



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

SEMINARIO FORMATIVO

LA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLE PROCEDURE ESECUTIVE: STIME DI IMMOBILI PARTICOLARI DIRITTO DI USUFRUTTO, D'USO E DI ABITAZIONE



Palermo, 29.05.2025

Ing. Fabrizio Ferro



DIRITTI REALI DI GODIMENTO

DIRITTO USUFRUTTO= È un diritto reale di usare la cosa altrui e trarne i frutti (naturali e civili) rispettandone però la destinazione economica

- Godimento pieno del bene
- Far suoi i frutti naturali e civili della cosa
- Diritto di cedere il proprio diritto di usufrutto per un certo tempo o tutta la durata o concedere ipoteca sull'usufrutto stesso
- Diritto di concedere in locazione le cose che formano oggetto del suo diritto
- Diritto ad una indennità per i miglioramenti e le addizioni





DIRITTI REALI DI GODIMENTO

- ✦ Deve **custodire le cose** con diligenza
- ✦ Deve **sostenere le spese** di custodia e manutenzione ordinaria del bene
- ✦ Deve **pagare le imposte, i canoni**, le rendite fondiarie
- ✦ **Restituire**, al termine dell'usufrutto, **il bene** nelle stesse condizioni nel quale lo aveva ricevuto, fatto salvo il normale uso
- ✦ Non eseguire miglioramenti o addizioni sul bene senza il consenso esplicito del nudo proprietario
- ✦ **Non può compiere atti di disposizione sulla cosa** (non può venderla, non può donarla)

□ Dura **per tutta la vita dell'usufruttuario** se questi è una **persona fisica**

□ Dura **30 anni** se questi è una **persona giuridica (ente collettivo)**

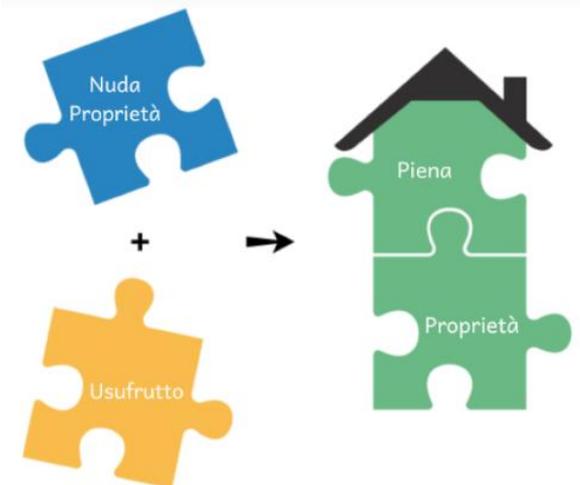


DIRITTI REALI DI GODIMENTO

NUDA PROPRIETA' = un diritto di proprietà svuotato del diritto di godimento, che invece è attribuito a un altro soggetto (l'usufruttuario). In pratica, si tratta di una situazione in cui si possiede la proprietà di un immobile, ma non si può usarlo o sfruttarlo, poiché questo diritto spetta all'usufruttuario.

□ **USUFRUTTUARIO**: ha la **facoltà di godimento del bene**

□ **NUDO PROPRIETARIO**: ha la **facoltà di disposizione del bene**. E' il proprietario (temporaneamente "spogliato" del possesso) del bene.





DIRITTI REALI DI GODIMENTO

DIRITTO D'USO= garantisce all'utente, ovvero a colui che detiene il diritto, la facoltà di utilizzare il bene e anche di raccoglierne eventuali frutti, ovvero ciò che un terreno, per esempio, è in grado di generare. L'utente può raccogliere i frutti ma soltanto quelli di cui ha bisogno, ovvero **quelli in grado di soddisfare i suoi bisogni**.
Il diritto d'uso è una forma limitata di usufrutto.

Che differenza c'è tra usufrutto e uso ?

- Il diritto d'uso, diversamente dall'usufrutto, non può essere ceduto a terze persone, ovvero non è possibile venderlo o costituire un'ipoteca sul bene oggetto di diritto.
- L'utente può raccogliere, per il proprio consumo, soltanto i frutti naturali, dai quali è escluso il denaro.
- Verificare data di trascrizione rispetto a quella di pignoramento (opponibilità).



DIRITTI REALI DI GODIMENTO

DIRITTO DI ABITAZIONE = la facoltà di abitare l'immobile con il proprio nucleo familiare, con esclusione, pertanto, di ogni forma di godimento indiretto nonché di ogni utilizzazione diversa della casa e nei limiti dei bisogni personali del titolare e della sua famiglia. Ne consegue che titolare del diritto di abitazione non può essere una persona giuridica ed oggetto del diritto può essere solo una casa idonea all'uso abitativo. **Non può essere locata a terzi.**

Che differenza tra diritto uso e abitazione?

