

**Schema tipo di perizia per la determinazione del corrispettivo dovuto per affrancazione dei vincoli in recepimento della normativa nazionale in materia commi 49bis, 49ter, 49quarter dell'art. 31 della legge n. 448/1998 e ss.mm.ii ed in conformità del decreto del Mef n. 151 del 28/09/2020 e ss.mm.ii, per la circolazione di alloggi di edilizia convenzionata P.E.E.P**

La presente perizia ha lo scopo di definire il più probabile valore venale in comune commercio riferito al metro cubo edificabile di un'area urbanizzata sita nel Comune di Portoscuso. Detto valore venale dell'unità volumetrica dovrà essere posto alla base del calcolo del corrispettivo CC48 per la determinazione del Corrispettivo di Rimozione del Vincolo (CRV) secondo la procedura prevista dalle nuove disposizioni di cui al D.M. 28/09/2020 n. 151, pubblicato sulla G.U. Serie Generale n. 280 del 10/11/2020, entrato in vigore dal 25/11/2020.

$$CRV=CC48*QM*0,5*(ADC -ATC)/ADC$$

CRV= corrispettivo rimozione vincoli,

CRVs=corrispettivo rimozione vincoli cessione diritto di superficie

CC48 = corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della legge n. 448/98,

QM=quota millesimale dell'unità immobiliare,

ADC=numero degli anni di durata della convenzione,

ATC= numero degli anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data della stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione.

L'incarico assegnato ha comportato uno studio preliminare del contesto economico di riferimento con un esito che ha evidenziato una forte contrazione del mercato dove la domanda di aree fabbricabili è apparsa quanto mai episodica e la flessione dell'offerta che ne è conseguita è segnata dalla "rinuncia a vendere" in una spirale di costante svalutazione.

L'oggettiva carenza di dati reali sulle compravendite ha imposto una prima valutazione che sancisce l'impossibilità di definire i contorni di un mercato omogeneo con i suoi riferimenti essenziali per l'applicazione dei tradizionali criteri dell'estimo.

La situazione rilevata è quella comune a molte altre aree del nostro paese e trae la sua origine da tre componenti principali del contesto economico attuale. La prima causa di questa anomalia è riconducibile all'abnorme incremento dei costi di produzione delle nuove costruzioni, essa ha conseguenze che inibiscono la maggior parte degli interventi dove l'investimento complessivo salirebbe al di sopra del reale valore di mercato del nuovo edificio. La seconda componente proviene direttamente dalla concorrenza di un ampio segmento del mercato edilizio, quello che fa capo alla compravendita dell'edilizia esistente, la cui riqualificazione è stata fin ora sostenuta da ampie politiche di incentivazione fiscale. La terza motivazione deriva direttamente dalla scomparsa di quella spinta demografica che da sempre ha governato le dinamiche di espansione urbanistica e l'accrescimento urbano.

L'attuale persistenza di tutti questi elementi inibitori che hanno compresso la domanda e l'offerta fino a dimensioni irrilevanti, offre l'opportunità di avallare un criterio di stima che può essere validamente applicato

nel nostro caso, potendo ritenersi nulle le principali componenti della plusvalenza in relazione allo stallo del mercato. Resta inteso che il valore che sarà ottenuto rappresenterà, comunque, un valore virtuale; vale a dire un “prezzo base”, una soglia che può essere ritenuta congrua da qualunque venditore e compratore nelle primissime fasi di una futura riapertura del mercato.

## CRITERIO DI STIMA

Una prima quota di questo valore sarà costituita dal “costo fiscalmente rilevante” con una rivalutazione del prezzo originario d’acquisto così come definito dal comma 2 dell’art. 68 TUIR.

Una seconda quota rappresenterà la “soglia minima di plusvalenza”, in altre parole quella che può essere considerata irrinunciabile da parte di un comune venditore che non versi in stato di necessità perché garantisce gli interessi legali minimi al suo investimento iniziale; interessi che saranno calcolati a partire dall’atto d’acquisto originario sino al momento della stima con capitale iniziale rivalutato anno per anno così come stabilito da Cass.Civ. Sez.Un. 17/02/95 n.1712.

