TRIBUNALE DI PISA

Perizia del C.T.U. Ing. Del Punta Alessia, nella procedura 18/2017CP

COMUNE DI CASCINA (PI) – IMMOBILI FACENTI PARTE DEL CENTRO COMMERCIALE/DIREZIONALE “GALILEO” (Da Lotto N°2 a Lotto N°12)

LOTTO 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 18** - Negozio ubicato a Cascina (PI) - Via Norvegia 88, piano Terra

DESCRIZIONE

Negozio (sub.26) posto al piano terra e primo di maggior fabbricato ad uso commerciale/direzionale di tre piani fuori terra ed un piano interrato, fabbricato denominato "Centro Commerciale Galileo". L'unità immobiliare ha ingresso principale sul fronte nord del fabbricato, in corrispondenza del parcheggio pubblico. Ha ingressi secondari anche sul lato est e sud. Al piano terra e al piano primo è composto da ampi locali ad uso vendita e showroom, al piano terra ha disimpegno e n.2 servizi igienici.

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 05/02/2018.

TITOLARITÀ

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare confina a ovest con il sub. 25, a nord ha affaccio libero su parcheggio pubblico, a est e sud ha affaccio libero su marciapiede condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	0,00 mq	350,00 mq	1,00	350,00 mq	0,00 m	Terra-Primo

Totale superficie convenzionale:	**350,00 mq**	
Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:	**350,00 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La cronistoria riportata nella tabella sottostante ha come data di inizio la *"costituzione"* del più ampio fabbricato denominato "Centro Commerciale/Direzionale Galileo", di cui l'immobile oggetto di perizia è parte.
La cronistoria del terreno è indicata nelle note del presente capitolo.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **27/11/2008** al **05/11/2009**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 758, Sub. 26 Categoria C1 Cl.1, Cons. 314 mq Rendita € 2.286,56 Piano T-1
Dal **05/11/2009** al **14/02/2014**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 758, Sub. 26 Categoria C1 Cl.6, Cons. 314 mq Rendita € 4.962,32 Piano T-1
Dal **14/02/2014** al **09/11/2015**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 758, Sub. 26 Categoria C1 Cl.6, Cons. 314 mq Rendita € 4.962,32 Piano T-1
Dal **09/11/2015** al **19/07/2016**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 758, Sub. 26 Categoria C1 Cl.6, Cons. 314 mq Superficie catastale 363 mq Rendita € 4.962,32 Piano T-1

La data 25/01/2018 è riferita alla richiesta della visura storica per immobile.

Costituzione Fabbricato: come risulta dalle visure storiche il fabbricato è stato costituito in data 27/11/2008 protocollo n. PI0283026 in atti dal 27/11/2008 Registrazione: Costituzione n. 2666.1/2008.

Precisazioni periodo antecedente alla costituzione del fabbricato:

La particella 758 comprende le particelle 643, 659, 660, 666, soppresse in data 09/06/2008 con Tipo Mappale protocollo n. PI0165369 in atti dal 09/06/2008 (n.165369.1/2008) e (n.165369.2/2008).

DATA 09/06/2008 - Particella 758
La particella 758 deriva da Tipo mappale del 09/06/2008 protocollo n. PI0165369 in atti dal 09/06/2008 (n.165369.2/2008). Annotazioni:"comprende il Fg. 43 n. 659, 660, 666".
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Fg. 43 particelle 659, 660, 666.
In Data 09/06/2008 risulta anche Tipo mappale protocollo n. PI0165369 in atti dal 09/06/2008 (n. 165369.1/2008). Annotazioni: "sr".
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Fg. 43 particella 643.

Particella 643 (soppressa):
Frazionamento del 17/01/2003 protocollo n. 5373 in atti dal 17/01/2003 (n. 117.1/2003).
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Fg. 43 particelle 204, 350, 400, 402, 406, 409, 503, 490, 487.
Sono inoltre variati i seguenti immobili: Fg. 43 particelle 478, 640, 641, 642, da 644 a 665.
L'intestazione della particella 643 deriva dall'atto Frazionamento del 23/04/1992 (n. 22.8/1991) riguardante la particella 350 (ex particella 94 dall'Impianto meccanografico del 1975).

