DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO AI FINI DELLA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ'

Art. 31, comma 48 Legge 448/1998 come modificato dall'art. 10 quinquies della Legge 22 maggio 2022 n. 51 di conversione del Decreto Legge 21 marzo 2022 n.21

Il corrispettivo da versare per la trasformazione del diritto di superficie è determinato come segue:

Cp = [60% Vv - Co] x Mp

dove:

Cp = Corrispettivo per unità Immobiliare
60% = Percentuale di applicazione del 60%, come stabilito dall'Art. 31 comma 48 della legge n. 448/1998
Vv = Valore Venale attuale dell'area
Co = Oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati
Mp = Quota Millesimale alloggio, box e relative pertinenze

IMMOBILE SITO IN VIA INCAO N. 43, SEZ. B, FOGLIO 17, MAPP. 534 Sub 12 e Sub 2

Quota millesimale Sub 12 e Sub 2: 123,400 millesimi

Valore del terreno edificabile ai fini delle dichiarazioni Ici (Imu) terreni con effetto dal 01/01/2008:

- destinazione di P.I. "COA – PEEP APPROVATI" (Assimilato a ZTO B4 – Mardimago): 85,00 €/mq

- Superficie mappale 534 = 1619 mq

Vv (Valore Venale): €/mq 85,00 x 1619 mq = 137.615,00 €

Importo corrispettivo oneri di concessione gia' versati relativamente ai mappali oggetto della concessione (convenzione Rep 47967) (Sez. B, Foglio 17, Mapp. 441 e 534) per una superficie complessiva di 3249 mq (superficie catastale attuale):

£ 31.762.224 (Marzo 1992) (importo iva esclusa)
£ 41.290.889 (Marzo 1993) (importo iva esclusa, compresi interessi per dilazione pagamento)
£ 38.114.669 (Marzo 1994) (importo compresi interessi per dilazione pagamento)
£ 34.668.685 (Febbraio 1995) (importo compresi interessi per dilazione pagamento)

Aggiornamento Istat:

Marzo 1992 su Marzo 2026 – coefficiente rivalutazione 2,094
Marzo 1993 su Marzo 2026 – coefficiente rivalutazione 2,009
Marzo 1994 su Marzo 2026 – coefficiente rivalutazione 1,929
Febbraio 1995 su Marzo 2026 – coefficiente rivalutazione 1,853

Importo corrispettivo oneri rivalutato e rapportato alla superficie del solo mappale n. 534:

€ 148.340,76 x (1619 mq / 3249 mq) = € 73.919,26

Importo per la trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà:

Cp = [60% (137.615,00) – 73.919,26] x 123,400/1000 = € 1.067,38

DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DI PREZZO MASSIMO DI CESSIONE NONCHE' DI CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE
Decreto Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28/09/2020

Convenzione Rep. 47967 del 11/03/1992

CC_{48} = Corrispettivo art. 31, comma 48, della legge n. 448 del 1998

QM = Quota millesimale dell'unità immobiliare = 123,400

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione = 99

ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione = 34,17 (Marzo 1992 – Maggio 2026)

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli = CC_{48} x QM x 0,5 x (ADC-ATC)/ADC

CRV = 349,49 €

ulteriore riduzione di cui all'Art. 1 co.3 (convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni):
CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie = CRV x 0,5

CRVs = 349,49 * 0,5 = 174,75 €

IMPORTO TOTALE: 1.067,38 + 174,75 = € 1.242,13