



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

**SCHEDA INFORMATIVA**  
**LOCALE RISTORANTE PIAZZA SAN PANCRAZIO**  
**Piazza di San Pancrazio, 2**

**Tipologia:** locale commerciale – ristorante

**Superficie lorda:** 421 mq

**Superfici scoperte:** 6 mq

**Superficie ragguagliata totale:** 330 mq

**Stato occupazionale:** Il bene oggetto di stima è utilizzato in regime extracontrattuale dalla società "Il Latini" per attività di ristorazione e servizi accessori a seguito della scadenza dell'atto di concessione rep.n.656/2013 del 11.06.2013, registrato presso la Direzione Provinciale di Firenze - Ufficio Territoriale Firenze al n.11361 in data 12.06.2013, con durata dal 01.06.2013 al 31 .05.2019 al canone annuo di concessione pari a €65.700,00.

**Provvedimenti di tutela:** Il complesso di cui il bene costituisce porzione è stato riconosciuto dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo di interesse culturale con Decreto Direttoriale n. 581/2012 emesso in data 03/10/2012 ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 e ss.mm.ii., trascritto all'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09.11.2012 al n. 32697 R.G. e n. 23502 R.P.

Con Delibera 105/2016 del 17/06/2016 il Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana ha autorizzato l'alienazione del bene ai sensi dell'art. 55 comma 3 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

**Identificativi catastali:** L'immobile oggetto di stima, correttamente intestato a Demanio Pubblico dello Stato, è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al:

- foglio 165, particella161, subalterno 503, categoria C/1, classe 11, consistenza 279 m2 , superficie catastale 308 m2, rendita €14.106,56.

La rappresentazione catastale è stata aggiornata con variazione per divisione del 18/03/2016 n. 10893.1/2016, in atti dal 18/03/2016.

Una volta effettuata la demolizione della copertura della chiostrina ed ottenuta la sanatoria per le opere abusive dovrà essere aggiornata la planimetria catastale.

**Prezzo base d'asta: €940.000,00**

**Descrizione, ubicazione e cenni storici:** Il bene è situato al piano terreno di un più ampio fabbricato di carattere storico-artistico denominato "Ex Convento di S. Pancrazio", ubicato nel centro storico del comune di Firenze, a breve distanza dalla Piazza di Santa Maria Novella e dalla omonima stazione ferroviaria, in prossimità dei Lungarni in riva destra d'Arno.

Trattasi di unità immobiliare a destinazione commerciale, ad oggi utilizzata quale sede del ristorante - fiaschetteria "Il Latini". L'unità è posta ai piani terreno e seminterrato e risulta composta da n.7 vani, oltre servizi igienici, disimpegni e ripostigli.

L'accesso all'immobile è consentito attraverso un diritto di passo su spazi di proprietà di terzi (catastalmente individuati al foglio 165, particella 161, subalterni 522, 525, 517, 523, 520) e precisamente dal n.c. 4 e 6 di via dei Federighi e dal n.c. 2 di Piazza S. Pancrazio (attraverso una corte condominiale), così come indicato negli atti rep. 85607/15114 del 07/12/2016 e rep. 86218/15379 del 07/07/2017.

Sono presenti 3 fosse biologiche/pozzetti degrassatori anche a servizio di alcune unità immobiliari soprastanti, di proprietà di terzi, posizionate sotto il pavimento di un locale adiacente all'ingresso di via dei Federighi n.6 nonché 2 pozzetti (probabilmente per la raccolta delle acque piovane) nella chiostrina.

Si precisa inoltre che, in seguito all'approvazione da parte della competente Soprintendenza, del progetto di recupero delle facciate e della copertura del fabbricato di cui l'unità oggetto di vendita costituisce porzione, saranno in capo all'acquirente le spese che per quote millesimali conteggiate su base volumetrica spettano alla stessa.

**Struttura, finiture e stato manutentivo:** Le condizioni manutentive della porzione oggetto di vendita sono da considerarsi normali negli ambienti interni mentre facciate e coperture necessitano di un intervento di ripristino. Si precisa in merito che, trattandosi di parti a comune, la proprietà che detiene la maggior consistenza del compendio ha provveduto a redigere un progetto di recupero da presentare in Soprintendenza.

**Inquadramento urbanistico:** Secondo il Piano Strutturale 2015, variante al Piano strutturale 2010 approvata con D.C.C. n. 2015/C/0025 del 02.04.2015 e pubblicato sul B.U.R.T. n.22 del 03.06.2015, con particolare riferimento allo statuto del territorio l'area in questione ricade all'interno del "Sistema di valle", "Sub-sistema insediativo di valle", normato dall'art.21 delle N.T.A., nell'"Ambito del nucleo storico di valle", disciplinato dall'art.26 delle N.T.A.. ed appartiene alla U.T.O.E. n.12..

Secondo le previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n.2015/00025 del 02.04.2015 e pubblicato sul B.U.R.T. n.22 del 03.06.2015, il bene in oggetto è compreso nell'"Ambito del nucleo storico (zona A)" tra le "Emergenze di valore storico architettonico (D. Lgs 42/2006) - spazio edificato e spazio aperto". Si precisa al riguardo che il Regolamento Urbanistico vigente è stato oggetto di successive varianti, di cui l'ultima approvata con D.C.C. n.2018/C/00045 del 15.10.2018 finalizzata all'aggiornamento della definizione del limite di intervento da applicare al patrimonio edilizio esistente classificato di interesse storico-architettonico e documentale rispetto all'innovato quadro normativo , divenuta efficace in data 06.12.2018.

**Classe energetica:** B – Epgl 1458,0570 kWh/mq anno

**Ulteriori informazioni:** NESSUNA