



Come si calcolano i valori della proprietà superficaria (1S) e della proprietà per l'area (1T)?

Partendo dal valore catastale della piena proprietà, calcolato come di consueto moltiplicando la rendita catastale aggiornata per il relativo moltiplicatore, abbiamo due modi per calcolare il valore della proprietà superficaria (e di conseguenza dell'area, determinato come differenza):

- senza canone annuo
- con canone annuo

Esempio di calcolo senza canone annuo

Vpp = valore piena proprietà: € 100.000
r = tasso di capitalizzazione del reddito = 1,25%
n = numero di anni di durata del diritto superficario = 20
q = 1+r

Valore proprietà superficaria = $V_{pp} * 1/(q^n)$

Valore proprietà superficaria = $100000 * 1 / (1,0125)^{20} = € 78.000,85$
Valore proprietà per l'area = $100000 - 78000,85 = € 21.999,15$

Nota: nel caso la durata anni sia illimitata il valore della proprietà superficaria è pari alla piena proprietà

Esempio di calcolo con canone annuo

Vpp = valore piena proprietà: € 100.000
Rn = canone annuo (reddito) = € 4500
r = tasso di capitalizzazione del reddito = 1,25%
n = numero di anni di durata del diritto superficario = 20
q = 1+r

Valore proprietà superficaria = $R_n * (q^n - 1) / (r * q^n)$

Valore prop. superf. = $4500 * ((1,0125)^{20} - 1) / (0,0125 * (1,0125)^{20}) = € 79.196,92$
Valore proprietà per l'area = $100000 - 79196,92 = € 20.803,08$

DE.A.S., cautelativamente, propone sempre come valore quello della piena proprietà.