PARTICELLA 659 (soppressa):
- Frazionamento del 17/01/2003 protocollo n. 5373 in atti dal 17/01/2003 (n.117.1/2003): sono stati soppressi i seguenti immobili: fg. 43 particelle 204, 350, 400, 402, 406, 409, 487, 503, 490. Sono inoltre stati variati i seguenti immobili: Fg. 43, particelle da 640 a 658, da 660 a 665 e particella 478. Situazione dell'immobile che ha generato il precedete: Particella 487, frazionamento del 26/06/2000 protocollo n. 111385 in atti dal 26/06/2000 (n. 1743.1/2000) nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: fg. 43 particella 342. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: fg. 43 particella 488. Situazione dell'immobile che ha originato il precedente: Frazionamento in atti dal 23/04/1992 Particella 342, originata dalla particella 84, impianto meccanografico del 1975.

PARTICELLA 660(soppressa) :
- Frazionamento del 17/01/2003 protocollo n. 5373 in atti dal 17/01/2003 (n.117.1/2003): sono stati soppressi i seguenti immobili: fg. 43 particelle 204, 350, 400, 402, 406, 409, 487, 503, 490. Sono inoltre stati variati i seguenti immobili: Fg. 43, particelle da 640 a 659, da 661 a 665 e particella 478. Situazione dell'immobile che ha generato il precedete: Particella 490, frazionamento del 13/07/2001 protocollo n. 128407 in atti dal 13/07/2001 (n. 2046.1/2001) nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: fg. 43 particelle 113, 203, 335, 383, 395, 488. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: fg. 43 particelle da 491 a 504. Situazione dell'immobile che ha originato il precedente: particella 113, impianto meccanografico del 1975.

PARTICELLA 666 (soppressa):
- Frazionamento del 09/06/2008 protocollo n. PI0165369 in atti dal 09/06/2008 (n.165369.2/2008): la soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: fg. 43 particelle 659, 660, 758.
Era un relitto stradale sdemanializzato con delibera del Comune di Cascina numero 52 del 18 luglio 2001, resa esecutiva ai sensi di legge. Dai dati derivanti dall'impianto meccanografico del 1975 risultava solo il foglio 43, Qualità Classe strade pubbliche, superficie ha are ca 4 80 90, Partita 5.

[redacted] così come risulta dalle provenienze ventennali anche le particelle:
PARTICELLA 195 (All'attualità Intestata al Comune di Cascina dal 14/12/2001);

PARTICELLA 345 (All'attualità Intestata al Comune di Cascina dal 14/12/2001). Detta particella risulta catastalmente invariata dal 1992, dati derivanti da frazionamento in atti dal 23/04/1992 (n.22.7/1991); Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: fg. 43 particella 85, sono stati inoltre variati i seguenti immobili: fg. 43, particelle 343 e 344;

Catasto Fabbricati - PARTICELLA 478 SUB. 1 e 2. In data 22/07/2002 dalle visure storiche risulta *"Demolizione totale e fusione"* protocollo n. 127742. I fabbricati erano stati costituiti nel 1998. La società [redacted] è stata proprietaria fino al 22/07/2002.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	758	26		C1	6	314 mq	363 mq	4962,32	T-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste la corrispondenza fra la planimetria catastale e gli elaborati progettuali.
Non sussiste la corrispondenza con lo stato dei luoghi, poichè sono state realizzate modifiche interne senza titolo. Le difformità sono meglio descritte al paragrafo "Regolarità edilizia".

PATTI

Con Atto ai rogiti del Notaio [redacted] del 01/08/2003, repertorio 12074, trascritto a Pisa in data 08/08/2003 Registro generale n. 17638, registro particolare n. 11716 è stata stipulata "Convenzione per la cessione di diritto di proprietà di aree poste all'interno del comparto n. 1 del PIP di zona".
Soggetti a favore: [redacted]
Soggetti contro: Comune di Cascina, [redacted]
"Art. 15 - patti e condizioni del regolamento cessione aree PIP
I soggetti assegnatari danno atto altresì di accettare le condizioni ed i vincoli di cui al precedente art. 11 e comunque riportati nel vigente Regolamento per la cessione delle aree comprese nei P.I.P., regolanti la vendita in diritto di proprietà, la locazione e la costituzione di diritti reali di godimento, relativamente agli edifici erigendi sul terreno in oggetto. [redacted]

STATO CONSERVATIVO

Il complesso denominato Galileo, di recente costruzione, è in buono stato conservativo.
L'unità immobiliare, risulta in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Costituiscono parti condominiali, ovvero "bene comune non censibile" all'immobile oggetto di pignoramento i seguenti subalterni:

- sub. 12: locale al piano interrato;
- sub. 27,28: Locale tecnico piano terra;
- sub. 18: marciapiede/camminamento al piano terra.

Così come risulta dall'elenco dei subalterni assegnati allegato all'elaborato planimetrico del più ampio complesso commerciale denominato "Galileo".

