

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bendinelli David, nell'Esecuzione Immobiliare 55/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 55/2022 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 168.815,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16



All'udienza del 10/08/2022, il sottoscritto Geom. Bendinelli David, con studio in Via Tosco Romagnola, 2621 - 56021 - Cascina (PI), email bendinelli@studiogehome.it, PEC david.bendinelli@geopec.it, Tel. 334 5052200, Fax 050 770352, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/08/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Karol Wojtyla n.3, piano Terra

Piena proprietà di un fabbricato commerciale ad uso ristorante sito nel Comune di Crespina-Lorenzana, località Laura, via Karol Wojtyla n.3; l'accesso all'immobile avviene direttamente dalla via predetta tramite cancello carrabile e pedonale. Il fabbricato è composto da: un'ampia sala ristorante, una saletta ristorante più piccola, zona bar, due locali cucina, dispensa, servizi igienici per il pubblico, spogliatoio e servizio igienico per il personale; completano la proprietà una tettoia in muratura ed una veranda con struttura in metallo e vetro poste sul lato nord est del fabbricato, un tettoia in ferro posta sul retro del fabbricato ed un ampio resede adibito a giardino che circonda su tutti i lati il fabbricato medesimo dove insistono alcuni gazebo in legno per la somministrazione all'esterno di cibi e bevande.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

L'accesso all'immobile è avvenuto regolarmente con sopralluogo del 22/09/2022.

Si precisa che la vendita potrà essere soggetta ad IVA se la società esecutata eserciterà l'opzione ai sensi dell'art.10 c.1 n.8-ter del DPR 633/1972 e s.m.i.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Karol Wojtyla n.3, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il fabbricato confina a nord con proprietà Comune di Crespina-Lorenzana, ad ovest con proprietà **** Omissis ****, ad est con via Karol Wojtyła, il tutto salvo se altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ristorante	172,00 mq	195,00 mq	1,00	195,00 mq	4,30 m	terra
Veranda	30,00 mq	30,00 mq	0,90	27,00 mq	2,40 m	terra
Tettoie	70,00 mq	70,00 mq	0,30	21,00 mq	2,65 m	terra
Giardino	1500,00 mq	1500,00 mq	0,10	150,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				393,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				393,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/01/1983 al 26/06/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 42 Qualità Seminativo Cl.2

		Superficie (ha are ca) 26110 Reddito dominicale € 134,84 Reddito agrario € 74,16
Dal 26/06/1993 al 20/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 183 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1800 Reddito dominicale € 9,30 Reddito agrario € 5,11
Dal 20/11/2008 al 21/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 445 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 1800
Dal 21/11/2008 al 16/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 445, Sub. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 1800 Rendita € 31.142,36 Piano T
Dal 16/06/2010 al 05/07/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 445, Sub. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 160 Rendita € 2.768,21 Piano T
Dal 05/07/2012 al 08/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 445, Sub. 2 Categoria C1 Cl.2, Cons. 185 Superficie catastale 514 mq Rendita € 3.200,74 Piano T

ASTE GIUDIZIARIE® DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	445	2		C1	2	185	514 mq	3200,74 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi.

A tal proposito si precisa che dal confronto tra il rilievo effettuato sul posto e la planimetria catastale sono risultate le seguenti difformità:

- realizzazione di due pareti nella sala ristorante;
- realizzazione di tettoia in ferro posta sul retro del fabbricato;
- realizzazione di una veranda posta sul lato nord-est dell'edificio.

Si precisa che l'aggiornamento della planimetria in catasto, tramite procedura Doc.Fa., dovrà essere preceduta, (previa verifica della fattibilità in base alla normativa edilizia vigente con l'ufficio tecnico del Comune di Crespina Lorenzana dei requisiti), da una pratica edilizia in sanatoria.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in buone condizioni di manutenzione e conservazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per il fabbricato in oggetto non risultano servitù, censi, livelli o usi civici fatta eccezione per le servitù nascenti dallo stato dei luoghi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è dotato di impianto termico, idrico-sanitario ed elettrico, ma non sono state reperite le relative certificazioni.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 19/07/2021
- Scadenza contratto: 15/07/2029

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile è occupato dalla società **** Omissis **** in forza di contratto di affitto di ramo di azienda ai rogiti Notaio Di Lella di San Miniato (PI) del 15/07/2021 rep.21685 raccolta 13952, registrato a Pisa (PI) il

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/07/1973 al 27/03/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salemi di Pisa	05/07/1973	5800	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Livorno	19/07/1973	6851	4698
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Registrato a Pisa	14/07/1973	3120			
Dal 27/03/2004 al 10/12/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Siciliani di Pisa	11/03/2004	554041	24540
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Livorno	27/03/2004	5699	3133
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 10/12/2007 al 08/03/2022	**** Omissis ****	Conferimento di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio D'Errico di Ponsacco (PI)	30/11/2007	36268	8201
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Livorno	10/12/2007	26930	13926		



