

# TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. La Magna Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 16/2022 del R.G.E.

promossa da



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare .....	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 16/2022 del R.G.E.....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 7.096,00</b> .....	15

All'udienza del 16/06/2022, il sottoscritto Arch. La Magna Salvatore, con studio in Via Kennedy, 115 - 93017 - San Cataldo (CL), email slam20@inwind.it, PEC salvatore.lamagna@archiworldpec.it, Tel. 3203069419, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Caltanissetta (CL) - via S. Carnevale (ex contrada Pinzelli) Snc., piano T (Coord. Geografiche: 37.490315°, 14.050065°)

Magazzino, per la quota di 1/2 in piena proprietà, posto al piano terra di un edificio costituito da sei elevazioni fuori terra, di proprietà dei signori [REDACTED]. Il fabbricato consta di un piano terra destinato a magazzini ed attività commerciali e di successivi piani destinati a civile abitazione. L'immobile, in oggetto, è sito in Via S. Carnevale (ex contrada Pinzelli) snc (accanto al civico n.2), censito al N.C.E.U. di Caltanissetta al foglio 119 particella 502 sub. 10, adibito ad uso magazzino.

E 'ubicato nella zona semicentrale di Caltanissetta. Internamente si compone di un solo vano. Esternamente troviamo ampi spazi per il parcheggio ed essendo una zona residenziale, sono presenti servizi e locali commerciali. Lo stato di conservazione e di manutenzione interna dell'immobile risulta buono così come lo stato di conservazione e di manutenzione dell'intero edificio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Caltanissetta (CL) - via S. Carnevale (ex contrada Pinzelli) Snc., piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

L'immobile confina:

- a Nord con altra ditta;
- ad Est con altra ditta;
- a Sud con centrale termica condominiale (civico 2);
- ad Ovest con la via S. Carnevale.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	20,48 mq	23,30 mq	1,00	23,30 mq	2,38 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>23,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>23,30 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il fabbricato di cui è parte integrante il bene in oggetto è ubicato all'interno del tessuto urbano del Comune di Caltanissetta in una zona semicentrale. Posto lungo la via S. Carnevale, perpendicolare della centrale via Turati, dalla quale avviene l'accesso, ricade in zona "B1" del vigente P.R.G. Nella zona sono presenti fabbricati residenziali, attività commerciali, parrocchia, ecc.

La zona è servita da rete idrica e fognaria pubblica; nel circondario si rileva la presenza di spazi verdi attrezzati. La viabilità della zona risulta sufficiente. Adeguato è il numero di servizi quali scuole, luoghi di culto, attività commerciali, ecc..

L'immobile è ubicato al piano terra e fa parte di un edificio costruito nel 1966. Occupa una superficie totale di mq. 24 circa, con riferimento alla planimetria prodotta.

Lo stato di conservazione e di manutenzione interna dell'immobile risulta buono così come lo stato di conservazione e di manutenzione dell'edificio.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 22/09/2002	██████████ proprietario per 1/1 della piena proprietà	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 119, Part. 502, Sub. 10, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 21 Superficie catastale 26 mq Rendita € 52,06 Piano T
Dal 22/09/2002 al 03/05/2013	██████████ proprietario per 2/3 della piena proprietà; ██████████ proprietario per 1/3 della piena proprietà.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 119, Part. 202, Sub. 10, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 21 Superficie catastale 26 mq Rendita € 52,06 Piano T
Dal 03/05/2013 al 05/06/2017	██████████ proprietario per 1/1 della piena proprietà in regime di separazione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 119, Part. 502, Sub. 10, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 21 Superficie catastale 26 mq Rendita € 52,06 Piano T
Dal 05/06/2017 al 29/08/2022	██████████ proprietario per 1/2 della piena proprietà in regime di separazione di beni; ██████████ proprietaria per 1/2 della piena proprietà in regime di separazione di beni.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 119, Part. 502, Sub. 10, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 21 Superficie catastale 26 mq Rendita € 52,06 Piano T

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi						Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, la planimetria catastale non risulta conforme al locale oggetto di perizia.

