



COMUNE DI
COLLESALVETTI
PROVINCIA DI LIVORNO

AREA DI COORDINAMENTO | area tecnica

SERVIZIO 6
Pianificazione e patrimonio pubblico

UFFICIO TECNICO DEL PATRIMONIO
Per informazioni 0586 980 291
patrimonio@comune.collesalvetti.li.it

Prot. N. _____ del _____

~~ARPELANI Giorgio~~
~~Pec giorgioarpesani@pec.it~~

Oggetto: Calcolo del prezzo massimo di prima cessione.

Vista la richiesta del sig. ARPESANI Giorgio, del 11.04.2002, prot. 6836, in qualità di ex proprietario di immobile posto in Nugola, via Degli Ulivi, 42, zona PEEP, edificato dalla Cooperativa Edile Risorgimento, su lotto assegnato con Convenzione, dal il Comune di Collesalvetti, e successivamente assegnato a BACCEI – ORSOLINI, con atto notaio Selli Serafini del 08.03.1989, rep.68360, trascritto a Livorno il 11.03.1989 al n. 3162/1998, con la quale ci chiedeva il calcolo del prezzo massimo di prima cessione, calcolato al 28.02.2006, data di acquisto del bene sopra citato.

Per il calcolo del prezzo massimo di cessione, saranno utilizzati i dati inseriti nella convenzione tra il Comune di Collesalvetti e la Cooperativa Edile Risorgimento, notaio MARTA CAVALLINI del 15.05.1986, rep. 5085, quale il prezzo al mq. massimo concordato (Pm), in L. 950.000,00 – Euro 490,63 , e la procedura di calcolo del prezzo massimo di cessione.

Lo stesso prezzo sarà rivalutato alla data di stipula dell'atto SUSANI – Arpesani/Garaffa, (PM).

Successivamente si andrà a calcolare la parte tecnica del prezzo di prima cessione, utilizzando il volume totale realizzato (Vt), il volume dell'abitazione in esame (Va), il costo di vendita dell'intero lotto (Ct), i millesimi dell'abitazione, e la superficie convenzionale dell'abitazione (SC) composta dalla superficie utile, più il 60% della superficie non residenziale .

Pm. al 15 maggio 1986 = €. 490,63 (L. 950,00)

PM. al 28 febbraio 2006 = €. 992,54

Vt. = mc. 15.251,78

Ct1. = al 15.05.1986 €. 7.989,59, al 28.02.2006 €. 9.747,30

Ct2. = al 02.10.2002 €. 209.175,93, al 28.02.2006 €. 223.609,07

Ct. = €. 233.356,37

Va. = mc. 15.251,78

SC. =

~~Per Con la presente comunichiamo che il prezzo massimo di cessione, al mq., del bene oggetto dei sopracitati atti è il seguente:~~

- Alla data del 15 maggio 1986, data di stipula della convenzione tra la Cooperativa Risorgimento e il comune di Collesalvetti, Lire 950.00,00 (lire novecentocinquantamila), pari a Euro 490,63 (euro quattrocentonovantamila/63) al mq.;
- Alla data del, data di stipula del contratto di stipula tra la Signora Susani e i Sig.ri Arpesani/Garaffa, Euro 898,75 (euro ottocentonovantotto/75).

Considerato che da un calcolo di massima, della superficie dell'immobile, effettuato sulle planimetrie catastali, la superficie convenzionale dell'immobile in oggetto è pari a mq. 183,80, il prezzo massimo

di cessione dell'immobile, presunto al 28.02.2006, data del passaggio di proprietà tra Susani e Arpesani/Garaffa, è €. 165.190,00 (euro centsessantacinquemila/00), come di seguito:

- Superficie Utile dell'appartamento (SU) mq. 97,44
- Superficie non residenziale (SNR) mq. 143,94
- Superficie convenzionale SC = SU + SNR*60%
 $SC = 97,44 + (143,94 * 60\%) = \text{mq.} 183,80$
- Volume totale del lotto = Mc. 15.251,78
- Volume Alloggio = Mc. 390,00
- Valore dell'area al 15.05.1968 = €. 7.989,59
- Maggiori oneri di esproprio al 02.10.2002 = €. 209.157,93
- Valore dell'area al 28.02.2006 = €. 233.356,37
- Valore area rapportata al volume complessivo e al volume del fabbricato in oggetto
Valore totale area : Volume complessivo = Valore area edificio : Volume edificio
 $233.356,37 : 15.251,78 = x : 390,00$
Valore area edificio = $233.356,37 * 390 / 15.251,78 = 6.120,11$ al mq.
- Millesimi dell'edificio = 33,03%
- Valore al mq. del terreno $6120,11 * 33,03/1000 = \text{€} 201,96$
- Valore al mq. = Valore del terreno come da convenzione + Valore Tecnico del terreno =
 $V.Tot.*mq. = 998,61 + 201,96 = \text{€} 1.200,57 *mq.$
- Coefficiente di riduzione 1986 – 2006 = 10%
- Prezzo massimo di cessione al mq. = P.max C./mq. € 898,75
(€. 1.200,57 - (1.200,57 * 10%)) = €. 1.080,51 mq.

- Prezzo Massimo di cessione
 $P. \text{ max C.} = SC * P. \text{ max C./mq} = 183,80 * 1.080,51 = \text{€} 198.597,74$
(euro centonovantottocinquecentonovantasette/74)

Collesalvetti, 12.07.2022

Il Tecnico Incaricato (Verifica Anticorruzione)
Geom. Belcari Claudio

Ufficio Tecnico del Patrimonio
Marino Michele