Dal "Regolamento Condominiale Contrattuale", redatto come previsto dall'art. 1138 del Codice Civile, in particolare all'articolo 2 di detto regolamenti, sono indicate le parti comuni pro indiviso fra i condomini nelle proporzioni di legge, le parti indicate nell'articolo 1117 del Codice Civile e in particolare quanto segue:

"1. Terreno sul quale sorge l'edificio, le fondazioni e le strutture portanti, i muri perimetrali, i tetti, i lastrici solari, i cortili, l'andito, i portoni ed i cancelli di ingresso, le scale, le rampe di accesso, gli anditi ed i corridoi di accesso ai rispettivi locali, i portici e, in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

2. Le opere, installazioni, manufatti di qualsiasi genere destinati all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e in oltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per i riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini;

3. E' considerato bene comune anche l'estetica delle facciate in ogni loro parte, anche se di proprietà esclusiva, come i balconi, le ringhiere, le finestre, le tende, le persiane e veneziane visibili dall'esterno, le saracinesche dei garage e negozi, e quant'altro è visibile dall'esterno."

[redacted]

"In genere sono comuni ed indivisibili le parti dell'edificio, le opere di installazione, i manufatti e tutto quanto destinato ed inerente alla conservazione, all'uso ed ai servizi dell'edificio condominiale, nonché quant'altro non risulti di proprietà particolare in base ai singoli atti di compravendita o al presente regolamento."

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano in essere servitù, censo, livello, usi civici, se non quelli derivanti dallo stato dei luoghi, o legalmente esistenti per legge, uso o consuetudine.

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: 05/11/2014
- Scadenza contratto: 31/12/2020

Contratto registrato presso L'Agenzia delle Entrate - DPPI UT PONTEDERA: contratto di locazione n. 2693 serie 3T, ID TELEMTZ414T002693000LC.

Il canone mensile concordato è di euro 3.690,00 (tremilaseicentonovanto/00), più IVA come per legge,

così regolarizzato:
- dal 01 gennaio 2015 al 30 giugno 2015: euro 3.000,00(tremila/00) più iva;
- dal 30 giugno al 31 dicembre 2015: euro 3.300,00 (tremilatrecento/00) più iva;
- dal 01 gennaio 2016: 3690,00 (tremilaseicentonovanto/00) più iva.

Art. 7 Contratto di affitto: "Sono a carico della conduttrice, oltre al canone di locazione, gli oneri per tasse, tributi (ad eccezione dell'IMU) ed inoltre le spese di luce, acqua, telefono (apertura di utenze comprese) e condizionamento inerenti l'attività.
Saranno inoltre a carico della conduttrice le spese per le parti comuni [redacted] sulla base di opportune tabelle millesimali (a titolo esemplificativo: pulizia, manutenzione delle aree a verde, illuminazione, imposta per la pubblicità e manutenzione ordinaria delle insegne del Centro Commerciale, etc.) [redacted]

PROVENIENZE VENTENNALI

Le provenienze ventennali sono riferite ai terreni su cui è stato edificato il "Centro Commerciale Galileo" e non alla singola proprietà immobiliare (Lotto da n°2 a n°12), per cui sono state indicate al Capitolo "Provenienze ventennali" del "LOTTO N°2" a pagina 52 della presente relazione

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Le Formalità pregiudizievoli sono riferite all'intera proprietà immobiliare (Lotto da n°2 a n°12) e non al singolo immobile, per cui sono state indicate al Capitolo "Formalità pregiudizievoli" del "LOTTO N°2" a pagina 56 della presente relazione

NORMATIVA URBANISTICA

Il maggior fabbricato commerciale di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia ricade nell'area denominata "38- Zona Produttiva Cascina" e l'edificio è classificato come "aree produttive esistenti (art. 27.1 Regolamento Urbanistico vigente)". Così come si evince dalla Tav. n. 9 "Variante di monitoraggio al Regolamento Urbanistico con contestuale Variante al Piano Strutturale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Il Centro commerciale/Direzionale Galileo è stato edificato in forza alle seguenti pratiche, rilasciate dal Comune di Cascina:
1. Permesso di costruire n. PC - 69 - 2005, rilasciato dal Comune di Cascina in data 13 luglio 2005. (Pratica edilizia n. P - 839 - 2003) e successiva variante, pratica n.1359/05;
2. Certificazione di Agibilità deposita presso il Comune di Cascina in data 19 dicembre 2008, protocollo n. 0025998, AB 220/08;
3. SCIA 432/11, protocollo 20842 del 8/07/2011, per manutenzione straordinaria a seguito di vizi e difetti costruttivi, con comunicazione di fine lavori depositata presso il Comune di Cascina in data

29/04/2013, protocollo n. 0009351;
4. Autorizzazione all'installazione di insegne o altri mezzi pubblicitari, Pratica edilizia n. INS - 100 - 2008, rilasciata dal Comune di Cascina in data 24/06/2009.

