



ALLEGATO A1

RELAZIONE DI STIMA

Oggetto della presente relazione di stima è la quantificazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, nonché la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione degli immobili intestati ai signori signore **ZOPPETTI Alessandro** nato ad Albuzzano prov. di PV il giorno 05/02/1936, cod. fiscale **ZPP.LSN.36B05.A175T**, residente in Via Pietro Nenni al civico 14/A I.12 a Belgioioso prov. di PV e alla signora **ESPOSTI Carla** nata a Linarolo prov. di PV il 29/06/1936 cod. fiscale **SPS.CRL.36H69.E600H** residente in Via Pietro Nenni al civico 14/A I.12 a Belgioioso prov. di PV censiti a catasto fabbricati del comune di Belgioioso prov. di Pv alla sezione A Foglio 8 mappale 1610 sub. 23 e sub. 47, a seguito dell'istanza presentata dallo stesso in data 10/07/2026 con num. di prot. 11946

Come riportato sull'allegato A alla delibera di consiglio comunale n. 66 del 29/10/2022 per la stima del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà occorre applicare la seguente formula

$$Cp = [60\% \times [(Vv + Rd)/2 - Co] \times Mp]$$

Dove:

Cp = corrispettivo per unità immobiliare;

60% = percentuale di applicazione del 60%, come stabilito all'art. 31 comma 48 della Legge n. 448/1998;

Vv = valore venale attuale dell'area;

Rd = reddito dominicale area;

Co= oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati previsti dalla convenzione di assegnazione delle aree in diritto di superficie, rivalutate, in base alle variazioni degli indici ISTAT dei prezzi al



consumo per le famiglie di operai e impiegati, a partire dalla data della convenzione sino all'ultimo dato disponibile (spese acquisizione area, oneri di incidenza delle aree a standards, ecc.);

Occorre pertanto individuare i seguenti parametri necessari al calcolo:

Vv: Valore Venale dell'Area

Rd: Reddito Domenicale

Mp: Quota millesimale

Co: Oneri di concessione del diritto di superficie

Determinazione Vv

Per quanto concerne il valore venale dell'area, dalla rilevazione delle quotazioni sul libero mercato delle aree edificabili, tenuto conto dell'ubicazione, il valore reperito è di € 135.00/mq.

Considerata però la vetustà dell'immobile e la capacità edificatoria del lotto di terreno si applica un coefficiente correttivo del 20% sul valore al mq dell'area determinando pertanto congrua la valutazione di € 108,00/mq

Poiché diversa è la tipologia dei fabbricati interessati dalla trasformazione, occorre assegnare un diverso peso a ciascuna di essa attraverso un coefficiente di rettifica (Cr).

TIPOLOGIA	Cr
Villette Bifamiliari	1,20
Villette a Schiera di testata	1,15
Villette a Schiera	1,10
Alloggi in Palazzine	0,90

Pertanto, il valore determinato risulta pari a:

Vv= € 108,00/mq. x 0,90 = € 97.20,00/mq

Vv totale= € 108,00/mq. x 4.011 mq (superficie del lotto) = € 433.188,00

Essendo il complesso condominiale costituito da 3 corpi di fabbrica: di cui 2 destinati ad abitazione e 1 destinato a ospitare le autorimesse. I due corpi di fabbrica residenziali sono identici per forma e



dimensioni, mentre il corpo destinato alle autorimesse presenta caratteristiche differenti, in quanto ha una conformazione rettangolare.

Al fine di individuare il valore dell'area di specifica pertinenza dei singoli edifici si è proceduto attribuendo a ciascun complesso condominiale (Abitazioni e Box) la metà del valore totale calcolato

$$V_v = € 433.188,00 / 2 = € 216.594,00$$

Determinazione Rd

La determinazione del reddito dominicale per le aree accatastate al catasto terreni non pone problemi, anche se il reddito che si deve assumere deve essere quello della coltura effettivamente praticata. Per l'area oggetto della presente perizia, non più classificata come agricola in quanto ente urbano, per la determinazione del reddito dominicale si potrebbe far riferimento alla vocazione originaria del terreno (cioè alla qualifica del terreno prima dell'inserimento all'ora N.C.E.U. (attuale catasto fabbricati) alla data del trasferimento del diritto di superficie oppure si potrebbe assumere il reddito agrario della coltura più redditizia della regione agraria).

