

**FABBRICATI CIVILI**  
**STIMA DELLA CESSIONE DEL DIRITTO DI SOPRAELEVAZIONE**

- Il diritto a sopraelevare appartiene al proprietario dell'ultimo piano o al proprietario del lastrico solare quando questo non è di proprietà comune.
- Il diritto a sopraelevare è un diritto autonomo ed è, pertanto, trasferibile separatamente dalla proprietà dell'ultimo piano o del lastrico solare (tetto piano, praticabile di un edificio).
- Il diritto di sopraelevazione può appartenere anche a terzi che non facciano parte del condominio, ma che potrebbero entrare a farne parte qualora esercitassero il loro diritto.

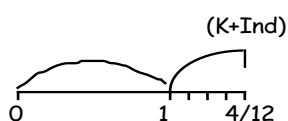
La **STIMA DELLA CESSIONE DEL DIRITTO DI SOPRAELEVAZIONE** si effettua ricorrendo al criterio del *valore di trasformazione* ed è dato dalla *differenza tra il probabile valore di mercato del sopralzo ed il costo della trasformazione e della indennità da corrispondere ai condomini*:

$$V_c = V_m - K \cdot \frac{1}{q^n} - \text{Ind} \cdot \frac{1}{q^n}$$

- $V_c$  = valore di cessione
- $V_m$  = valore di mercato dell'unità immobiliare da sopraelevare
- $K$  = costo della sopraelevazione riferito al termine dei lavori e scontato al momento della stima
- $\text{Ind}$  = indennità da corrispondere ai condomini riferita al termine dei lavori e scontata al momento della stima

**ESEMPIO:**

- *Cubatura edificabile in sopraelevazione:* 840 m<sup>3</sup>
  - *Superficie commerciale ricavabile:* 196 m<sup>2</sup>
  - *Valore di mercato del fabbricato da sopraelevare:* 1.500 €/m<sup>2</sup>
  - *Costo unitario di sopraelevazione:* 300 €/m<sup>3</sup>
  - *Indennità di sopraelevazione:* € 30.000
  - *Il termine dei lavori è previsto fra 1 anno e 4 mesi*
- VALORE DI MERCATO ( $V_m$ ) del fabbricato sopraelevato: 196 m<sup>2</sup> × 1.500 €/m<sup>2</sup> = € 294.000  
 COSTO DELLA SOPRAELEVAZIONE ( $K$ ): 840 m<sup>3</sup> × 300 €/m<sup>3</sup> = € 252.000  
 INDENNITÀ DI SOPRAELEVAZIONE ( $\text{Ind}$ ): € 30.000  
**VALORE DEL DIRITTO DI SOPRAELEVAZIONE:**



$$V_c = V_m - K \cdot \frac{1}{q^n} - \text{Ind} \cdot \frac{1}{q^n} = 294.000 - 252.000 \cdot \frac{1}{q^1 \left( \frac{1}{1 + r \cdot \frac{4}{12}} \right)} - 30.000 \cdot \frac{1}{q^1 \left( \frac{1}{1 + r \cdot \frac{4}{12}} \right)} = \text{€ } 35.444$$

**CASI PARTICOLARI**

- Se i **proprietari** dell'ultimo piano sono **più di uno**, l'indennità da corrispondere sarà ripartita tra di loro in base ai millesimi di proprietà generale.
- Nel caso di **sopraelevazione parziale** (es. 1/5 della superficie coperta) l'indennità deve essere ridotta in proporzione al valore della sola unità immobiliare che ha eseguito la sopraelevazione la quale deve intendersi eseguita nella colonna d'aria sovrastante la singola unità immobiliare.