E' altresì presente negli archivio delle pratiche edilizie del Comune di Cascina la "Dichiarazione di inizio attività", riferimento Prativa VV.F. n.43948 protocollo n. 341 del 13/01/2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Rispetto agli elaborati progettuali sono state realizzate opere in cartongesso funzionali all'attività commerciale svolta all'interno dell'unità immobiliare:
PIANO TERRA:
1. Con pannelli in cartongesso sono state oscurate, internamente al negozio, porte e finestre poste ai lati nord ed est;
2. E' stato chiuso il vano scala per realizzare un camerino e un piccolo magazzino nel sottoscala;
3. In corrispondenza dello sbarco della scala al piano terra è stata posta in opera una porta a chiusa della stessa;
4. Sono stati rivestiti i pilastri e realizzate piccole tramezzature in cartongesso;
5. L'altezza rilevata al piano terra è 4m, mentre negli elaborati progettuali è indicato 4,40m. E' presente un controsoffitto.

Le difformità descritte dal punto 1 al punto 3 non sono sanabili ai sensi di legge, e quindi deve essere ripristinato lo stato dei luoghi, rimuovendo quanto realizzato senza titolo con un costo presunto di euro 8.000,00.
Le difformità descritte ai punti 4 e 5 risultano sanabili ai sensi di legge con un consto complessivo tra spese tecniche e sanzioni, pari a euro 3.000,00.

Si precisa che l'agibilità, la dichiarazione di conformità degli impianti, il certificato di collaudo, l'attesto di conformità per gli ascensori, la dichiarazione di conformità dell'impianto di condizionamento (termico), la dichiarazione di conformità dell'impianto antincendio sono riferiti all'intero complesso immobiliare/commerciale denominato "Galileo" e non alla singola unità immobiliare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Preventivo per la gestione dal 01/07/2017 al 30/06/2018.

Le spese condominiali sono suddivise in quattro rate annuali con scadenza, per l'anno di gestione indicato, 10/07/2017, 10/10/2017, 10/01/2018, 10/04/2018.

Totale preventivo annuo: euro 2.065,13, di cui €1.076,89 a carico della società [redacted] ed € 988,24 a carico del conduttore.

Al 02/05/2018:

- non risultano delibere di lavori straordinari approvati e non ancora eseguiti;
- la società [redacted] per n.17 immobili di sua proprietà, facenti parti del "Centro Commerciale Galileo" , ha un importo totale scaduto per quote di condominio non pagate di euro 12.958,19.

Dal Preventivo per la gestione ordinaria come da delibera assemblea del 26/09/2017, riguardante l'intero centro commerciale, risulta che "*come gli anni precedenti, anche in questa gestione è stato inserito l'importo di € 2.500,00 per il "Fondo di Riserva". Importo che sarà accantonato ogni anno fino a quando l'assemblea non delibererà di smettere.*

[redacted]

Se il condomino che vende l'unità immobiliare vuole il rimborso della quota parte accantonata, al momento della vendita deve informare l'acquirente dell'esistenza del fondo di riserva e, salvo patto contrario, l'acquirente deve rimborsare l'importo al venditore perché sono soldi che restano a disposizione del condominio per eventuali lavori che l'assemblea andrà a deliberare. L'amministratore non potrà restituire al venditore la quota parte accantonata se non integrata dal nuovo Proprietario."
Alla data dell'ultimo consuntivo approvato, 30.06.2017, la quota-parte totale del "*fondo di riserva*" versata dal debitore è di € 6.666,80.
N.B.: è la somma delle quote relative ai n.17 immobili di proprietà del debitore.

Le tabelle relative alle quote spettanti in base ai millesimi di proprietà sono allegate alla presente relazione.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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.

