



Spett. Paglietti Ugo  
ugo.paglietti@ingpec.eu

**Oggetto: Trasformazione del diritto di superficie in proprietà – Comunicazione stima**

Facendo seguito alla sua richiesta di trasformazione dal diritto di superficie in proprietà presentata in data 04/12/2025, agli atti dell'ente con prot. 28385;

**si comunica che**

ai sensi della deliberazione di Consiglio comunale n. 94 del 20.12.2022, il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è pari ad **€ 2.500,00**.

La stima di tale corrispettivo ha una validità di sei mesi a decorrere dalla data odierna.

In detto importo **non sono comprese le spese di rogito**.

In caso di accettazione, il versamento deve essere effettuato presso la Tesoreria Comunale della Banca Popolare di Milano, con bonifico bancario:

Banca Popolare di Milano - Iban: IT37D0503433582000000007020

Intestato: Comune di Pieve Emanuele - Servizio Tesoreria.

**Causale:** OMISSIS - Trasformazione diritto di superficie in

proprietà.

Copia del pagamento deve essere presentata all'ufficio protocollo o trasmessa via pec **unitamente all'indicazione del notaio individuato per la stipula dell'atto.**

Alleghiamo alla presente determinazione del corrispettivo per la trasformazione.

Distinti saluti.

Il responsabile Area Lavori Pubblici e Urbanistica  
(omissis)

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005. Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

U  
COMUNE DI PIEVE EMANUELE  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N.0000747/2026 del 13/01/2026  
Firmatario: Paolo Carlini



### Stima del valore di trasformazione

Lotto PE/2 | Società Generale Immobiliare SOGENE spa

**Richiedente:**

**Ugo Paglietti**

via Brodolini, 6 - 20072 Pieve Emanuele (MI)

**Estremi catastali:**

Foglio 9 | Mappale 218 | Subalterno 159 e 41

**Millesimi di proprietà:**

29,060

**Corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà:**

€ 2.500,00

**Data ultima di validità della stima:**

28/06/2026

#### Dati relativi all'area e all'ipotetico edificio

1	Superficie catastale di riferimento = mq.	3.542,00
2	Volume edificabile = mc.	12.000,000
3	Altezza interpiano = m.	3,0
4	Superficie Lorda edificabile mc. (RIF.2) : m. (RIF3) = mq	4.000,0
5	Dotazione minima standard = %	100%
6	Standard urbanistici dovuti mq (RIF.4) x (RIF.5) = mq.	4.000,00

#### Oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione

7	Oneri di urbanizzazione primaria funzioni residenziali €/mc.	€	17,92
8	Oneri di urbanizzazione secondaria funzioni residenziali €/mc.	€	19,23
9	Tariffa costo di costruzione = €/mq	€	431,73
10	Aliquota applicabile sul costo di costruzione = %		6,00%
11	Tariffa di monetizzazione degli standard = €/mq.	€	250,00

#### Valori immobiliari (costi e ricavi)

12	Costo di costruzione dell'edificio anno 2009 (cfr. Decreto Dirigenziale n. 10153 del 22/09/2008) = €/mq.	€	1.390,00
13	Costo di costruzione dell'edificio attualizzato = €/mq.	€	1.841,83
14	Valore commerciale degli alloggi (cfr. Banca dati quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate) = €/mq.	€	1.827,08
15	Valore per ciascun box €/cad.	€	13.031,25
16	Valore per ciascun posto auto coperto €/cad.	€	7.818,75
17	Valore per ciascun posto auto scoperto €/cad.	€	6.515,63

#### Oneri complementari

18	Interesse legale = %	2,00%
19	Oneri per la sicurezza D.Lgs. 81/2008 = %	1,00%
20	Spese di progettazione = %	4,00%
21	Spese per fidejussioni = %	0,80%
22	Interesse su oneri finanziari edili (cfr. Tasso Eurirs) = %	2,67%
23	Utile dell'imprenditore immobiliare = %	10,00%
24	Spese e tasse notarili = %	3,50%



Stima dell'ipotetico edificio		
25	Volume dell'edificio = mc.	12.000,000
26	Box = n.	21
27	Posti auto coperti = n.	0
28	Posti auto scoperti = n.	15
29	Superficie lorda mc. (RIF.25) : m. (RIF.3) = mq.	4.000,000
30	Superficie utile mq. (RIF.29) x 0,80 = mq.	3.200,000
31	Superficie balconi mq. (RIF.29) x 0,20 = mq.	800,000
32	Superficie parti comuni mq. (RIF.29) x 0,1 = mq.	400,000
33	Superficie commerciale vendibile (RIF.29+RIF.31+RIF.32) = mq.	5.200,000

Costi di realizzazione dell'ipotetico edificio		
34	Costo di edificazione dell'edificio mq. (RIF.29) x €/mq. (RIF.13) = €	€ 7.367.300,22
35	Oneri di urbanizzazione 1^ e 2^ mc. (RIF.25) x €. (RIF.7 + RIF.8) = €	€ 445.800,00
36	Contributo sul costo di costruzione mq. (RIF.30) x €/mq. (RIF.9) x (RIF.10) = €	€ 82.892,16
37	Costo di costruzione (RIF.35 + RIF.36) = €	€ 528.692,16
38	Interessi legali 24 rate oneri (24 mesi) = %	1,89%
39	Interessi legali sulla 2^ - 24^ rata € (RIF.37) x (RIF.38) = €	€ 9.994,45
40	Oneri finanziari edili (RIF.22) x € (RIF.34) = €	€ 196.952,49
41	Costo aree di urbanizzazione 2^ non cedute mq. (RIF.6) x €/mq. (RIF.11) = €	€ 1.000.000,00
42	Oneri per la sicurezza D.Lgs. 81/2008 (RIF.19) x € (RIF.34) = €	€ 73.673,00
43	Spese di progettazione (RIF.20) x € (RIF.34) = €	€ 294.692,01
44	Spese per fidejussioni (RIF.21) x € (RIF.34) = €	€ 58.938,40
45	Totale costi realizzazione (RIF.34+RIF.37+RIF.39+RIF.40+RIF.41+RIF.42+RIF.43+RIF.44) = €	€ 9.530.242,74

Ricavi dalla vendita		
46	Vendita alloggi mq. (RIF.33) x €/mq. (RIF.14) = €	€ 9.500.833,33
47	Vendita box cad. (RIF.26) x €/cad. (RIF.15) = €	€ 273.656,25
48	Vendita posti auto coperto cad. (RIF.27) x €/cad. (RIF.16) = €	€ -
49	Vendita posti auto scoperto cad. (RIF.28) x €/cad. (RIF.17) = €	€ 97.734,38
50	Totale ricavi (RIF.46+RIF.47+RIF.48+RIF.49) = €	€ 9.872.223,96

Determinazione del valore venale dell'edificio		
51	Utili dell'imprenditore immobiliare (RIF.23) x € (RIF.50) = €	€ 987.222,40
52	Valore lordo dell'area € (RIF.50) - € (RIF.45+RIF.51) = €	-€ 645.241,17
53	Spese e tasse notariali (RIF.24) x € (RIF.52) = €	-€ 22.583,44
54	Valore dell'area € (RIF.52) - € (RIF.65) = €	-€ 622.657,73
55	Valore venale ex art. 37,c.1, dpr 327/2001 € (RIF.54) x 60% = €	-€ 373.594,64

Aggiornamento corrispettivi versati		
56	Corrispettivo versato = €	€ 9.485,25
57	Coefficiente di rivalutazione corrispettivo (da gennaio 1981 a gennaio 2025)	€ 5,210
58	Corrispettivo attualizzato € (RIF.56) * (RIF.57) = €	€ 49.418,15
59	Corrispettivo versato a conguaglio dal proprietario = €	€ -
60	Coefficiente di rivalutazione conguaglio (da XXX a gennaio 2025)	-
61	Corrispettivo conguaglio attualizzato € (RIF.59) * (RIF.60) = €	€ -
62	Valore di trasformazione a dicembre 2025 € (RIF.55) - € (RIF.58) = €	-€ 423.012,79
63	Ripartizione millesimale € (RIF.62) / 1000 = €	-€ 423,01

Ai sensi della deliberazione di Consiglio comunale n. 94 del 20.12.2022, qualora il valore di trasformazione risultasse negativo, ovvero inferiore ad € 2.500,00, deve essere riconosciuto un corrispettivo forfettario individuale minimo pari ad € 2.500,00.

