IL TECNICO ESTIMATORE NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE E NELLE PROCEDURE CONCORSUALI

L'ENFITEUSI

La stima dei fondi in enfiteusi

Ordine dei
Dottori Agronomi e dei
Dottori Forestali della Provincia di Venezia

Cosa è l’Enfiteusi?

- L’enfiteusi è un diritto reale costituito per contratto mediante il quale un proprietario di un bene lo concede in godimento a un terzo con l’obbligo di pagare un canone e di migliorarlo.
- Si tratta di un alienazione di fatto, tanto è vero che viene talvolta denominata locazione infinita, anche se il codice civile prevede che possa essere sia perpetua che a tempo, sia pur in questo caso per una durata non inferiore ai venti anni.

Diritti dell’Enfiteuta

- L'enfiteuta ha gli stessi diritti che avrebbe il proprietario sui frutti del fondo.
- Per contro ha l'obbligo di migliorare il fondo e di pagare al concedente un canone periodico. Questo può consistere in una somma di danaro ovvero in una quantità fissa di prodotti naturali; tale obbligo grava solidalmente su tutti i coenfiteuti e relativi, per la durata della comunione.

- L’enfiteuta ha la facoltà di disporre del proprio diritto, sia per atto tra vivi, sia per testamento e in caso di alienazione a terzi nessun compenso o prestazione è dovuta al concedente.
- E’ inoltre possibile affrancare il fondo mediante il pagamento di una somma risultante dalla capitalizzazione del canone annuo sulla base dell'interesse legale.

I quesiti estimativi

- I quesiti estimativi sono essenzialmente i seguenti:

- calcolo del canone enfiteutico (Ce)
- calcolo del prezzo di affrancazione (Pa)
- stima del valore del dominio diretto (Vdd)
- stima del valore del dominio utile (Vdu)

Calcolo del canone enfiteutico

contratti stipulati prima del 28 ottobre 1941

Calcolo normato dalla L. 22 luglio 1966 n. 607 nella misura di dodici volte il reddito dominicale vigente nell'epoca censuaria 1939/40

contratti successivi al 28 ottobre 1941

- si applica la L. 18 dicembre 1970 n. 1138 che prevede sempre un canone pari a dodici volte il reddito dominicale, ma relativo al classamento dei terreni al momento di stipula del contratto

La formula da applicare è:

Ce = 12RD

dove:

- Ce = canone enfiteutico
- RD = reddito dominicale

Calcolo del prezzo di affrancazione (Pa)

- Il prezzo di affrancazione viene determinato in base alla L. 22 luglio 1966 n. 607 la quale prevede che sia pari a 15 volte il canone enfiteutico, la formula relativa sarà pertanto:

$$\mathbf{Pa = 15Ce}$$

- In considerazione che Ce = 12RD la formula diventa:

$$\mathbf{Pa = 180RD}$$

Stima del valore del dominio diretto (Vdd)

- La stima cambia in considerazione del momento considerato; se viene effettuata al momento dell'affrancazione il valore del dominio diretto corrisponde al prezzo di affrancazione.

Vdd = Pa

- Nel caso in cui il valore del dominio diretto sia richiesto prima dell'affrancazione, lo stesso sarà pari all'accumulazione al momento di stima dei canoni enfiteutici ancora da percepire maggiorati formula sarà pertanto:

$$Vdd = Ce\frac{q^n - 1}{r} x \frac{1}{q^n} + Pa\frac{1}{q^n}$$

dove:

- Vdd = valore dominio diretto
- Ce = canone enfiteutico
- n = periodo intercorrente tra data di stima e affrancazione

Stima del valore del dominio utile (Vdu)

- Il valore del dominio utile è relativo al valore del diritto dell'enfiteuta ed **è quello che, per la stima in ambito bancario, ci interessa in quanto individua il valore di mercato del bene prima dell'affrancazione.**
- Si tratta di un valore che viene determinato in maniera differente in considerazione del momento di stima.

Stima effettuata prima della data di affrancazione

per risolvere il quesito di stima è necessario sottrarre al valore del fondo, oltre al prezzo di affrancazione e relative spese scontate alla data di stima, anche i canoni ancora da versare al proprietario; la formula sarà quindi:

$$Vdu = Vf - \left(\frac{Pa - Sp_{affr}}{q^n} + Ce \frac{q^n - 1}{rq^n} \right)$$

dove:

Vdu = valore dominio utile

Vf = valore del fondo

Pa = prezzo di affrancazione

Spaffr = spese di affrancazione

Ce = Canoni enfiteutici da corrispondere

Stima effettuata alla data di affrancazione

In questo caso il valore viene determinato per differenza tra il valore di mercato del fondo e la somma del prezzo di affrancazione e delle relative spese; la formula sarà pertanto:

$$Vdu = Vf - \left(Pa + Sp_{affr}\right)$$

dove:

- Vdu = valore dominio utile
- Vf = valore del fondo
- Pa = prezzo di affrancazione
- Sp_{affr} = spese di affrancazione

Il valore dei miglioramenti

- I miglioramenti apportati al fondo, quali ad esempio i fabbricati, sono sempre di competenza dell'enfiteuta e vanno quindi aggiunti al valore del dominio utile per determinare il valore della garanzia immobiliare
- L'Enfiteusi, anche se come contratto è un retaggio del passato, è ancora molto diffusa nelle zone appenniniche e nelle terre dell'Ex Stato Pontificio