Pisa, li 28/05/2018

Il C.T.U.
Ing. Del Punta Alessia

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il CTU ha ritenuto necessaria la formazione di n.14 Lotti, poiché i beni oggetto di perizia sono ubicati in comuni e provincie diverse, ovvero Vicopisano (PI), Cascina (PI), Fiano Romano (RM) e Ravenna (RA). Inoltre gli immobili ubicati nel comune di Cascina hanno destinazione d'uso diversa e sono immobili fra loro indipendenti pur essendo parte di maggior fabbricato.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 11

- **Bene N° 18** - Negozio ubicato a Cascina (PI) - Via Norvegia 88, piano Terra
  Negozio (sub.26) posto al piano terra e primo di maggior fabbricato ad uso commerciale/direzionale di tre piani fuori terra ed un piano interrato, fabbricato denominato "Centro Commerciale Galileo". L'unità immobiliare ha ingresso principale sul fronte nord del fabbricato, in corrispondenza del parcheggio pubblico. Ha ingressi secondari anche sul lato est e sud. Al piano terra e al piano primo è composto da ampi locali ad uso vendita e showroom, al piano terra ha disimpegno e n.2 servizi igienici.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 758, Sub. 26, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 560.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 18 - Negozio Cascina (PI) - Via Norvegia 88, piano Terra	350,00 mq	1.600,00 €/mq	€ 560.000,00	100,00	€ 560.000,00
				Valore di stima:	€ 560.000,00

Valore di stima: € 560.000,00

Deprezzamento del 10,00 %

Valore finale di stima: **€ 504.000,00**

Valore finale di stima a base d'asta: **€ 493.000,00**

La stima è eseguita in maniera sintetica-comparativa, rapportata alla superficie lorda, comprensiva di muri perimetrali e tramezzature. Sono considerate la superficie dei singoli vani, la loro disposizione, nonché l'ubicazione dell'immobile, le strutture, le rifiniture e gli impianti, lo stato di conservazione e di manutenzione. I valori di stima e di riferimento sono quelli immobiliari di zona, raffrontati anche con i Borsini Immobiliari della FIMAA Federazione Italiana Mediatori ed Agenti d'Affari, e con le "quotazioni Agenzia del Territorio" rapportati e ponderati con lo specifico caso in esame. Le quotazioni in esame sono state valutate ponderando i dati ufficiali relativi al Borsino immobiliare FIMAA 2012 e le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate relativi al secondo semestre del 2017 e il Borsino Immobiliare (maggio 2018) togliendo eventuali valori anomali e ottenendo i seguenti valori medi di mercato

IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI CASCINA
NEGOZI/COMMERCIALE:= 1.600,00 euro/mq.

Per la determinazione del valore finale è stato detratto il 10% dovuto all'assenza di garanzia del bene venduto e per l'assenza di alcune dichiarazioni di conformità degli impianti, oltre alla detrazione delle spese per sanare e/o demolire le difformità riscontrate, complessivamente pari da euro 11.000,00.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 11

- **Bene N° 18** - Negozio ubicato a Cascina (PI) - Via Norvegia 88, piano Terra
  Negozio (sub.26) posto al piano terra e primo di maggior fabbricato ad uso commerciale/direzionale di tre piani fuori terra ed un piano interrato, fabbricato denominato "Centro Commerciale Galileo". L'unità immobiliare ha ingresso principale sul fronte nord del fabbricato, in corrispondenza del parcheggio pubblico. Ha ingressi secondari anche sul lato est e sud. Al piano terra e al piano primo è composto da ampi locali ad uso vendita e showroom, al piano terra ha disimpegno e n.2 servizi igienici.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 758, Sub. 26, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Il maggior fabbricato commerciale di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia ricade nell'area denominata "38- Zona Produttiva Cascina" e l'edificio è classificato come "aree produttive esistenti (art. 27.1 Regolamento Urbanistico vigente)". Così come si evince dalla Tav. n. 9 "Variante di monitoraggio al Regolamento Urbanistico con contestuale Variante al Piano Strutturale.

Prezzo finale di stima a base d'asta: **€ 493.000,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
PROCEDURA 18/2017

LOTTO 11 – PREZZO FINALE DI STIMA A BASE D'ASTA: € 493.000,00

IMMOBILE UBICATO IN COMUNE DI CASCINA (PI)

Bene N° 18 - Negozio			
Ubicazione:	Cascina (PI) - Via Norvegia 88, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 758, Sub. 26, Categoria C1	**Superficie**	350,00 mq
Stato conservativo:	Il complesso denominato Galileo, di recente costruzione, è in buono stato conservativo. L'unità immobiliare, risulta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Negozio (sub.26) posto al piano terra e primo di maggior fabbricato ad uso commerciale/direzionale di tre piani fuori terra ed un piano interrato, fabbricato denominato "Centro Commerciale Galileo". L'unità immobiliare ha ingresso principale sul fronte nord del fabbricato, in corrispondenza del parcheggio pubblico. Ha ingressi secondari anche sul lato est e sud. Al piano terra e al piano primo è composto da ampi		

	locali ad uso vendita e showroom, al piano terra ha disimpegno e n.2 servizi igienici.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile