10

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE NON RESIDENZIALE		
Piano	Denominazione	Superficie N.R. (mq)
1	Balcone	15,25
TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE		15,25

La superficie commerciale lorda del fabbricato in esame è determinata sommando la superficie residenziale lorda (comprensiva dei muri perimetrali e dei tramezzi al 100 %, dei muri confinanti con altre proprietà al 50%,) alla superficie non residenziale di balconi e verande decurtata del relativo coefficiente parametrico.

Si riporta in formato tabellare la superficie lorda reale ed equivalente con l'indicazione dei coefficienti adottati:

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA EQUIVALENTE							
Piano	Ambiente	Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Valore equivalente	Altezza media [m]
1	Abitazione	residenziale	Sup. reale lorda	144,33	1,00	144,33	3,00
1	Balcone	non residenziale	Sup. reale lorda	15,25	0,25	3,82	-
Totale superficie lorda equivalente: 148,15 mq							

10.1 Caratteristiche costruttive e stato di manutenzione.

10.2.1 Caratteristiche strutturali

La struttura del fabbricato è intelaiata in c.a. con solai laterocementizi. Le fondazioni non sono ispezionabili. Lo stato di manutenzione delle strutture portanti appare buono. I prospetti esterni ed in particolare i balconi del fabbricato necessitano di manutenzione.

10.2.2 Caratteristiche interne

Internamente gli ambienti sono rifiniti al civile: i pavimenti sono in piastrelle di ceramica come anche i rivestimenti dei bagni, pareti e tetti sono intonacati e rifiniti, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni in legno con vetro singolo e avvolgibili in pvc, gli impianti elettrico ed idrico sono sottostraccia. Le finiture interne risalgono presumibilmente all'epoca di costruzione dell'edificio.

Le finiture interne risalgono presumibilmente all'epoca di costruzione dell'edificio. Internamente l'appartamento necessita di opere di manutenzione ordinaria e di ammodernamento.

11 - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

LOTTO 4

Appartamento per civile abitazione posto al primo piano di un più ampio edificio sito in Calatafimi-Segesta, Via Paolo Pisano n. 53.

Il bene viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

11.1 Criterio di stima

METODO SINTETICO COMPARATIVO: Tale metodo di stima si basa sulla comparazione con beni simili e sull'analisi dei valori di mercato della zona relativamente a beni venduti o in vendita; indispensabile è stata la ricerca di informazioni presso operatori del settore immobiliare.

11.2 Fonti di informazione

Catasto di Trapani, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato. Agenzia delle entrate: Osservatorio del Mercato Immobiliare. Riviste e siti internet settore immobiliare.

11.3 Valutazione dei beni

Tenuto conto del segmento di mercato immobiliare attuale riferito alla zona, dei valori medi dei beni immobili con caratteristiche simili, delle peculiarità urbanistiche e dei servizi ricadenti nella zona stessa, del numero di vani e della loro esposizione, dei coefficienti di differenziazione del manufatto (fattori estrinseci ed intrinseci), dell'età, della qualità, dello stato conservativo, del giudizio di conformità urbanistica espresso nel precedente paragrafo e di tutto ciò che possa influire sulla stima del valore di mercato del bene, si perviene al valore unitario di 500,00 €/mq.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti determinate nel precedente paragrafo.

LOTTO 4	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
<i>Appartamento per civile abitazione posto al primo piano di un più ampio edificio sito in Calatafimi-Segesta, Via Paolo Pisano n. 53.</i>	148,15 mq.	500,00 €/mq.	€ 74.075,00
Valore LOTTO 4	€ 74.075,00		

11.4 Adeguamenti e correzioni alla stima

LOTTO 4

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia su vizi occulti e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 11.111,25
Riduzione monetaria: arrotondamento	+ € 63,75
Spese ed oneri previsti per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale	€ 4.500,00

11.5 Prezzo base d'asta del lotto

LOTTO 4

Valore finale del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese ed oneri previsti per la regolarizzazione urbanistico-edilizia, a carico della procedura:	€ 62.900,00
Valore finale del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese ed oneri previsti per la regolarizzazione urbanistico-edilizia, a carico dell'acquirente:	€ 58.400,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto perito deposita la relazione presso questo Spettabile Tribunale e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Trapani, lì 06/12/2021

L'Esperto estimatore
Ing. Fanara Giovanni

12 - RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 4

Appartamento per civile abitazione posto al primo piano di un più ampio edificio sito in Calatafimi-Segesta, Via Paolo Pisano n. 53.

Il bene viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento ubicato al piano primo di un più ampio edificio residenziale a n. 4 elevazioni f.t. con struttura in c.a. edificato nei primi anni '70 in Calatafimi-Segesta, Via Paolo Pisano n. 54.

All'unità si accede da portone di ingresso posto su Via Paolo Pisano n. 54 usufruendo dell'androne e della scala comuni agli appartamento che compongono l'edificio. Un accesso secondario ed indipendente si trova sulla Via Pietro Sciascia.