La somma delle due quote descritte sarà incrementata per mezzo del coefficiente Q che rappresenterà l’espressione delle caratteristiche di localizzazione riferite alle qualità dell’ambiente al contorno. Il valore di Q è generalmente svincolato dalle vulnerabilità economiche e demografiche e nelle aree intermedie e periferiche può assumere valori che espressi in termini percentuali variano tra un minimo del 4% (Q=1,04) ad un massimo del 20% (Q=1,15). Nel nostro caso, sebbene la presenza di vegetazione naturale, la panoramicità del sito, l’assenza di inquinamento acustico, costituiscono elementi particolarmente apprezzati dal mercato, l’ubicazione periferica e la distanza dai principali servizi influiscono in misura negativa sulla formazione del prezzo. Pertanto, si ritiene che nel caso in esame possa essere assegnato a Q il valore minimo Q=1,04.

Quanto detto può essere tradotto nella formula:

$$Va = (Vo * k + Pi) * Q$$

Dove:

Va è il valore di mercato attuale

Vo è il prezzo di acquisto originario

K è coefficiente di rivalutazione monetaria funzione del tempo e degli indici FOI ISTAT

Pi è la soglia minima di plusvalenza costituita dagli interessi legali relativi al capitale iniziale rivalutato anno per anno così come da Cass.Civ. Sez.Un. 17/02/95 n.1712, calcolati per il tempo intercorso tra l’acquisto e la stima.

Q è il coefficiente di qualità dell’ambiente

Nella nostra condizione di “mercato inattivo” sono ritenute nulle tutte le ulteriori componenti volatili della plusvalenza relative ad un mercato attivo dove i fattori economici, sociali, ed ecologici determinano le oscillazioni dell’appetibilità del bene oggetto di stima.

E’ importante porre in evidenza il fatto che al persistere delle condizioni di regressione del mercato reale la formula proposta consente di ancorare il corrispettivo CC48 [calcolato sulla base dell’art. 31 com. 48 L.448/1998 smi nella misura del 60% del valore venale], direttamente al momento temporale nel quale il privato richiederà la rimozione del vincolo. In altre parole il termine Va potrà essere “ricalcolato” ogni qual volta sarà richiesta la rimozione del vincolo, con ciò allineando il termine CC48 ai fattori statistici correlati

all'economia reale trascorsa ed ai tassi legali che si sono susseguiti nel tempo in funzione delle variazioni del contesto macroeconomico.

Lo scopo è anche quello di determinare un valore  $V_a$  che sia, comunque, aderente alle specifiche caratteristiche urbanistiche del sito PEEP e con ciò mantenga una corretta differenziazione fra il valore del metro cubo destinato all'edificazione in linea e quello destinato ad edifici unifamiliari a schiera.

In questa prospettiva di compensazione il valore  $V_o$ , inteso quale dato reale da inserire nella formula per la determinazione di  $V_a$ , sarà ottenuto a partire dal prezzo d'assegnazione  $V$ , dedotto dalla Convenzione datata 12 maggio 1986, al quale saranno applicati i seguenti coefficienti correttivi in funzione delle suddette differenze tipologiche:

1.00 = coefficiente da applicarsi al prezzo iniziale dell'unità di volume destinata ad edificio in linea da cui:  
 $V_o(L)=V$

1.15 = coefficiente correttivo da applicarsi al prezzo iniziale dell'unità di volume destinata ad edificio unifamiliare a schiera e/o isolato da cui:  $V_o(S)=1.15*V$

## **FAC SIMILE DI CALCOLO - DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MERCATO**

Estratti i dati dalla Convenzione 12 maggio 1986 calcoliamo il valore V come:

V= Corrispettivo della cessione/Volumetria massima insediabile

$$V = \text{£ } 142.381.030 / \text{mc } 8476 = \text{£}/\text{mc } 16.798,14$$

Applicando i coefficienti relativi alla tipologia edilizia avremo:

per la tipologia in linea  $V_o(L) = V = \text{£}/\text{mc } 16.798,14$

per la tipologia a schiera  $V_o(S) = 1,15 * V = \text{£}/\text{mc } 19.821,81$

Passando ai valori in Euro:

per la tipologia in linea  $V_o(L) = V = \text{€}/\text{mc } 8,68$

per la tipologia a schiera  $V_o(S) = 1,15 * V = \text{€}/\text{mc } 9,98$

Procedendo al calcolo degli interessi legali e rivalutazione per entrambe le tipologie:

$(V_o(L) * k + P_i)$  e  $(V_o(S) * k + P)$

## Scheda di rivalutazione (Vo(L)\*k + Pi)

### Calcolo Interessi Legali e Rivalutazione

Servizio Richiesto: Calcolo Interessi Legali sul Capitale Rivalutato Annualmente

**Capitale Iniziale: € 8,68**

Data Iniziale: 11/05/1986

Data Finale: 31/07/2024

Interessi Legali: Nessuna capitalizzazione, Anno Civile (365 gg)

Decorrenza Rivalutazione: Maggio 1986

Scadenza Rivalutazione: Luglio 2024

Indice Istat utilizzato: FOI generale

Dal:	Al:	Capitale Rivalutato:	Tasso:	Giorni:	Interessi:
11/05/1986	11/05/1987	€ 9,04	5,00%	365	€ 0,45
11/05/1987	11/05/1988	€ 9,49	5,00%	366	€ 0,48
11/05/1988	11/05/1989	€ 10,13	5,00%	365	€ 0,51
11/05/1989	11/05/1990	€ 10,71	5,00%	365	€ 0,54
11/05/1990	15/12/1990	€ 11,43	5,00%	218	€ 0,34
16/12/1990	11/05/1991	€ 11,43	10,00%	147	€ 0,46
11/05/1991	11/05/1992	€ 12,08	10,00%	366	€ 1,21
11/05/1992	11/05/1993	€ 12,58	10,00%	365	€ 1,26
11/05/1993	11/05/1994	€ 13,08	10,00%	365	€ 1,31
11/05/1994	11/05/1995	€ 13,80	10,00%	365	€ 1,38
11/05/1995	11/05/1996	€ 14,39	10,00%	366	€ 1,44
11/05/1996	31/12/1996	€ 14,63	10,00%	234	€ 0,94
01/01/1997	11/05/1997	€ 14,63	5,00%	131	€ 0,26
11/05/1997	11/05/1998	€ 14,88	5,00%	365	€ 0,74
11/05/1998	31/12/1998	€ 15,11	5,00%	234	€ 0,48
01/01/1999	11/05/1999	€ 15,11	2,50%	131	€ 0,14
11/05/1999	11/05/2000	€ 15,46	2,50%	366	€ 0,39
11/05/2000	31/12/2000	€ 15,93	2,50%	234	€ 0,26
01/01/2001	11/05/2001	€ 15,93	3,50%	131	€ 0,20
11/05/2001	31/12/2001	€ 16,28	3,50%	234	€ 0,37
01/01/2002	11/05/2002	€ 16,28	3,00%	131	€ 0,18
11/05/2002	11/05/2003	€ 16,67	3,00%	365	€ 0,50
11/05/2003	31/12/2003	€ 17,02	3,00%	234	€ 0,33
01/01/2004	11/05/2004	€ 17,02	2,50%	132	€ 0,15
11/05/2004	11/05/2005	€ 17,31	2,50%	365	€ 0,43
11/05/2005	11/05/2006	€ 17,68	2,50%	365	€ 0,44
11/05/2006	11/05/2007	€ 17,93	2,50%	365	€ 0,45
11/05/2007	31/12/2007	€ 18,57	2,50%	234	€ 0,30
01/01/2008	11/05/2008	€ 18,57	3,00%	132	€ 0,20
11/05/2008	11/05/2009	€ 18,70	3,00%	365	€ 0,56
11/05/2009	31/12/2009	€ 18,97	3,00%	234	€ 0,36
01/01/2010	11/05/2010	€ 18,97	1,00%	131	€ 0,07
11/05/2010	31/12/2010	€ 19,47	1,00%	234	€ 0,12
01/01/2011	11/05/2011	€ 19,47	1,50%	131	€ 0,10
11/05/2011	31/12/2011	€ 20,06	1,50%	234	€ 0,19