ASTE GIUDIZIARIE®			
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 Servizio di Pubblicità immobiliare di Livorno aggiornate al 07/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Livorno il 22/11/2010
 Reg. gen. 20702 - Reg. part. 4812
 Quota: 1/1
 Importo: € 610.400,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
 Trascritto a Livorno il 08/03/2022
 Reg. gen. 3756 - Reg. part. 2670
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per cancellare l'ipoteca volontaria occorrono € 35,00; per cancellare la trascrizione del pignoramento occorrono € 294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Nell'ambito della Variante al Regolamento Urbanistico del territorio di Lorenzana del Comune di Crespina-Lorenzana, approvato con Delibera C.C. nr. 23 del 10/05/2019 efficace dal 31/08/2018, l'area è ricompresa nell'ambito dell'UTOE 8 - zona "D" Laura Pian di Laura, Loc. zona produttiva Pian di Luna.

Nell'ambito della Disciplina del territorio urbano, il fabbricato in oggetto e il relativo resede risultano classificati come "G7", ovvero "G- Attrezzature private di interesse generale", il cui riferimento è l'art. 38 delle NTA, secondo cui "esse sono disciplinate singolarmente con apposita scheda normativa di cui all'Allegato B". In tutti gli ambiti "G" la tipologia degli edifici, la sistemazione delle aree libere e dei parcheggi deve essere adeguata al contesto in cui sono collocati; devono inoltre essere rispettate tutte le prescrizioni del PS relative alle Unità di paesaggio ed alle Invarianti Strutturali eventualmente presenti nonché le norme per il patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 17 delle presenti norme. Tutti gli interventi previsti devono essere finalizzati alla riqualificazione degli interi ambiti ed al superamento delle condizioni di degrado in atto. Le specifiche previsioni di cui all'allegato B delle NTA richiamano la convenzione P.I.P. approvato con Del. C.C. n.13 del 22.05.1998, e prevedono altresì che "valgono i parametri e le modalità di esecuzione degli interventi ammessi stabiliti dal P.I.P. approvato con Del. C.C. n.13 del 22.05.1998". Al termine della validità temporale della Convenzione stipulata, l'intera area individuata dalla scheda norma sarà considerata come zona D1, normata dall'art. 33.5.1 delle NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'ufficio Tecnico del Comune di Crespina Lorenzana, per il bene oggetto della presente relazione, risultano depositate le seguenti pratiche edilizie e relativi documenti tecnici:

- Permesso di Costruire P.E. nr. 993/2006, rilasciato dal Comune di Crespina Lorenzana in data 19.01.2007 per l'edificazione del complesso in oggetto;
- Permesso di Costruire protocollato al nr. 4797 in data 26.11.2010 e rilasciato in data 28.12.2011 al nr. 404/2010 (P.D.C. decaduto senza realizzazione degli interventi);
- Permesso di Costruire protocollato al nr. 726 del 05.03.2012 e rilasciato in data 20.03.2012 al nr. 413/2012 per opere di addizione volumetrica al corpo di fabbrica principale, con regolare Comunicazione di Fine Lavori del 13.11.2014 ed Attestazione di Agibilità in data 21.11.2014. Si precisa che l'Agibilità risulta mancante da alcuni allegati, tra i quali le certificazioni degli impianti, richieste dal Comune ma mai integrate dalla proprietà;
- Manutenzione ordinaria per tinteggiatura facciate esterne prot. 1023 del 30.03.2012;
- S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) prot. 1990 del 09.03.2015 P.E. nr. 9/2015 per la realizzazione della recinzione esterna sulla viabilità principale di accesso, con Comunicazione di Fine Lavori prot. 00002738 del 07.03.2017;
- S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) prot. 11888 del 11.11.2016 P.E. nr. 49/2016 per ristrutturazione edilizia riguardante lo smontaggio ed il rimontaggio dell'addizione volumetrica di cui al P.D.C. 413/2012);
- C.I.L. Attività Edilizia Libera (Comunicazione di Inizio Lavori di Attività Edilizia Libera) P.E. AEL 1 2022 del 05.01.2022 concernenti lavori di installazione pergola in struttura metallica adiacente alla tettoia esistente e

chiusura delle due con pannelli trasparenti amovibili.