Nella fattispecie la geometria della pianta in planimetria, datata 16/06/1967, è diversa da quella rilevata in sede di sopralluogo.

La porta d'ingresso risulta di diversa dimensione e posizione. Anche l'altezza dichiarata nella planimetria (1,50 m) non corrisponde all'altezza reale (2,38 m)

L'aggiornamento catastale della planimetria potrà essere effettuato solo operando a seguito di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva altrimenti detta "in sanatoria" ai sensi del comma 5 dell'art. 6-bis DPR 380/01, che regolarizzerà il magazzino dal punto di vista urbanistico.

### PRECISAZIONI

Ai sensi dell'articolo ex 567 c.p.c. comma secondo, gli atti relativi al presente procedimento risultano completi.

Al momento del pignoramento non sono state rilevate incongruenze tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Da verifiche effettuate presso gli uffici anagrafe del Comune di Caltanissetta, è risultato che: [REDACTED] in regime di separazione dei beni (vedi certificato rilasciato dal Comune di Caltanissetta).

### PATTI

Alla data del sopralluogo non risultano contratti di locazioni in essere.

### STATO CONSERVATIVO

Alla data odierna, l'immobile risulta in buone condizioni d'uso.

### PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale, avente parti comuni con le altre unità, di seguito descritte. Mediante il portone d'ingresso posto al civico 20 della via Padre Angelico Lipani è possibile

accedere al vano scala comprensivo del vano ascensore che serve tutti e cinque i piani adibiti ad abitazioni. Grazie al vano scala è possibile accedere, tramite un torrino al terrazzo condominiale, dove sono sistemati i recipienti di ciascuna unità immobiliare per la riserva idrica.

Un locale riservato a centrale termica, ormai in disuso, ubicato al piano terra in via S. Carnevale al n.2, fa anch'esso parte di beni comuni.

Davanti, lungo la via Padre Angelico Lipani e la via S. Carnevale, corre tutto intorno al fabbricato, fino alla parte posteriore, una corte comune, destinata ad area parcheggio e verde.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rivela l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si descrive il bene oggetto di pignoramento:

l'immobile, ubicato al piano terra, accanto al locale destinato a ospitare centrale termica (via S. Carnevale n.2), si presenta in buone condizioni statiche e strutturali; trattasi di struttura intelaiata in calcestruzzo armato.

Lo stato di manutenzione è ottimo.

Fondazioni: non accertate.

Esposizione: l'immobile presenta la principale esposizione a Nord Est; sviluppandosi su tre lati è altresì esposto a Ovest e a Nord.

Altezza interna utile: l'altezza del magazzino posto al piano terra è di 2,38 m.

Strutture verticali: pilastri in calcestruzzo armato

Solai: solai in laterocemento.

Copertura: piana a terrazzo.

Pareti esterne e interne: le pareti esterne sono in muratura di mattoni forati in laterizio intonacata civile, le pareti interne con tramezzi in laterizio anch'essi intonacate civile e tinteggiate con pittura lavabile.

Pavimentazione interna: pavimentazione prevalente con marmettoni pressati di cemento con scaglie di marmo e pavimentazione con piastrelle in gres porcellanato.

Infissi esterni ed interni: l'unico infisso è esterno (porta a due ante che consente l'ingresso al magazzino) è in acciaio verniciato.

Volte: assenti

Scale: struttura in calcestruzzo armato.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'impianto elettrico trovasi sottotraccia a tensione 220V a norma di legge; assente è l'impianto idrico e termico termico.

Terreno esclusivo: assente

Posto auto: scoperto su bene comune

Soffitta, cantine o simili: assente

Dotazioni condominiali: vano scala, vano ascensore, terrazza comune per il posizionamento di recipienti d'acqua per riserva idrica, corte comune adibita a parcheggio e verde.

