



COMUNE DI LIVORNO

Dipartimento 3 "Risorse Economiche e Patrimoniali"  
Settore Contratti Provveditorato Economato Patrimonio Demanio  
Ufficio Tecnico Patrimoniale e Procedure Espropriative

Prot. n. 115534 del 29/8/2019

Al Dirigente                      Settore Entrate e Patrimonio  
Dott. Alessandro Parlanti

e p.c. Alla Responsabile      Ufficio Amministrazione Patrimonio  
Dott.sa Sabrina Pellegrino

**Oggetto:** Determinazione del canone concessorio di un appezzamento di terreno, di proprietà comunale, che si colloca a margine di Via Gastone Razzaguta.

**PREMESSA**

L'incarico conferito è relativo alla stima del canone concessorio di una presella di terreno, di proprietà comunale, sita a margine di Via Gastone Razzaguta, all'altezza del Condominio "Borgo Le Corti", in prossimità della rotatoria di innesto con Via Città del Vaticano.

Nello specifico, l'immobile è costituito da una piccola area avente giacitura piana, di forma irregolare, direttamente accessibile dalla Via Razzaguta, che si estende al di là del muro di confine dell'area pertinenziale del compendio immobiliare sopra menzionato.

**L'area in parola è pervenuta in proprietà del Comune di Livorno a seguito di procedura di esproprio di cui alla Delibera Consiliare n. 420 del 18.05.1988, relativa al V lotto del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, località "Scopara", conclusasi con la sottoscrizione dell'atto di compravendita Repertorio n. 48876 del 28.11.1989.**

Al fine di espletare l'incarico affidato, si è proceduto ed esperire i necessari accertamenti e riscontri diretti tendenti ad acquisire gli elementi conoscitivi ed informativi, utili per verificare non solo l'ubicazione dell'appezzamento in oggetto, ma anche la consistenza, la posizione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche da porre eventualmente a confronto con quelle di analoghi beni ubicati nella stessa zona ovvero in zone prossime ed assimilabili a quella in esame.

Sono state, inoltre, svolte opportune indagini di natura tecnica ed economica anche presso operatori ed agenzie specializzate nel settore immobiliare, allo scopo di raccogliere elementi necessari alla determinazione del più probabile valore locativo da attribuire all'area in questione.

Non sono state effettuate verifiche relative alla proprietà, né accertamenti ipotecari e controlli presso le pubbliche amministrazioni in quanto le stesse, non richieste, esulano dal presente incarico.

**SCOPO DELLA STIMA**

L'incarico affidato consiste, come citato in premessa, nello stabilire il più probabile canone concessorio dell'area in oggetto.

Definito, quindi, lo scopo della stima, si procederà alla individuazione del metodo estimale ritenuto più aderente alla situazione di fatto della stessa.

A tal fine giova segnalare, come meglio rappresentato nel prosieguo della presente relazione, che l'appezzamento di terreno è ubicato in una zona urbanizzata ad alta densità abitativa.

Tuttavia, per la specifica destinazione ed utilizzazione non è risultato possibile reperire nella zona sufficienti elementi estimativi e dati storici elementari relativi a locazioni, che siano riferiti a prezzi di aree analoghe, per consistenza, destinazione e caratteristiche, espressi in epoca prossima a quella attuale.

L'area oggetto della stima gode di caratteristiche, sia riferite alla ubicazione che alla tipologia, che ne determinano una sua "unicità".

## **CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA**

L'immobile è ubicato nel quartiere di recente formazione de La Scopaia, nell'area periferica a sud della città compresa tra gli insediamenti residenziali de La Leccia e de La Rosa, in una zona di medio pregio immobiliare e di interesse commerciale.

La zona, a carattere prevalentemente agricolo, è stata oggetto a partire dagli anni '90 di un'importante urbanizzazione che ha visto la realizzazione di moderni complessi residenziali di edilizia economica e popolare, in attuazione del PEEP n. 17.

Gode di una elevata dotazione di standard a verde pubblico attrezzato, è limitrofa alla Variante Aurelia e alla nuova zona commerciale denominata "Nuovo Centro". Risulta attraversata dalla viabilità secondaria ed è sufficientemente servita da mezzi di trasporto pubblico.