01/01/2012	11/05/2012	€ 20,06	2,50%	132	€ 0,18
11/05/2012	11/05/2013	€ 20,31	2,50%	365	€ 0,51
11/05/2013	31/12/2013	€ 20,38	2,50%	234	€ 0,33
01/01/2014	11/05/2014	€ 20,38	1,00%	131	€ 0,07
11/05/2014	31/12/2014	€ 20,36	1,00%	234	€ 0,13
01/01/2015	11/05/2015	€ 20,36	0,50%	131	€ 0,04
11/05/2015	31/12/2015	€ 20,29	0,50%	234	€ 0,07
01/01/2016	11/05/2016	€ 20,29	0,20%	132	€ 0,01
11/05/2016	31/12/2016	€ 20,57	0,20%	234	€ 0,03
01/01/2017	11/05/2017	€ 20,57	0,10%	131	€ 0,01
11/05/2017	31/12/2017	€ 20,75	0,10%	234	€ 0,01
01/01/2018	11/05/2018	€ 20,75	0,30%	131	€ 0,02
11/05/2018	31/12/2018	€ 20,89	0,30%	234	€ 0,04
01/01/2019	11/05/2019	€ 20,89	0,80%	131	€ 0,06
11/05/2019	31/12/2019	€ 20,81	0,80%	234	€ 0,11
01/01/2020	11/05/2020	€ 20,81	0,05%	132	€ 0,00
11/05/2020	31/12/2020	€ 21,08	0,05%	234	€ 0,01
01/01/2021	11/05/2021	€ 21,08	0,01%	131	€ 0,00
11/05/2021	31/12/2021	€ 22,50	0,01%	234	€ 0,00
01/01/2022	11/05/2022	€ 22,50	1,25%	131	€ 0,10
11/05/2022	31/12/2022	€ 24,13	1,25%	234	€ 0,19
01/01/2023	11/05/2023	€ 24,13	5,00%	131	€ 0,43
11/05/2023	31/12/2023	€ 24,31	5,00%	234	€ 0,78
01/01/2024	11/05/2024	€ 24,31	2,50%	132	€ 0,22
11/05/2024	31/07/2024	€ 24,42	2,50%	81	€ 0,14

Indice alla Decorrenza: 105,8

Indice alla Scadenza: 120

Raccordo Indici: 2,48

Coefficiente di Rivalutazione: 2,813

Totale Rivalutazione: € 15,74

Capitale Rivalutato: € 24,42

Totale Colonna Giorni: 13961

Totale Interessi: € 21,03

Rivalutazione + Interessi: € 36,77

**Capitale Rivalutato + Interessi: € 45,45**

## Scheda di rivalutazione (Vo(S)\*k + Pi)

### Calcolo Interessi Legali e Rivalutazione

Servizio Richiesto: Calcolo Interessi Legali sul Capitale Rivalutato Annualmente

**Capitale Iniziale: € 9,98**

Data Iniziale: 11/05/1986

Data Finale: 31/07/2024

Interessi Legali: Nessuna capitalizzazione, Anno Civile (365 gg)

Decorrenza Rivalutazione: Maggio 1986

Scadenza Rivalutazione: Luglio 2024

Indice Istat utilizzato: FOI generale

Dal:	Al:	Capitale Rivalutato:	Tasso:	Giorni:	Interessi:
11/05/1986	11/05/1987	€ 10,40	5,00%	365	€ 0,52
11/05/1987	11/05/1988	€ 10,91	5,00%	366	€ 0,55
11/05/1988	11/05/1989	€ 11,65	5,00%	365	€ 0,58
11/05/1989	11/05/1990	€ 12,32	5,00%	365	€ 0,62
11/05/1990	15/12/1990	€ 13,14	5,00%	218	€ 0,39
16/12/1990	11/05/1991	€ 13,14	10,00%	147	€ 0,53
11/05/1991	11/05/1992	€ 13,89	10,00%	366	€ 1,39
11/05/1992	11/05/1993	€ 14,46	10,00%	365	€ 1,45
11/05/1993	11/05/1994	€ 15,04	10,00%	365	€ 1,50
11/05/1994	11/05/1995	€ 15,87	10,00%	365	€ 1,59
11/05/1995	11/05/1996	€ 16,55	10,00%	366	€ 1,66
11/05/1996	31/12/1996	€ 16,82	10,00%	234	€ 1,08
01/01/1997	11/05/1997	€ 16,82	5,00%	131	€ 0,30
11/05/1997	11/05/1998	€ 17,11	5,00%	365	€ 0,86
11/05/1998	31/12/1998	€ 17,38	5,00%	234	€ 0,56
01/01/1999	11/05/1999	€ 17,38	2,50%	131	€ 0,16
11/05/1999	11/05/2000	€ 17,77	2,50%	366	€ 0,45
11/05/2000	31/12/2000	€ 18,31	2,50%	234	€ 0,29
01/01/2001	11/05/2001	€ 18,31	3,50%	131	€ 0,23
11/05/2001	31/12/2001	€ 18,72	3,50%	234	€ 0,42
01/01/2002	11/05/2002	€ 18,72	3,00%	131	€ 0,20
11/05/2002	11/05/2003	€ 19,17	3,00%	365	€ 0,58
11/05/2003	31/12/2003	€ 19,57	3,00%	234	€ 0,38
01/01/2004	11/05/2004	€ 19,57	2,50%	132	€ 0,18
11/05/2004	11/05/2005	€ 19,90	2,50%	365	€ 0,50
11/05/2005	11/05/2006	€ 20,33	2,50%	365	€ 0,51
11/05/2006	11/05/2007	€ 20,62	2,50%	365	€ 0,52
11/05/2007	31/12/2007	€ 21,35	2,50%	234	€ 0,34
01/01/2008	11/05/2008	€ 21,35	3,00%	132	€ 0,23
11/05/2008	11/05/2009	€ 21,50	3,00%	365	€ 0,65
11/05/2009	31/12/2009	€ 21,81	3,00%	234	€ 0,42
01/01/2010	11/05/2010	€ 21,81	1,00%	131	€ 0,08
11/05/2010	31/12/2010	€ 22,39	1,00%	234	€ 0,14
01/01/2011	11/05/2011	€ 22,39	1,50%	131	€ 0,12
11/05/2011	31/12/2011	€ 23,06	1,50%	234	€ 0,22

