

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]
[REDACTED] [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione

[REDACTED]

Custode Giudiziario

[REDACTED]

ELABORATO PERITALE

LOTTO 6

Tecnico incaricato: Ing. Fanara Giovanni

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

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

LOTTO 6

Autorimessa a piano terra e ufficio a piano ammezzato collegati da scala interna siti in Calatafimi-Segesta, Via Paolo Pisano n. 47.

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 locale destinato ad autorimessa a piano terra (sub 18) e di un locale ad uso ufficio al piano ammezzato (sub 19), collegati da scala interna, siti in Calatafimi-Segesta, Via Paolo Pisano n. 47.

Le unità hanno accesso dalla Via Paolo Pisano n. 47 passando per il bene comune non censibile "androne/scala" (sub 17).

L'unità di piano terra destinata ad autorimessa è composta da un unico vano avente superficie utile di mq. 28,75 al netto della superficie occupata dall'ingresso/scala ed altezza utile interna di m. 2,30. Tramite la scala interna in metallo con pedate in legno si accede al soprastante ammezzato (al catasto piano 1) destinato ad ufficio avente una superficie netta di circa mq. 40,50 mq. ed un'altezza utile di m. 2,65.

Al loro interno le unità sono rifinite al civile: i pavimenti sono in gres porcellanato, pareti e tetti sono intonacati e rifiniti, gli infissi interni ed esterni sono in metallo, gli impianti sono sottostraccia. Le finiture interne risalgono presumibilmente all'epoca di ristrutturazione avvenuta nel 2000.

La facciata esterna prospiciente la Via Pisano è intonacata con strato di rinzaffo e necessita di manutenzione. L'immobile non è dotato di ascensore.

Dati catastali:

- N.C.E.U. di Calatafimi-Segesta, foglio 57, part. 490, sub. 18, Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 32 mq., Sup. catastale mq. 36, Rendita € 99,16, Via Paolo Pisano SNC piano T.
- N.C.E.U. di Calatafimi-Segesta, foglio 57, part. 490, sub. 19, Cat. A/10, Classe 1, Consistenza 2 vani, Sup. catastale mq. 46, Rendita € 309,87, Via Paolo Pisano SNC piano 1.

Confini:

Le unità confinano a nord con la Via Pietro Sciascia, a est con l'autorimessa sub. 20, a sud con la Via Paolo Pisano e a ovest con fabbricato altrui.

Parti Comuni: Alle sopradescritte unità immobiliari subb. 18 e 19 è pertinente la proprietà dell'androne/scala identificato al Fig. 57, part. 490, sub. 17 (BCNC ai subb. 18 e 19).

Stato di manutenzione:

Internamente le unità si trovano in buono stato di manutenzione. Le parti esterne dell'edificio necessitano di manutenzione soprattutto in corrispondenza dell'intonaco delle facciate e dei balconi.

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 esecutati.

I beni in oggetto risultano concessi in locazione dal locatore Sig. Ferrara Rosario al conduttore [REDACTED] - rappresentata legalmente dal [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 un ulteriore bene facenti parte dello stesso stabile e del compendio pignorato: appartamento al piano 1 con accesso dalla Via Paolo Pisano 53 distinto al foglio 57 particella 490 sub 8 cat. A/3.

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] per quota di 1/1 Nuda Proprietà in regime di separazione in virtù di atto tra vivi - donazione accettata ai rogiti del Notaio [REDACTED] data 01/02/2002 rep. n. 29599 e trascritto il 19/02/2002 ai nn. 3699/3126 da potere di [REDACTED].

NB: i coniugi [REDACTED] si sono riservati il diritto di usufrutto vita natural durante con il diritto reciproco di accrescimento;

- ai signori F [REDACTED] ciascuno per quota ½ Nuda Proprietà in virtù di rett. Titolo - atto tra vivi - donazione accettata ai rogiti del Notaio C [REDACTED] in data 01/02/2002 per. n. 29598 e trascritto il 27/02/2002 ai nn. 4394/3719 da potere di [REDACTED].