E' caratterizzata da scarsi luoghi collettivi di aggregazione, gli unici punti di riferimento del quartiere sono il Centro Anziani comunale e la Chiesa SS.ma Annunziata dei Greci, e da scarsi esercizi commerciali di vicinato, nel quartiere è presente un supermercato (DICO) ed un punto di vendita non alimentare (BRICO IO).

A breve distanza si trovano il distretto socio-sanitario di via Peppino Impastato, il nuovo deposito CTT ex ATL, il complesso di Villa Corridi lungo la Via di Collinaia.

## **CARATTERISTICHE DEL TERRENO**

L'appezzamento in concessione ha una superficie pari a mq. 390, è pressoché pianeggiante ed ha forma trapezoidale.

Il terreno è utilizzato già come parcheggio auto dei residenti del compendio immobiliare denominato "Borgo Le Corti", ubicato al civico n. 11 di Via Razzaguta.

Si tratta, nel complesso, di un area così detta marginale, quale residua di esproprio, di modesta entità, priva di qualsiasi possibilità di sfruttamento ai fini edificatori, suscettibile di utilizzo quale area pertinenziale degli immobili esistenti adiacenti.

L'area è stata individuata in seguito all'approvazione del Tipo di Frazionamento portante il num. 27947 del 16.02.2011 presentato all'Agenzia delle Entrate / Territorio di Livorno.

## **DESTINAZIONE URBANISTICA**

L'area in oggetto è classificata dal vigente Regolamento Urbanistico quale area normativa "Verde pubblico previsto", assoggettata alla disciplina dell'art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione.

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno l'unità immobiliare è censita al Foglio 48 particella 2773, Qualità Classe: Vigneto 1, Superficie 390 mq., Reddito Dominicale Euro 3,12, Reddito Agrario Euro 2,62.

## CRITERIO DI STIMA

Sull'area potranno essere consentiti interventi di sistemazione superficiale nel rispetto delle indicazioni di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico e potranno essere destinate all'incremento delle superfici scoperte pertinenziali degli edifici adiacenti o posti in prossimità del terreno.

La valutazione dell'area verrà quindi eseguita determinando il suo valore in proporzione a quello delle unità immobiliari delle quali potrebbe costituire pertinenza accessoria.

## METODO DI STIMA

L'attribuzione di un valore alle aree pertinenziali di fabbricati esistenti potrà essere effettuata mutuando il metodo di calcolo del "peso" delle pertinenze in rapporto alla consistenza immobiliare determinata secondo le indicazioni dell'Allegato "C" al D.P.R. 138/98:

Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Per quanto riguarda i criteri per i gruppi R (unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) di seguito sono riportate le modalità di computo.

La superficie catastale è data dalla somma:

a) - della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) - della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) - della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d) - della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Nel caso in esame l'incidenza del valore unitario delle aree scoperte viene determinata in una percentuale pari al 2% del valore unitario degli immobili dei quali costituiscono pertinenza.

Tenendo conto che l'area potrà costituire pertinenza di fabbricati esistenti di recente costruzione, adatteremo per il calcolo il valore di 2.000,00 €/mq. per gli immobili a destinazione residenziale nella zona di riferimento (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – 1 semestre 2018 - Zona Periferica – D2 – RIONI LA LECCIA – SCOPAIA – SALVIANO – LA ROSA – tipologie: abitazioni civili) e sulla base del quale il valore unitario delle aree scoperte pertinenziali ammonterà a 40,00 €/mq.

Nello specifico, trattandosi di unità immobiliari indipendenti o semi indipendenti all'interno di un complesso edilizio di pregio, si ritiene di dover incrementare il valore attribuito del 30% ottenendo un valore unitario di 2.600,00 €/mq. per le costruzioni aventi tali caratteristiche, dal quale si ottiene un valore unitario di 52,00 €/mq. per le aree scoperte pertinenziali.

Si ritiene che tale valore rappresenti il concreto, congruo valore di un'area che costituisce pertinenza di unità immobiliari esistenti a destinazione residenziale nella zona in oggetto, in condizioni di funzionale ed ottimale utilizzo.