01/01/2012	11/05/2012	€ 23,06	2,50%	132	€ 0,21
11/05/2012	11/05/2013	€ 23,35	2,50%	365	€ 0,58
11/05/2013	31/12/2013	€ 23,43	2,50%	234	€ 0,38
01/01/2014	11/05/2014	€ 23,43	1,00%	131	€ 0,08
11/05/2014	31/12/2014	€ 23,41	1,00%	234	€ 0,15
01/01/2015	11/05/2015	€ 23,41	0,50%	131	€ 0,04
11/05/2015	31/12/2015	€ 23,32	0,50%	234	€ 0,07
01/01/2016	11/05/2016	€ 23,32	0,20%	132	€ 0,02
11/05/2016	31/12/2016	€ 23,65	0,20%	234	€ 0,03
01/01/2017	11/05/2017	€ 23,65	0,10%	131	€ 0,01
11/05/2017	31/12/2017	€ 23,86	0,10%	234	€ 0,02
01/01/2018	11/05/2018	€ 23,86	0,30%	131	€ 0,03
11/05/2018	31/12/2018	€ 24,02	0,30%	234	€ 0,05
01/01/2019	11/05/2019	€ 24,02	0,80%	131	€ 0,07
11/05/2019	31/12/2019	€ 23,93	0,80%	234	€ 0,12
01/01/2020	11/05/2020	€ 23,93	0,05%	132	€ 0,00
11/05/2020	31/12/2020	€ 24,23	0,05%	234	€ 0,01
01/01/2021	11/05/2021	€ 24,23	0,01%	131	€ 0,00
11/05/2021	31/12/2021	€ 25,87	0,01%	234	€ 0,00
01/01/2022	11/05/2022	€ 25,87	1,25%	131	€ 0,12
11/05/2022	31/12/2022	€ 27,74	1,25%	234	€ 0,22
01/01/2023	11/05/2023	€ 27,74	5,00%	131	€ 0,50
11/05/2023	31/12/2023	€ 27,95	5,00%	234	€ 0,90
01/01/2024	11/05/2024	€ 27,95	2,50%	132	€ 0,25
11/05/2024	31/07/2024	€ 28,07	2,50%	81	€ 0,16

Indice alla Decorrenza: 105,8

Indice alla Scadenza: 120

Raccordo Indici: 2,48

Coefficiente di Rivalutazione: 2,813

Totale Rivalutazione: € 18,09

Capitale Rivalutato: € 28,07

Totale Colonna Giorni: 13961

Totale Interessi: € 24,22

Rivalutazione + Interessi: € 42,31

**Capitale Rivalutato + Interessi: € 52,29**

Sostituendo i valori ottenuti nella formula ricaviamo:

$$\mathbf{Va (L) = (Vo (L) * k + Pi) * Q = \text{€}/mc (45,45) * 1,04 = \text{€}/mc 47,27}$$

$$\mathbf{Va (S) = (Vo (S) * k + Pi) * Q = \text{€}/mc (52,29) * 1,04 = \text{€}/mc 54,38}$$

**La convenzione avente per oggetto l'affrancazione dei vincoli per la cessione del diritto di superficie, di durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la formula:  $CRVs = CRV * 0,5$  CRVs=corrispettivo rimozione vincoli cessione diritto di superficie;**