Altro: assente.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/09/2002 al 03/05/2013	[REDACTED] nato a Catania il 09/02/1985, proprietario per 2/3 della piena proprietà; [REDACTED] nata a Torino il 29/11/1945, proprietaria per 1/3 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			22/09/2002		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Caltanissetta	17/05/2005	7260	5153
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Ufficio Registro Caltanissetta	19/03/2003	299	289		
Dal 03/05/2013 al 05/06/2017	[REDACTED] e, nato a Caltanissetta il 15/08/1936, proprietario di 1/1 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Pilato Giuseppe	03/05/2013	100048	22337
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Caltanissetta	07/05/2013	4458	3628
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 05/06/2017	[REDACTED] nato a Caltanissetta il 24/08/1983, proprietario per 1/2 della piena proprietà; [REDACTED] nata a Caltanissetta il 14/05/1986, proprietaria per 1/2 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dell'Aira Maria Gabriella	05/06/2017	4299	3440
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Caltanissetta	23/06/2017	6041	5130
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caltanissetta aggiornate al 07/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Caltanissetta il 15/02/2022  
Reg. gen. 1493 - Reg. part. 1283  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il P.R.G. del Comune di Caltanissetta, l'immobile ricade in zona B1 "Zone B1 - Ambiti di edilizia intensiva esistente".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Visionati gli atti del fascicolo, presso l'ufficio tecnico del Comune di Caltanissetta in data 15/07/2022, è emerso quanto di seguito descritto: in data 07/03/1964 veniva rilasciata la Concessione edilizia n.38317/5061 intestata alla ditta [REDACTED] su parere espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 18/12/1963, verbale n.497.

I lavori sono iniziati in data 15/01/1965 e sono terminati in data 15/06/1966.

E' stato rilasciato certificato di agibilità per i piani sopraelevati in data 20/12/1966 n.27384//4172-V; per i vani a piano terra, certificato di agibilità rilasciato in data 10/11/1967 n. 13301/2353-V.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, in relazione alla corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione edilizia, la pianta nell'elaborato di progetto e la planimetria catastale non risultano conformi al locale oggetto di perizia.

Nella fattispecie la geometria della pianta nell'elaborato di progetto allegato alla concessione edilizia n.38317/5061, datata 07/03/1964, è diversa da quella rilevata in sede di sopralluogo.

La porta d'ingresso risulta di diversa dimensione e posizione. Anche l'altezza dichiarata nella planimetria (1,50 m) non corrisponde all'altezza reale (2,38 m)

La regolarità edilizia avverrà solo operando a seguito di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva altrimenti detta "in sanatoria" ai sensi del comma 5 dell'art. 6-bis DPR 380/01 ("la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione"), che regolarizzerà il magazzino dal punto di vista urbanistico.

Per ciò che concerne un'eventuale redazione di Attestato di Prestazione Energetico, il sottoscritto dichiara che la redazione dell'Attestato prima citato non è previsto, in quanto l'immobile risulta privo di riscaldamento.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 37,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 65,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Caltanissetta (CL) - via S. Carnevale (ex contrada Pinzelli) Snc., piano T Magazzino, per la quota di 1/2 in piena proprietà, posto al piano terra di un edificio costituito da sei elevazioni fuori terra, di proprietà dei signori [REDACTED]. Il fabbricato consta di un piano terra destinato a magazzini ed attività commerciali e di successivi piani destinati a civile abitazione. L'immobile, in oggetto, è sito in Via S. Carnevale (ex contrada Pinzelli) snc (accanto al civico n.2), censito al N.C.E.U. di Caltanissetta al foglio 119 particella 502 sub. 10, adibito ad uso magazzino. E' ubicato nella zona semicentrale di Caltanissetta. Internamente si compone di un solo vano. Esternamente troviamo ampi spazi per il parcheggio ed essendo una zona residenziale, sono presenti servizi e locali commerciali. Lo stato di conservazione e di manutenzione interna dell'immobile risulta buono così come lo stato di conservazione e di manutenzione dell'intero edificio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 119, Part. 502, Sub. 10, Zc. 1, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà [REDACTED]  
Valore di stima del bene: € 8.621,00

Per la valutazione del suddetto immobile si è utilizzato il metodo di stima per comparazione, consistente nella ricerca di immobili simili in vendita nelle zone adiacenti, e nella determinazione del valore unitario si è altresì tenuto conto dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per la zona di ubicazione dell'immobile.