Alla luce delle attuali condizioni dell'area richiesta in concessione e della specifica utilizzazione, si ritiene di non dover operare alcun abbattimento del valore in quanto l'area in concessione è utilizzata come parcheggio esclusivo da ciascun fabbricato costituente il compendio immobiliare.

Provvederemo quindi di seguito a calcolare il valore di mercato del terreno oggetto di cessione:

$$390 \text{ mq.} \times 52,00 \text{ €/mq.} = 20.280,00 \text{ €}$$

## **DETERMINAZIONE DEL CANONE CONCESSORIO**

Sulla base del valore di mercato come in precedenza determinato possiamo adesso calcolare il canone concessorio del terreno, adottando un tasso di fruttuosità netto adeguato al tipo di immobile.

La maggior parte delle pubblicazioni di Estimo usualmente individuano delle "forbici" del tasso di capitalizzazione compreso tra il 6,50 ed il 7,50 per investimenti di tipo produttivo legati ad immobili di destinazione diversa dal residenziale. Alcune pubblicazioni di natura economico finanziaria individuano invece saggi legati allo specifico settore di investimento:

Industria 6% -10%

Banca 6% - 8%

Commercio 8% -12%

Assicurazione 7% - 7%

Immobili 4% - 6%

generalmente specificando che la variazione del saggio di rendimento medio, nell'ambito della categoria individuata, dipende specificatamente da fattori ascendenti e discendenti in relazione alle caratteristiche esterne (di mercato o di ambiente) o interne (di struttura o finanziarie), ovvero dalle condizioni di produzione o di distribuzione del bene.

L'elaborazione dei dati contenuti nelle tabelle pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, realizzata rapportando i valori locativi al valore di mercato dei beni permette di individuare per le destinazioni terziarie e produttive, tassi di fruttuosità lorda compresi tra un picco massimo del 9% ed uno minimo del 3,5%.

Nel caso specifico, trattandosi di un terreno che viene destinato a parcheggio a servizio di un complesso edilizio a destinazione residenziale, si ritiene che possa adottarsi il tasso di capitalizzazione massimo tra quelli derivati dai calcoli effettuati sulla base dei dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, pari al 9%.

Ne deriverà un canone annuo pari a:

$$20.280,00 \text{ €} \times 0,09 = 1.825,20 \text{ €/anno}$$

ed un canone mensile pari a:

$$1.825,20 \text{ €} / 12 = 152,10 \text{ €}$$

## **CONCLUSIONI**

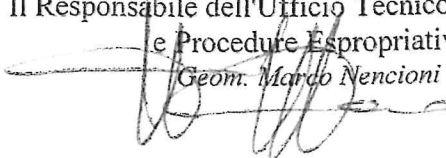
### **Determinazione del canone mediante il valore locativo unitario:**

Sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte si esprime, che il più probabile canone di mercato da attribuire alla porzione di area identificata catastalmente al N.C.T. al F.

48 part. 2773, sita in Livorno a margine della Via Gastone Razzaguta, risulta pari a € 1.825,20 annui corrispondenti ad un canone mensile di € 152,10.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Patrimoniale  
e Procedure Espropriative

*Geom. Marco Nencioni*







Direzione Provinciale di Livorno  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 29/08/2019

Data: 29/08/2019 - Ora: 09:27.56 Fine  
Visura n.: T21663 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>		<b>Comune di LIVORNO ( Codice: E625)</b>								
<b>Catasto Terreni</b>		<b>Provincia di LIVORNO</b>								
		<b>Foglio: 48 Particella: 2773</b>								
<b>Immobile</b>										
N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito	
1	48	2773		-	VIGNETO 1	ha arc ca 03 90		Dominicale Euro 3,12	Agrario Euro 2,62	FRAZIONAMENTO del 16/02/2011 protocollo n. L10027947 in atti dal 16/02/2011 presentato il 16/02/2011 (n. 27947.1/2011)
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>				
<b>INTESTATO</b>										
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI			
1	COMUNE DI LIVORNO con sede in LIVORNO					00104330493*	(1) Proprieta per 1000/1000			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria







I Particella: 2773

E=-80700