NB: il presente atto rettifica l'atto tra vivi - donazione ai rogiti del notaio [REDACTED] da Alcamo (TP), in data 30/12/1991 rep. n. 200259 e trascritto il 28/01/1992 ai nn. 2491/2263, in quanto per errore è stata indicata l'intera particella 490 sub. 4 del foglio 57, quale particella originaria di subalterni non oggetto alla presente relazione. Per il resto l'atto ricevuto dal notaio [REDACTED] del 1992 viene conformato in ogni sua parte.

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

Si segnala che oggetto di pignoramento è la nuda proprietà ma, invero, essendo gli usufruttuari deceduti entrambi già da diversi anni ed avendosi ipso jure e senza la necessità di atti ad hoc la riespansione del diritto si metterà in vendita per i citati immobili la piena proprietà.

Pertanto, i beni immobili costituenti il presente lotto vengono 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 non corrispondono a quelli reali. I beni, infatti, risultano ancora intestati al catasto a [REDACTED] per le loro quote.

6 – PRECISAZIONI

Si segnala che oggetto di pignoramento è la nuda proprietà ma, invero, essendo gli usufruttuari deceduti entrambi già da diversi anni ed avendosi ipso jure e senza la necessità di atti ad hoc la riespansione del diritto si metterà in vendita per i citati immobili la piena proprietà.

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 Fondo Temporaneo del Credito Cooperativo 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.
- 2) Istanza di sanatoria per abusi edilizi prot. n. 3696 del 01/03/1995 presentata da [REDACTED]

9.2 *Conformità urbanistico-edilizia e catastale*

Dalla disamina della documentazione urbanistico-edilizia precedentemente richiamata e dei titoli di provenienza si evince che l'istanza di sanatoria edilizia presentata da [REDACTED] prot. n. 3696 del 01/03/1995 riguarda l'ufficio a piano ammezzato (sub. 19). Tale pratica di sanatoria non risulta ancora definita non essendo mai stata rilasciata la relativa Concessione in Sanatoria. In base a quanto descritto nell'atto di Donazione del 01/02/2002 rep. n. 29599 in notar [REDACTED] per il suddetto abuso risulta versata l'intera oblazione a norma dell'art. 35, sesto comma, della L. n. 47/85 e pagati gli oneri concessori. Dalle informazioni desunte presso l'UTC di Calatafimi, ai fini del rilascio della Concessione in Sanatoria è necessario integrare alla pratica tutta la documentazione tecnica occorrente ai fini dell'istruttoria.

Si precisa che in corrispondenza dell'ufficio a piano ammezzato è presente una scala interna in metallo di collegamento con il superiore appartamento posto a piano primo, distinto al foglio 57 particella 490 sub 8 cat. A/3. Tale scala dovrà essere rimossa al fine di scollegare le due unità e ripristinare lo stato dei luoghi.

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 integrazione sanatoria edilizia	€ 1.400,00
• Spese tecniche regolarizzazione catastale (docfa)	€ 400,00
• Spese amministrative e tributi catastali	€ 200,00
TOTALE	€ 2.000,00

10 - DESCRIZIONE ANALITICA

LOTTO 6

Autorimessa a piano terra e ufficio a piano ammezzato collegati da scala interna siti in Calatafimi-Segesta, Via Paolo Pisano n. 47.

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 locale destinato ad autorimessa a piano terra (sub 18) e di un locale ad uso ufficio al piano ammezzato (sub 19), collegati da scala interna, siti in Calatafimi-Segesta, Via Paolo Pisano n. 47.

Le unità hanno accesso dalla Via Paolo Pisano n. 47 passando per il bene comune non censibile "androne/scala" (sub 17).

L'unità di piano terra destinata ad autorimessa è composta da un unico vano avente superficie utile di mq. 28,75 al netto della superficie occupata dall'ingresso/scala ed altezza utile interna di m. 2,30. Tramite la scala interna in metallo con pedate in legno si accede al soprastante ammezzato (al catasto piano 1) destinato ad ufficio avente una superficie netta di circa mq. 40,50 mq. ed un'altezza utile di m. 2,65.

Al loro interno le unità sono rifinite al civile: i pavimenti sono in gres porcellanato, pareti e tetti sono intonacati e rifiniti, gli infissi interni ed esterni sono in metallo, gli impianti sono sottostraccia. Le finiture interne risalgono presumibilmente all'epoca di ristrutturazione avvenuta nel 2000.

