



COMUNE DI PISA
DIREZIONE PATRIMONIO
SPORT_PREVENZIONE

Tel: 050 / 910254

e-mail:
g.ferri@comune.pisa.it

~
Via San Martino 108
56100 - Pisa

Pisa, 15.06.2016

OGGETTO : Affrancazione livelli e censi : Mazzamuto Giulia,
Ilaria, Iuri e Demi Marisa.

RELAZIONE

I signori in oggetto risultano enfiteuti per l'intero dei seguenti immobili ubicati in comune di Rosignano Marittimo, località Caprarecce (?), via della Rimembranza (?), dei seguenti immobili :

- a)alloggio censito al C.F. di detto comune Fg. 38, mapp. 270, sub. 602 (Categ. A/2, cl. 2^, consistenza 6,5 vani catastali 6,5, R.C. = E 637,82);
- b)magazzino censito al C.F. Fg. 38, mapp. 270, sub. 601 (Categ. C/2, cl. 2^, consistenza mq. 13, R.C. = E 30,88),
- c)magazzino censito al C.F. Fg. 38, mapp. 380 (Categ. C/2, cl. 2^, consistenza mq. 20, R.C. = E 47,51),
- d)terreno rappresentato al C.T. Fg. 38, part. 266 (qual. Seminativo Erborato, cl. 4^, superficie catastale mq 2370, R.D. = E 2,45 e R.A. = E 1,84),
- e)terreno rappresentato al C.T. Fg. 38, part. 268 (qual. Vigneto, cl. 1^, superficie catastale mq 1740, R.D. = E 14,38 e R.A. = E 11,68).

Concedente di tali immobili, dalle visure catastali, risulta la Pia Casa della Misericordia di Pisa, alla quale il Comune di Pisa è subentrato a seguito dello scioglimento dell'Ente Comunale di Assistenza di Pisa, con verbale in data 30.06.1978, trascritto a Pisa in data 24.10.1990 al n° 9652 Reg. Part., in cui detta opera era confluita.

Il prezzo di affrancazione si ottiene dal canone livellare all'attualità, tenendo conto del valore di mercato dell'area edificabile su cui sorgono i manufatti (secondo quanto desumibile dalla Circolare della Direzione Centrale dell'OMI Prot. n° 29104 dell'11.05.2011), mentre per i terreni si tiene



COMUNE DI PISA
DIREZIONE PATRIMONIO
SPORT_PREVENZIONE

~
Via San Martino 108
56100 - Pisa

Tel: 050 / 910254

e-mail:
g.ferri@comune.pisa.it

conto del loro valore di mercato; quindi il canone ottenuto si moltiplica per quindici.

Il valore dell'aree edificabili si ottiene da quello dei manufatti, al quale si applicano dei coefficienti riduttivi per tener conto del gravame derivante dalla presenza del livello (0,30) e degli oneri manutentivi (0,25); applicando una percentuale per ottenere l'incidenza dell'area, nel caso specifico ritenuta equa nel 15%, tenendo conto dell'ubicazione e della destinazione.

Il canone livellare, per quanto riguarda i manufatti, si ottiene dal valore dell'area edificabile, moltiplicando per un saggio di capitalizzazione, ritenuto equo nel 4%.

Dai grafici inviati per l'alloggio è stata ricavata la superficie lorda dei manufatti pari a mq. 70,50 circa per il piano terra, mq. 64 circa per il piano primo, mq. 18 per il sottotetto praticabile e mq. 23 circa per la terrazza; considerando per intero la superficie del piano terra e primo, al 30% il sottotetto ed al 25% la terrazza si ottiene una superficie convenzionale di mq. 145,65; mentre i magazzini hanno una superficie lorda complessiva di mq. 43 circa.

Tenendo conto degli importi unitari delle superfici delle abitazioni civili riportati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate per le zone collinari del comune di Rosignano Marittimo si ritiene equo un importo unitario di 1.550,00 Euro/mq lordo per l'alloggio e 500,00 Euro/mq lordo per i magazzini.

Per quanto riguarda i terreni, aventi superficie catastale totale di mq. 4110 si ritiene equo il valore unitario di 2,00 Euro/mq, ipotizzando la destinazione agricola, in relazione a quanto riportato dalla pubblicazione sul BURT per l'anno 2013 dei valori agricoli medi della regione agraria in cui è compreso il comune di Rosignano M.mo, al quale si ritiene corretto applicare il coefficiente riduttivo di 0,70 in analogia a quanto detto per i manufatti; mentre il saggio di capitalizzazione per determinare il canone è ritenuto equo nel 3,50%.

Da quanto sopra riportato si ottiene il canone livellare all'attualità :



COMUNE DI PISA
DIREZIONE PATRIMONIO
SPORT_PREVENZIONE

Tel: 050 / 910254

e-mail:
g.ferri@comune.pisa.it

~
Via San Martino 108
56100 - Pisa

alloggio mq. $145,65 \times 1550 \text{ E/mq} \times 0,04 \times 0,70 \times 0,75 \times 0,15 =$
Euro 711,14,

magazzini mq. $43 \times 500 \text{ E/mq} \times 0,04 \times 0,70 \times 0,75 \times 0,15 = \text{E}$
67,72,

terreni mq $4110 \times 2 \text{ E/mq} \times 0,035 \times 0,70 = \text{E } 201.39$

da cui un totale di Euro 980,25.

Il prezzo di affrancazione ammonta ad Euro 14703,75

Per procedere con l'affrancazione, oltre al pagamento del prezzo, debbono essere versate cinque annualità per le somme pregresse non pagate, per un totale complessivo di Euro 19605,00.

Tutti gli ulteriori oneri, comunque connessi alla firma dell'atto di affrancazione (spese tecniche e notarili, imposte etc) sono a carico degli attuali enfiteuti.

FG/fg

Nome file : rlivmazz.doc

IL FUNZIONARIO
(Ing. Gabriele Ferri)