Pertanto, a titolo di esemplificazione, poiché il reddito dominicale dell'area, seppur rivalutato/aggiornato, rapportato al valore venale dell'area (pari a circa 0,25% - 0,35%) risulterebbe ininfluenza sul calcolo della media del valore venale del bene e del reddito dominicale, detto valore può essere assunto pari a zero e ciò a vantaggio del soggetto riscattante il diritto di superficie. Pertanto, la formula può essere così semplificata:

$$C_p = [60\% \times [(V_v)/2 - C_o] \times M_p]$$

Determinazione Mp

Le unità immobiliari interessate sono inserite in un comparto denominato "Condominio Serena" in cui sono stati realizzati 3 corpi di fabbrica, di cui 2 destinati ad abitazione e 1 destinati ad ospitare le autorimesse.

La quota dei millesimi di proprietà è pari a 134/1.000 somma dei millesimi di proprietà dell'abitazione e del box.



In base a quanto precedentemente indicato, per la determinazione dei millesimi di competenza, si fa esplicito riferimento alla tabella millesimale allegata alla richiesta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e rimozione vincoli.

$M_p = 134/1.000$

Determinazione Co

Oneri di concessione del diritto di superficie versati per la stipula dell'atto stipulato in data 22/09/1984 Notaio Gian Maria Grisi n. 27.134/10.227 di repertorio, risultano pari a € 63.524,20 riferiti all'area interessata di pertinenza dei corpi di fabbrica al cui interno sono ubicate le u.i. interessati dalla presente relazione.

L'indice istat di rivalutazione al 03/12/2022, data della Determina dell'Area Tecnica n. 258 nella quale venivano aggiornato il costo di costruzione attualmente in vigore, partendo dalla data della convenzione è di 9,252

Gli oneri concessori rivalutati ammontano pertanto a **€ 35.720,38**

DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'

$$C_p = [60\% \times [(V_v)/2 - C_o] \times M_p]$$

$$C_p = [60\% \times [(\text{€ } 433.188,00) / 2 - \text{€ } 35.720,38] \times 134/1.000] = \text{€ } 3.920,55$$

Sempre facendo esplicito riferimento alla Delibera del Consiglio Comunale 66 del 29/10/2022 per la stima del corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione per convenzioni della durata compresa tra 60 e 99 anni occorre applicare la seguente formula

$$CRVs = 0,50 \times CRV$$



Dove:

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione stabilito dal comma 2 del citato DM 151/2020 determinato secondo il seguente algoritmo:

$$CRV = Cc.48 \times QM \times 0,50 \times (ADC - ATC) / ADC;$$

Cc. 48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48;

QM = quota millesimale;

0,50 = aliquota del 50% prevista dal DM 151/2021;

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione;

ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione;

Avendo precedentemente determinato il **Cc 48 x Q.M.** che risulta pari a **€ 3.920,55**

ADC = Numero anni convenzione 99 anni

ATC = Numero anni trascorsi dalla stipula della convenzione (22/09/1984) 38 anni

**DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI RELATIVI ALLA
DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DEL CANONE MASSIMO DI
LOCAZIONE**

$$CRV = Cc.48 \times QM \times 0,50 \times (ADC - ATC) / ADC;$$

$$CRV = € 3.920,55 \times 0,50 \times (99 - 38) / 99;$$

$$CRV = € 1.524,66;$$

$$CRVs = 0,50 \times CRV$$

$$CRVs = 0,50 \times € 1.524,66$$

$$CRVs = \underline{\underline{€ 762,33}}$$



Pertanto, a seguito di quanto sopra riportato l'importo da versare dai signori **ZOPPETTI Alessandro** nato ad Albuzzano prov. di PV il giorno 05/02/1936, cod. fiscale **ZPP.LSN.36B05.A175T**, residente in Via Pietro Nenni al civico 14/A I.12 a Belgioioso prov. di PV e alla signora **ESPOSTI Carla** nata a Linarolo prov. di PV il 29/06/1936 cod. fiscale **SPS.CRL.36H69.E600H** residente in Via Pietro Nenni al civico 14/A I.12 a Belgioioso prov. di PV censiti a catasto fabbricati del comune di Belgioioso prov. di Pv per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, nonché la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione degli immobili censiti a catasto fabbricati del comune di Belgioioso prov. di Pv alla sezione A Foglio 8 mappale 1610 sub. 23 e sub. 47 risulta pari a:

Cp = € 3.920,55

CRVs = € 762,33

Diritti di Istruttoria = € 500,00

TOTALE = € 5.182,88

Si riporta tabella riassuntiva di calcolo.