In seguito, non sono state rinvenute ulteriori pratiche edilizie inerenti all'immobile in oggetto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato in data 22.09.2022 ed a seguito della sovrapposizione con le verifiche/rilevazioni sono emerse alcune difformità sull'immobile, nella fattispecie riguardanti difformità prospettiche ed interne, in elenco come segue:

- lieve traslazione di tramezzature e porte interne;
- difformità prospettiche riguardanti il tamponamento di una finestra sul lato Ovest dell'addizione volumetrica realizzata nell'anno 2012;
- difformità inerente la chiusura della tettoia e della pergola (realizzata con C.I.L. 2022) con conseguente creazione di volumi aggiuntivi.

Per quanto sopra detto dovrà essere valutata la possibilità di richiedere l'Accertamento di Conformità in Sanatoria (Art. 209 L.R. 65/2014) oppure il ricorso al Permesso di Costruire in Sanatoria.

Tuttavia, dovrà essere valutata la possibilità di incremento del carico urbanistico effettuata senza titoli, per la quale è necessaria una valutazione approfondita ed il rilascio di permessi da parte del Comune; nel caso in cui non fosse possibile dovrà essere comunque ripristinato lo stato legittimo, di cui al Permesso di Costruire del 2007.

Viene considerata comunque una spesa per la sanatoria delle opere interne e prospettiche di lieve entità pari ad € 10.000,00, da detrarre dal valore di stima. Riguardo alle addizioni volumetriche si rimanda al deprezzamento in stima finale del Lotto in questione.

Si precisa che l'attestato di prestazione energetica che classifica l'immobile in classe "F", è allegato al contratto di affitto di ramo di azienda ed è stato redatto dal tecnico abilitato geom.**** Omissis **** in data 23/06/2021.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Karol Wojtyla n.3, piano Terra

Piena proprietà di un fabbricato commerciale ad uso ristorante sito nel Comune di Crespina-Lorenzana, località Laura, via Karol Wojtyla n.3; l'accesso all'immobile avviene direttamente dalla via predetta tramite cancello carrabile e pedonale. Il fabbricato è composto da: un'ampia sala ristorante, una saletta ristorante più piccola, zona bar, due locali cucina, dispensa, servizi igienici per il pubblico, spogliatoio e servizio igienico per il personale; completano la proprietà una tettoia in muratura ed una veranda con struttura in metallo e vetro poste sul lato nord est del fabbricato, un tettoia in ferro posta sul retro del fabbricato ed un ampio resede adibito a giardino che circonda su tutti i lati il fabbricato medesimo dove insistono alcuni gazebi in legno per la somministrazione all'esterno di cibi e bevande.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 445, Sub. 2, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 275.100,00

Per la valutazione del suddetto bene, il principio teorico che verrà adottato è quello dell'estimo, inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici.

Il valore commerciale del bene pignorato 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, dati metrici ed infine la situazione del mercato attuale della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, in particolare sia le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) sia quelle del Borsino Immobiliare di Pisa e provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.) ed infine effettuando un'accurata indagine di mercato attraverso gli atti del Catasto e della Conservatoria (atti di compravendita degli ultimi 3 anni) e delle Agenzie Immobiliari di zona, 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 vendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Al fine della valutazione dell'immobile in esame, si considera pertanto il valore commerciale dello stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, il prezzo unitario della superficie lorda applicato in un libero mercato, per la compravendita di immobili in loco; il tutto come previsto dalla Norma U.N.I. 15733 "Servizi-Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale. Si è proceduto quindi ad effettuare un'indagine "diretta" nella zona limitrofa, andando a confrontare i valori di riferimento di immobili con caratteristiche e destinazione simili compravenduti nell'ultimo triennio ed un'indagine di mercato "indiretta" confrontando i valori riportati nelle ultime quotazioni immobiliari pubblicate dall'O.M.I.: valori 2° semestre anno 2022, Borsino immobiliare on-line - valori anno 2023, ed in particolare gli annunci delle agenzie immobiliari di zona: valori anno 2023, estendendo la zona di ricerca anche ai comuni limitrofi.

Al valore finale del bene vengono applicati i seguenti deprezzamenti: 10% per il rischio assunto per mancata garanzia, 20% per presenza di contratto di locazione opponibile alla procedura.

Per tutto quanto sopra espresso si ritiene di dover attribuire un valore unitario del bene pari a 700,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 Fabbricato commerciale Crespina Lorenzana (PI) - Via Karol Wojtyla n.3, piano Terra	393,00 mq	700,00 €/mq	€ 275.100,00	100,00%	€ 275.100,00
				Valore di stima:	€ 275.100,00

Valore di stima: € 275.100,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Immobile occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura	20,00	%
Oneri per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale	10000,00	€
Oneri per eventuale sanatoria per addizioni volumetriche e/o rimessa in pristino	5,00	%

Valore finale di stima: € 168.815,00

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.

Cascina, li 12/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bendinelli David

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa foglio 7
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura storica catastale
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura storica catastale part.183 C.T.



