

DETERMINAZIONE PREZZO MASSIMO DI CESSIONE

Proprietà Sig. REBUCCI FRANCESCO e CATTANEO GIORGIA

Unità Immobiliare e pertinenze: Via C. Pavese, 1 - FG. 20 Mapp. 529 sub. 5-46

AGGIORNAMENTO A GENNAIO 2014:

1) Prezzo di acquisto (rogito 27.06.1996): 199.470.000 £ pari a **103.017,66 €**

2) Incremento % ISTAT a Gennaio 2014 con dati Novembre 2013 (ultimo dato disponibile).

$$[(\text{Nov. 2013/Giu. 1996}) \times (\text{Coeff. Tra 1995 e 2010}) \times 100 - 100] = [(106,80/104,20) \times 1,373 \times 100 - 100] = 40,73\%$$

3) Prezzo rivalutato:

$$\text{incremento \% ISTAT} + \text{prezzo di acquisto} = (103.017,66 \times 40,73\%) + 103.017,66 \text{ €} = \mathbf{144.976,75 \text{ €}}$$

4) Deprezzamento per vetustà:

Da art. 4 della convenzione rep. n. 70391/18259 del 28.09.1991:

...

Diminuito di una percentuale di deprezzamento relativa all'età dell'edificio, così individuata:

fino a 10 anni max 5% (cinque per cento);

da 10 a 20 anni max 10% (dieci per cento);

da 20 a 30 anni max 20 % (venti per cento);

oltre 30 anni max 30 % (trenta per cento), in rapporto allo stato di conservazione generale dell'edificio ed in particolare dell'alloggio o degli alloggi che si considerano e ad eventuali situazioni di obsolescenza.

Incrementato in rapporto alle eventuali migliorie apportate dal venditore, purché debitamente documentate.

I contratti verranno stipulati tra i diretti interessati, che dovranno notificare copia al Comune.

...

Età dell'edificio considerata a partire dal 14.02.1995, data di rilascio dell'Agibilità dell'edificio, rilevata da atto di compravendita n°48325/6580 del 27.06.1996:

$$1995 \rightarrow 2013 = 18 \text{ anni} \rightarrow \text{percentuale di deprezzamento pari al } 13\% \text{ di } 144.976,75 \text{ €} = \mathbf{18.846,98 \text{ €}}$$

CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETÀ DA EFFETTUARE CON MEDESIMO ATTO DI VENDITA :

Da Versare **771,87 €** come da scheda del "riscatto diritto di superficie" allegata

PREZZO MASSIMO DI CESSIONE

dell'unità immobiliare + pertinenze alla data di Novembre 2013,
comprensiva del deprezzamento previsto dall'art. 4 della convenzione rep. n. 70391/18259 del 28.09.1991
e del riscatto del diritto di superficie:

$$144.976,75 \text{ €} - 18.846,98 \text{ €} + 771,87 \text{ €} = \mathbf{126.901,64 \text{ €}} \text{ (oltre IVA se dovuta)}$$

Crema, 08.01.2014