Sulla base d'informazioni assunte, tecnicamente attendibili, si è accertato che il prezzo medio di mercato, riferito a metro quadrato di superficie commerciale, praticato per compravendite di magazzini in edifici plurifamiliari dello stesso periodo di costruzione nella zona in oggetto ascende a € 800,00 circa.

Tenendo come base tale prezzo unitario si sono eseguite le comparazioni del caso col bene da valutare rapportando e moltiplicando fra loro i relativi coefficienti di merito col prezzo stesso. Nell'allegata scheda per la determinazione dei coefficienti di merito sono riportati i conteggi relativi ai coefficienti applicati, in considerazione di quegli elementi che influiscono sul valore del bene, suggeriti dai comuni testi di estimo immobiliare.

Il risultato così ottenuto identifica il probabile prezzo unitario da applicare al bene da valutare. Pertanto il valore unitario ascende:

Valore unitario di riferimento	Coefficienti di merito	Valore unitario del bene
€ 800,00	0,9000	€ 720,00

Ottenuto il valore unitario del bene per comparazione con similari si è fatta la media col valore indicato dall'Osservatorio Immobiliare che nella fattispecie è:

Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CALTANISSETTA

Comune: CALTANISSETTA

Fascia/zona: Semicentrale: V/LE Regione, Sicilia; VIE: Malta, Leone XIII.

Codice di zona: C6  
 Microzona catastale n.: 4  
 Destinazione: Commerciale  
 Valore di mercato: 760 euro/mq.  
 La media è uguale a  $(720,00+760)/2 = 740,00$  euro/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Caltanissetta (CL) - via S. Carnevale (ex contrada Pinzelli) Snc, piano T	23,30 mq	740,00 €/mq	€ 17.242,00	50,00%	€ 8.621,00
Valore di stima:					€ 8.621,00

Valore di stima: € 8.621,00

#### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1525,00	€

**Valore finale di stima: € 7.096,00**

Per il calcolo del valore di deprezzamento si è tenuto conto dell'importo per oneri per la regolarizzazione urbanistica del bene.

La regolarità edilizia avverrà solo operando a seguito di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva altrimenti detta "in sanatoria" ai sensi del comma 5 dell'art. 6-bis DPR 380/01 ("la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione"), che regolarizzerà il magazzino dal punto di vista urbanistico.

Alla sanzione di 1.000 euro, bisogna aggiungere l'onorario del tecnico che si può quantificare in 2.000 euro, comprensivo di spese per cassa ecc., e di 50,00 euro come spese per la registrazione della nuova planimetria all'agenzia del Territorio.

Il deprezzamento è da considerarsi per metà del bene.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE



Nessun tipo di riserva e particolarità da segnalare.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

San Cataldo, li 12/09/2022



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. La Magna Salvatore



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Caltanissetta (CL) - via S. Carnevale (ex contrada Pinzelli) Snc., piano T Magazzino, per la quota di 1/2 in piena proprietà, posto al piano terra di un edificio costituito da sei elevazioni fuori terra, di proprietà dei signori [REDACTED]. Il fabbricato consta di un piano terra destinato a magazzini ed attività commerciali e di successivi piani destinati a civile abitazione. L'immobile, in oggetto, è sito in Via S. Carnevale (ex contrada Pinzelli) snc (accanto al civico n.2), censito al N.C.E.U. di Caltanissetta al foglio 119 particella 502 sub. 10, adibito ad uso magazzino. E 'ubicato nella zona semicentrale di Caltanissetta. Internamente si compone di un solo vano. Esternamente troviamo ampi spazi per il parcheggio ed essendo una zona residenziale, sono presenti servizi e locali commerciali. Lo stato di conservazione e di manutenzione interna dell'immobile risulta buono così come lo stato di conservazione e di manutenzione dell'intero edificio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 119, Part. 502, Sub. 10, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. del Comune di Caltanissetta, l'immobile ricade in zona B1 "Zone B1 - Ambiti di edilizia intensiva esistente".

**Prezzo base d'asta: € 7.096,00**