✓ N° 5 Altri allegati - Ispezione ipotecaria

✓ N° 6 Altri allegati - Formalità pregiudizievoli

✓ N° 7 Altri allegati - Trascrizione conferimento in società del 10/12/2007

✓ N° 8 Altri allegati - Contratto di affitto ramo di azienda

✓ N° 9 Foto - Documentazione fotografica

✓ N° 10 Altri allegati - P.E. n.413 del 2012

✓ N° 11 Altri allegati - SCIA n.9 del 2015

✓ N° 12 Altri allegati - SCIA n.49 del 2016

✓ N° 13 Altri allegati - CIL n.1 del 2022

✓ N° 14 Altri allegati - Perizia versione privacy



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Karol Wojtyla n.3, piano Terra

Piena proprietà di un fabbricato commerciale ad uso ristorante sito nel Comune di Crespina-Lorenzana, località Laura, via Karol Wojtyla n.3; l'accesso all'immobile avviene direttamente dalla via predetta tramite cancello carrabile e pedonale. Il fabbricato è composto da: un'ampia sala ristorante, una saletta ristorante più piccola, zona bar, due locali cucina, dispensa, servizi igienici per il pubblico, spogliatoio e servizio igienico per il personale; completano la proprietà una tettoia in muratura ed una veranda con struttura in metallo e vetro poste sul lato nord est del fabbricato, un tettoia in ferro posta sul retro del fabbricato ed un ampio resede adibito a giardino che circonda su tutti i lati il fabbricato medesimo dove insistono alcuni gazebi in legno per la somministrazione all'esterno di cibi e bevande. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 445, Sub. 2, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nell'ambito della Variante al Regolamento Urbanistico del territorio di Lorenzana del Comune di Crespina-Lorenzana, approvato con Delibera C.C. nr. 23 del 10/05/2019 efficace dal 31/08/2018, l'area è ricompresa nell'ambito dell'UTOE 8 - zona "D" Laura Pian di Laura, Loc. zona produttiva Pian di Luna. Nell'ambito della Disciplina del territorio urbano, il fabbricato in oggetto e il relativo resede risultano classificati come "G7", ovvero "G- Attrezzature private di interesse generale", il cui riferimento è l'art. 38 delle NTA, secondo cui "esse sono disciplinate singolarmente con apposita scheda normativa di cui all'Allegato B". In tutti gli ambiti "G" la tipologia degli edifici, la sistemazione delle aree libere e dei parcheggi deve essere adeguata al contesto in cui sono collocati; devono inoltre essere rispettate tutte le prescrizioni del PS relative alle Unità di paesaggio ed alle Invarianti Strutturali eventualmente presenti nonché le norme per il patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 17 delle presenti norme. Tutti gli interventi previsti devono essere finalizzati alla riqualificazione degli interi ambiti ed al superamento delle condizioni di degrado in atto. Le specifiche previsioni di cui all'allegato B delle NTA richiamano la convenzione P.I.P. approvato con Del. C.C. n.13 del 22.05.1998, e prevedono altresì che "valgono i parametri e le modalità di esecuzione degli interventi ammessi stabiliti dal P.I.P. approvato con Del. C.C. n.13 del 22.05.1998". Al termine della validità temporale della Convenzione stipulata, l'intera area individuata dalla scheda norma sarà considerata come zona D1, normata dall'art. 33.5.1 delle NTA.

Prezzo base d'asta: € 168.815,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 168.815,00

Bene N° 1 - Fabbricato commerciale			
Ubicazione:	Crespina Lorenzana (PI) - Via Karol Wojtyla n.3, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 445, Sub. 2, Categoria C1	Superficie	393,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buone condizioni di manutenzione e conservazione		
Descrizione:	Piena proprietà di un fabbricato commerciale ad uso ristorante sito nel Comune di Crespina-Lorenzana, località Laura, via Karol Wojtyla n.3; l'accesso all'immobile avviene direttamente dalla via predetta tramite cancello carrabile e pedonale. Il fabbricato è composto da: un'ampia sala ristorante, una saletta ristorante più piccola, zona bar, due locali cucina, dispensa, servizi igienici per il pubblico, spogliatoio e servizio igienico per il personale; completano la proprietà una tettoia in muratura ed una veranda con struttura in metallo e vetro poste sul lato nord est del fabbricato, un tettoia in ferro posta sul retro del fabbricato ed un ampio resede adibito a giardino che circonda su tutti i lati il fabbricato medesimo dove insistono alcuni gazebo in legno per la somministrazione all'esterno di cibi e bevande.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Livorno il 22/11/2010
Reg. gen. 20702 - Reg. part. 4812
Quota: 1/1
Importo: € 610.400,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Livorno il 08/03/2022
Reg. gen. 3756 - Reg. part. 2670
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