La facciata esterna prospiciente la Via Pisano è intonacata con strato di rinzaffo e necessita di manutenzione. L'immobile non è dotato di ascensore.

Dati catastali:

- N.C.E.U. di Calatafimi-Segesta, foglio 57, part. 490, sub. 18, Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 32 mq., Sup. catastale mq. 36, Rendita € 99,16, Via Paolo Pisano SNC piano T.
- N.C.E.U. di Calatafimi-Segesta, foglio 57, part. 490, sub. 19, Cat. A/10, Classe 1, Consistenza 2 vani, Sup. catastale mq. 46, Rendita € 309,87, Via Paolo Pisano SNC piano 1.

Confini:

Le unità confinano a nord con la Via Pietro Sciascia, a est con l'autorimessa sub. 20, a sud con la Via Paolo Pisano e a ovest con fabbricato altrui.

Parti Comuni: Alle sopradescritte unità immobiliari subb. 18 e 19 è pertinente la proprietà dell'androne/scala identificato al Fg. 57, part. 490, sub. 17 (BCNC ai subb. 18 e 19).

Stato di manutenzione:

Internamente le unità si trovano in buono stato di manutenzione. Le parti esterne dell'edificio necessitano di manutenzione soprattutto in corrispondenza dell'intonaco delle facciate e dei balconi.

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 con l'individuazione dei relativi ambienti :

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE NETTA RESIDENZIALE		
Piano	Denominazione	Superficie netta (mq)
<i>T</i>	<i>Ingresso/ scala (BCNC sub 17)</i>	11,65
<i>T</i>	<i>Autorimessa (sub 18)</i>	28,75
<i>1 - ammezzato</i>	<i>Ufficio (sub 19)</i>	40,50
TOTALE SUPERFICIE NETTA RESIDENZIALE		125,10

La superficie commerciale lorda del fabbricato in esame è determinata considerando la superficie dei muri perimetrali e dei tramezzi al 100 % e la superficie dei muri confinanti con altre proprietà al 50%,) con applicazione 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]
T	Ingress/scala BCNC sub. 17	Non residenziale	Sup. reale lorda	14,75	0,4	5,90	2,30
T	Autorimessa Sub. 18	Non residenziale	Sup. reale lorda	34,25	0,6	20,55	2,30
1- ammezzato	Ufficio Sub. 19	Non residenziale	Sup. reale lorda	50,65	1,00	50,65	2,65
Totale superficie lorda equivalente: 77,10 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 necessitano di manutenzione.

10.2.2 Caratteristiche interne

Al loro interno le unità sono rifinite al civile: i pavimenti sono in gres porcellanato, pareti e tetti sono intonacati e rifiniti, gli infissi interni ed esterni sono in metallo, gli impianti sono sottostraccia. Le finiture interne risalgono presumibilmente all'epoca di ristrutturazione avvenuta nel 2000.

11 - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

LOTTO 6

Autorimessa a piano terra e ufficio a piano ammezzato collegati da scala interna siti in Calatafimi-Segesta, Via Paolo Pisano n. 47.

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, della destinazione d'uso, 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 450,00 €/mq.

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

LOTTO 6	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
<i>Autorimessa a piano terra e ufficio a piano ammezzato collegati da scala interna siti in Calatafimi-Segesta, Via Paolo Pisano n. 47.</i>	77,10 mq.	450,00 €/mq.	€ 34.695,00
Valore LOTTO 6	€ 34.695,00		

11.4 Adeguamenti e correzioni alla stima

LOTTO 6

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:	€ 5.204,25
Riduzione monetaria: arrotondamento	-€ 490,75
Spese ed oneri previsti per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale	€ 2.000,00

11.5 Prezzo base d'asta del lotto

LOTTO 6

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:	€ 29.000,00
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:	€ 27.000,00

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 6

Autorimessa a piano terra e ufficio a piano ammezzato collegati da scala interna siti in Calatafimi-Segesta, Via Paolo Pisano n. 47.

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 locale destinato ad autorimessa a piano terra (sub 18) e di un locale ad uso ufficio al piano ammezzato (sub 19), collegati da scala interna, siti in Calatafimi-Segesta, Via Paolo Pisano n. 47.

