

$$V_c = P_a$$

Se l'affrancazione del fondo è fissata dopo  $n$  anni, il diritto del concedente è dato dall'accumulazione dei canoni enfiteutici ancora ritraibili, più lo sconto all'attualità del prezzo di affrancazione:

$$V_c = C_e \cdot \frac{q^n - 1}{r q^n} + \frac{P_a}{q^n}$$

#### Stima del diritto dell'enfiteuta ( $V_c$ )

Il valore del diritto dell'enfiteuta si ottiene dalla differenza tra il valore ordinario del fondo ( $V_f$ ) e il valore del diritto del concedente, nonché le spese di affrancazione a suo carico ( $Sp$ ). Perciò, se l'affrancazione è immediata:

$$V_c = V_f - (V_c + Sp) = V_f - (P_a + Sp)$$

Se l'affrancazione è prevista dopo  $n$  anni:

$$V_c = V_f - \left( C_e \frac{q^n - 1}{r q^n} + \frac{P_a}{q^n} + \frac{Sp}{q^n} \right)$$

### 5.4. STIME INERENTI LE SUCCESSIONI EREDITARIE

#### 5.4.1. Generalità

La successione ereditaria è costituita dal trasferimento di un bene o di un diritto del *de cuius* con atto tra vivi o per causa di morte.

Gli aspetti giuridici della successione sono regolati dal *Codice civile* e dalla legge n. 151 del 19 maggio 1975.

“La successione si apre al momento della morte

TABELLA 1. QUOTA DISPONIBILE E DI RISERVA

Legittimari	Quota disponibile	Quota di riserva
Figlio unico legittimo o naturale	1/2	1/2
Due o più figli, legittimi o naturali	1/3	2/3
Ascendenti legittimi	2/3	1/3
Coniuge	1/2	1/2
Coniuge	1/3	1/3
Un figlio		1/3
Coniuge	1/4	1/4
Due o più figli, legittimi o naturali		2/4
Coniuge	1/4	2/4
Ascendenti legittimi		1/4

nel luogo dell'ultimo domicilio del defunto” (art. 456 c.c.); può essere:

- *a carattere universale*: se comprende tutte le attività e le passività che fanno parte del patrimonio del defunto, a cui gli “eredi” succedono;
- *a carattere particolare*: se il trasferimento riguarda le sole attività del *de cuius* al “legatario”.

Esistono inoltre due diverse forme di successione: “testamentaria” o “legittima”. Nel primo caso il defunto dispone del patrimonio secondo volontà espressa in un testamento che può essere:

- *olografo*: redatto, datato e sottoscritto di pugno dal testatore;

– *pubblico*: redatto da un notaio cui il testatore, in presenza di almeno due testimoni, dichiara la propria volontà;

– *segreto*: redatto dal testatore e consegnato sigillato, in presenza di due testimoni, a un notaio. La legge prevede che solo una parte del patrimonio possa essere devoluta su base testamentaria (quota disponibile) mentre una parte (quota di riserva) dev'essere trasferita secondo quote stabilite, agli aventi diritto (vedi tabella 1).

Se la successione si apre in mancanza di un testamento è detta “legittima” e il patrimonio viene ripartito secondo le modalità previste dalla legge n. 151 (vedi tabella 2).

TABELLA 2. QUOTA SPETTANTE AGLI EREDI

Successibili	Quota
Figli naturali e legittimi	Tutti la stessa quota
Figlio unico, legittimo o naturale	1/2
Coniuge	1/2
Due o più figli, legittimi o naturali	2/3
Coniuge	1/3
Coniuge	2/3
Genitori	1/3
Coniuge	2/3
Fratelli e sorelle	1/3

Successibili	Quota
Coniuge	2/3
Ascendenti legittimi (avi)	1/3
Coniuge	8/12
Ascendenti legittimi (avi)	3/12
Fratelli e sorelle	1/12
Genitori	1/2
Fratelli e sorelle	1/2
Ascendenti	1/2
Fratelli e sorelle	1/2

#### 5.4.2. Divisione del patrimonio

Quando esistono più eredi di uno stesso *patrimonio* è necessario procedere alla sua suddivisione in base alle quote spettanti a ciascuno.

La prima operazione consiste nell'eseguire la “riunione fittizia”, cioè l'inventario di tutte le attività e passività del *de cuius*. Le attività conferite all'asse ereditario devono essere stimate sulla base del più probabile valore di mercato riferito alla data di apertura della successione; in particolare i fondi rustici devono essere stimati a “cancello chiuso” e comprendere eventuali frutti pendenti e anticipazioni colturali; gli immobili vengono valutati in base al valore di ricostruzione; titoli, azioni e obbligazioni sono stimati al prezzo di mercato del giorno di apertura della successione, specificato da un certificato del “Comitato Agenti di Borsa”.