L'appartamento è composto da sei vani principali, due W.C. con rispettivi anti W.C., un ripostiglio, due disimpegni ed un ingresso; la superficie utile è di mq. 125,10 mentre l'altezza utile degli ambienti è di m. 3,00. L'unità è dotata di un ampio balcone prospiciente la Via Paolo Pisano.

Al suo interno è rifinito al civile: i pavimenti sono in piastrelle di ceramica come anche i rivestimenti dei bagni, pareti e tetti sono intonacati e rifiniti, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni in legno con vetro singolo e avvolgibili in pvc, gli impianti elettrico ed idrico sono sottostraccia. Le finiture interne risalgono presumibilmente all'epoca di costruzione dell'edificio.

Le facciate esterne dell'edificio, prospicienti la Via Pisano e la Via Sciascia, sono intonacate con strato di rinzafo e necessitano di manutenzione come anche i balconi prospicienti la Via Pisano. L'immobile non è dotato di ascensore.

Dati catastali:

- N.C.E.U. di Calatafimi-Segesta, foglio 57, part. 490, sub. 8, Cat. A/3, Classe 5, vani 8, sup. catastale totale mq. 184, Rendita € 619,75, Via Pietro Sciascia PT.

Confini:

L'appartamento confina a nord con la Via Pietro Sciascia, a est con l'appartamento sub. 9 dello stesso stabile, a sud con la Via Paolo Pisano e a ovest con fabbricato altrui.

Parti Comuni: Secondo l'elaborato planimetrico prot. TP0134269 del 07/06/2012 agli atti del catasto, i beni comuni non censibili sono l'androne ed il vano scala (sub. 1) e la porzione del piano terrazza (sub. 2);

Stato di manutenzione:

Le parti esterne dell'edificio necessitano di manutenzione soprattutto in corrispondenza dell'intonaco delle facciate e dei balconi. Internamente l'appartamento necessita di opere di manutenzione ordinaria e di ammodernamento.

Classe Energetica: L'immobile è dotato di Attestato di Certificazione Energetica emesso in data 10/10/2017 - Classe energetica **F**; Indice IPE **81,902** kWh/mq anno

Note: Sono presenti illeciti edilizi regolarizzabili con le modalità indicate al paragrafo 9 della presente.

Prezzo base d'asta: € 58.400,00

13 - SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 67/2020 DEL R.G.E.

LOTTO 4

Appartamento per civile abitazione posto al primo piano di un più ampio edificio sito in Calatafimi-Segesta, Via Paolo Pisano n. 53.

Il bene viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

Prezzo base d'asta: € 58.400,00

Ubicazione:	Via Paolo Pisano n. 53 – Calatafimi-Segesta		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota	1/1
Dati catastali:	N.C.E.U. di Calatafimi-Segesta, foglio 57, part. 490, sub. 8, Cat. A/3, Classe 5, vani 8, sup. catastale totale mq. 184, Rendita € 619,75, Via Pietro Sciascia PT.		
Stato conservativo:	Le parti esterne dell'edificio necessitano di manutenzione soprattutto in corrispondenza dell'intonaco delle facciate e dei balconi. Internamente l'appartamento necessita di opere di manutenzione ordinaria e di ammodernamento.		
Descrizione:	<p>Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento ubicato al piano primo di un più ampio edificio residenziale a n. 4 elevazioni f.t. con struttura in c.a. edificato nei primi anni '70 in Calatafimi-Segesta, Via Paolo Pisano n. 54.</p> <p>All'unità si accede da portone di ingresso posto su Via Paolo Pisano n. 54 usufruendo dell'androne e della scala comuni agli appartamento che compongono l'edificio. Un accesso secondario ed indipendente si trova sulla Via Pietro Sciascia.</p> <p>L'appartamento è composto da sei vani principali, due W.C. con rispettivi anti W.C., un ripostiglio, due disimpegno ed un ingresso; la superficie utile è di mq. 125,10 mentre l'altezza utile degli ambienti è di m. 3,00. L'unità è dotata di un ampio balcone prospiciente la Via Paolo Pisano.</p> <p>Al suo interno è rifinito al civile: i pavimenti sono in piastrelle di ceramica come anche i rivestimenti dei bagni, pareti e tetti sono intonacati e rifiniti, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni in legno con vetro singolo e avvolgibili in pvc, gli impianti elettrico ed idrico sono sottostraccia. Le finiture interne risalgono presumibilmente all'epoca di costruzione dell'edificio.</p> <p>Le facciate esterne dell'edificio, prospicienti la Via Pisano e la Via Sciascia, sono intonacate con strato di rinzafo e necessitano di manutenzione come anche i balconi prospicienti la Via Pisano. L'immobile non è dotato di ascensore.</p>		
Classe energetica	Classe energetica F ; Indice IPE 81,902 kWh/mq anno		
Note	Sono presenti illeciti edilizi regolarizzabili con le modalità indicate al paragrafo 9 della perizia di stima.		