Le unità hanno accesso dalla Via Paolo Pisano n. 47 passando per il bene comune non censibile "androne/scala" (sub 17).

L'unità di piano terra destinata ad autorimessa è composta da un unico vano avente superficie utile di mq. 28,75 al netto della superficie occupata dall'ingresso/scala ed altezza utile interna di m. 2,30. Tramite la scala interna in metallo con pedate in legno si accede al soprastante ammezzato (al catasto piano 1) destinato ad ufficio avente una superficie netta di circa mq. 40,50 mq. ed un'altezza utile di m. 2,65.

Al loro interno le unità sono rifinite al civile: i pavimenti sono in gres porcellanato, pareti e tetti sono intonacati e rifiniti, gli infissi interni ed esterni sono in metallo, gli impianti sono sottostraccia. Le finiture interne risalgono presumibilmente all'epoca di ristrutturazione avvenuta nel 2000.

La facciata esterna prospiciente la Via Pisano è intonacata con strato di rinzaffo e necessita di manutenzione. L'immobile non è dotato di ascensore.

Dati catastali:

- N.C.E.U. di Calatafimi-Segesta, foglio 57, part. 490, sub. 18, Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 32 mq., Sup. catastale mq. 36, Rendita € 99,16, Via Paolo Pisano SNC piano T.
- N.C.E.U. di Calatafimi-Segesta, foglio 57, part. 490, sub. 19, Cat. A/10, Classe 1, Consistenza 2 vani, Sup. catastale mq. 46, Rendita € 309,87, Via Paolo Pisano SNC piano 1.

Confini:

Le unità confinano a nord con la Via Pietro Sciascia, a est con l'autorimessa sub. 20, a sud con la Via Paolo Pisano e a ovest con fabbricato altrui.

Parti Comuni: Alle sopradescritte unità immobiliari subb. 18 e 19 è pertinente la proprietà dell'androne/scala identificato al Fg. 57, part. 490, sub. 17 (BCNC ai subb. 18 e 19).

Stato di manutenzione:

Internamente le unità si trovano in buono stato di manutenzione. Le parti esterne dell'edificio necessitano di manutenzione soprattutto in corrispondenza dell'intonaco delle facciate e dei balconi.

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: € 27.000,00

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

LOTTO 6

Autorimessa a piano terra e ufficio a piano ammezzato collegati da scala interna siti in Calatafimi-Segesta, Via Paolo Pisano n. 47.

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

Prezzo base d'asta: € 27.000,00

Ubicazione:	Via Paolo Pisano n. 53 – Calatafimi-Segesta		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota	1/1
Dati catastali:	<ul style="list-style-type: none"> N.C.E.U. di Calatafimi-Segesta, foglio 57, part. 490, sub. 18, Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 32 mq., Sup. catastale mq. 36, Rendita € 99,16, Via Paolo Pisano SNC piano T. N.C.E.U. di Calatafimi-Segesta, foglio 57, part. 490, sub. 19, Cat. A/10, Classe 1, Consistenza 2 vani, Sup. catastale mq. 46, Rendita € 309,87, Via Paolo Pisano SNC piano 1. 		
Stato conservativo:	Internamente le unità si trovano in buono stato di manutenzione. Le parti esterne dell'edificio necessitano di manutenzione soprattutto in corrispondenza dell'intonaco delle facciate e dei balconi.		
Descrizione:	<p>Piena proprietà per la quota di 1/1 di un locale destinato ad autorimessa a piano terra (sub 18) e di un locale ad uso ufficio al piano ammezzato (sub 19), collegati da scala interna, siti in Calatafimi-Segesta, Via Paolo Pisano n. 47.</p> <p>Le unità hanno accesso dalla Via Paolo Pisano n. 47 passando per il bene comune non censibile "androne/scala" (sub 17).</p> <p>L'unità di piano terra destinata ad autorimessa è composta da un unico vano avente superficie utile di mq. 28,75 al netto della superficie occupata dall'ingresso/scala ed altezza utile interna di m. 2,30.</p> <p>Tramite la scala interna in metallo con pedate in legno si accede al soprastante ammezzato (al catasto piano 1) destinato ad ufficio avente una superficie netta di circa mq. 40,50 mq. ed un'altezza utile di m. 2,65.</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.		