



COMUNE DI PISA
Provincia di PISA

UTE:83/A

Proprietà: Comune di Pisa

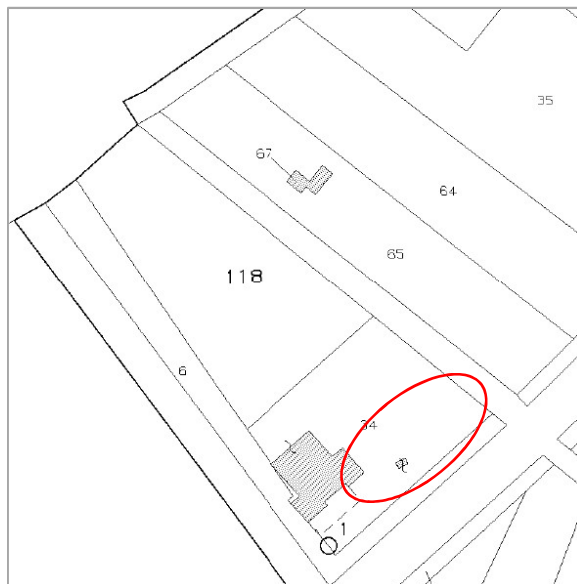
Indirizzo: Lungarno G. D'Annunzio n. 72

**Scheda
1B**

AVVISO PUBBLICO PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE MEDIANTE PROCEDURA DI EVIDENZIA PUBBLICA DI AREE POSTE SUL LUNGARNO G. D'ANNUNZIO NELLA GOLENA SINISTRA DEL FIUME ARNO, DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI PISA



Estratto di cartografico



Estratto di mappa

(tratteggiato in verde l'area di proprietà del comune)

Dati catastali: NCT Foglio 51 – Particella 34 in parte e NCEU Foglio 51 – Particella 34 sub. 2

Destinazione d'uso: Commerciale

Descrizione:

Trattasi di un'area golenale ad uso commerciale, di forma regolare, posto tra la riva sinistra del Fiume Arno in loc. S. Piero a Grado, di 653,19 mq, confinante con l'UTE 83/B, il terreno risulta essere in stato di abbandono.

Sullo stesso insistono una tettoia in struttura leggera della superficie di 22,80 mq, due locali ad uso rivendita materiale da pesca in condizioni sufficientemente buone ed un ripostiglio in muratura, il tutto accatastato al NCEU - Foglio 51, particella 34, sub.2, cat. C/1, della superficie di 34,17 mq, nel locale resteranno in loco gli scaffali presenti. Per quanto concerne gli impianti è presente solo quello elettrico.

Nel retro del negozio si trova un resede esclusivo, nel quale risultano essere presenti un locale ad uso magazzino in condizioni di manutenzione scadente di 36,96 mq e un magazzino in muratura per rimessaggio materiali vari anch'esso in condizioni precarie di 26,80 mq, quest'ultimi non risultano regolari e pertanto il locatario dovrà provvedere alla loro demolizione.

Sarà a cura del locatario:

- la demolizione dei fabbricati irregolari;
- la pulizia dell'area ed il suo mantenimento;

Report fotografico:



Figura 1 Ingresso negozio (F.51, part.34 sub.2)



Figura 2 Area di pertinenza negozio con tettoia di 22,80 mq



Figura 3 Ripostiglio h=2.37 (F.51, part.34 sub.2)



Figura 4 Resede esclusivo retro negozio



Figura 5 Resede esclusivo area negozio



Figura 6 Magazzino in muratura da demolire



Figura 7 Resede esclusivo retro negozio



Figura 8 Resede esclusivo retro negozio



Figura 9 Negozio



Figura 10 Magazzino interno al negozio h= 3.00



Figura 11 Negozio h= 3.02



Figura 12 Area resede esclusivo con magazzino da demolire

Calcolo canone di concessione dell'area appartenente al Comune di Pisa:

UTE 83/A - COMMERCIALE - CANONE DI LOCAZIONE ANNUA		
Area complessiva di proprietà del comunale 653,19 mq dati catastali NCT Foglio 51 – Particella 34 in parte e NCEU Foglio 51 – Particella 34 sub. 2 composta da: - Superficie scoperta di 596,22 mq - Manufatto ad uso rivendita di 34,17 mq - Tettoie di 22,80 mq		
CANONE DI LOCAZIONE ANNUA FABBRICATO		
5,4	€/mq x mese	Dato di Osservatorio del Mercato immobiliare per superficie netta frazioni " La Vettola, S. Piero" Comune di Pisa Valore Locativo per primo semestre 2022 per negozi di tipo commerciale in stato conservativo normale
34,17	mq	Superficie netta fabbricato
2.214,22	€ x anno	Importo annuale che deriva dall'applicazioni dell'OMI
0,92	coeff	Coefficiente di deprezzamento per i rischi di allagamenti del terreno e del fabbricato stesso
2.037,08	€ x anno	Totale fabbricato = 2.214,22 (importo annuale) x 0,92 (coefficiente per i rischi di allagamenti del terreno e del fabbricato)
CANONE DI LOCAZIONE DI UTILIZZO ANNUA RESEDE		
1,5	€/mq	Non agricolo (sistemazione a verde quali parchi, verde pubblico, ricreativo, orti e giardini ecc) DELIBERA n. 888 del 07/08/2017 Regione Toscana
596,22	mq	Superficie scoperta
894,33	€	Totale resede
CANONE DI LOCAZIONE UTILIZZO ANNUA EDIFICI IN STRUTTURA LEGGERA		
1,35	€/mq x mese	Dato di Osservatorio del Mercato immobiliare per superficie netta frazioni " La Vettola, S. Piero" Comune di Pisa Valore Locativo per secondo semestre 2022 per negozi di tipo commerciale in stato conservativo normale 25% dell'OMI residenza (quindi il 25% di 5,4)
22,8	mq	Superficie tettoia
0,7	coeff	Coefficiente di deprezzamento per fabbricati leggeri
258,55	€	Totale strutture leggere
CANONE DI LOCAZIONE DI UTILIZZO ANNUA COMPLESSIVA		
3.189,96	€	Totale importo fabbricato + totale resede + totale strutture leggere