- Il **diritto d'uso** può riguardare l'abitazione, ma si può rivolgere anche ai terreni;
- A differenza dell'usufruttuario, l'*habitor* non ha alcun diritto ai frutti; ha, inoltre, facoltà limitate ai bisogni suoi e della sua famiglia, nell'uso, il titolare ha non solo il diritto di abitare la casa, ma anche di adibirla a negozio, ufficio.

DIRITTI STRETTAMENTE PERSONALI, NON CEDIBILI E NON PIGNORABILI



DIRITTI REALI DI GODIMENTO

ENFITEUSI = è un diritto reale di godimento su cosa altrui, che attribuisce al titolare la facoltà di utilizzare il fondo altrui, percependone i frutti, con l'obbligo di migliorarlo e di pagare una prestazione annua in denaro o in natura (canone). Il proprietario del fondo viene definito “concedente”, il titolare del diritto di superficie sul fondo è detto “enfiteuta”. Si tratta di un antichissimo istituto che oggi trova un'applicazione molto limitata.

Estinzione:

- decorso del termine eventualmente stabilito
- prescrizione ventennale
- affrancazione
- devoluzione (inadempimento dell'enfiteuta)
- perimento totale del fondo



STIMA USUFRUTTO

- La stima di un bene gravato dal diritto di usufrutto si può effettuare tramite due modalità:
 - 1) Formule di matematica finanziaria: si basano sull'accumulazione iniziale di tutti quei redditi netti (al netto delle spese) che spettano all'usufruttuario dal momento della stima e fino alla fine della durata dell'usufrutto;
 - 2) Valutazione ai fini «fiscali»: applicando i coefficienti in uso finanziariamente ai fini fiscalità.



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

STIMA USUFRUTTO: FORMULA FINANZIARIA

$$V_{du} = R_u \frac{(1+r)^n - 1}{r(1+r)^n}$$

V_{du} = reddito medio usufruttuario (canone derivante dall'utilità + interessi - le spese)

n = anni durata usufrutto (vita media probabile) dal momento della stima alla fine del diritto stesso.

r = saggio di capitalizzazione (tasso di interesse legale)



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

STIMA USUFRUTTO: METODO FISCALE

Il valore imponibile della nuda proprietà si ottiene come differenza tra valore proprietà e valore **usufrutto**

Il valore si ottiene in base a **tabelle** annualmente pubblicate dal Ministero economia



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

STIMA USUFRUTTO: METODO FISCALE

Età usufruttuario	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	95,00	5,00
da 21 a 30	90,00	10,00
da 31 a 40	85,00	15,00
da 41 a 45	80,00	20,00
da 46 a 50	75,00	25,00
da 51 a 53	70,00	30,00
da 54 a 56	65,00	35,00
da 57 a 60	60,00	40,00
da 61 a 63	55,00	45,00
da 64 a 66	50,00	50,00
da 67 a 69	45,00	55,00
da 70 a 72	40,00	60,00
da 73 a 75	35,00	65,00
da 76 a 78	30,00	70,00
da 79 a 82	25,00	75,00
da 83 a 86	20,00	80,00
da 87 a 92	15,00	85,00
da 93 a 99	10,00	90,00



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

STIMA DIRITTO DI ABITAZIONE

Metodo basato su
usufrutto

A parere del sottoscritto occorre applicare un coefficiente riduttivo (5 -7 %) determinato sulla base dell'effettiva utilizzazione temporale dell'immobile al valore di usufrutto.

Metodo basato
sulla mancata
locazione

si basa sulla determinazione del mancato godimento dei frutti netti dell'immobile (affitto netto) per tutta la durata di occupazione da parte dell'assegnatario del diritto



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

STIMA DIRITTO (INDENNITA') DI SERVITU' DI PASSAGGIO

Le servitù prediali sono un diritto reale di godimento su un fondo altrui (servente) per l'utilità di un altro fondo (dominante), appartenente a un diverso proprietario. È un "peso" imposto su un fondo per il vantaggio di un altro

Il passaggio coattivo è disposto allorquando un fondo, intercluso da fondi altrui, non ha accesso sulla strada pubblica, oppure quando il proprietario deve procurarselo con eccessivo dispendio o disagio, oppure quando, avendo già un passaggio sul fondo altrui, deve ampliarlo giacché inidoneo, o insufficiente.

$$\mathbf{Ind} = V + Fp + Vs + Imp/r + D$$



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

VALORE D'USO (IMMOBILE ABUSIVO)

Insanabilità

**Oggettiva impossibilità di
ripristino/demolizione**

**«fiscalizzazione
dell'abuso» svantaggioso**

Immobile abusivo può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

VALORE D'USO



VALORE D'USO (IMMOBILE ABUSIVO)

- Nell'ipotesi di immobile parzialmente abusivo, insanabile e non suscettibile di demolizione e ripristino per prassi estimativa sempre più consolidata il valore non può che essere calcolato come il **Valore d' Uso**.
- Il valore d'uso inteso non come il valore intrinseco commerciale del bene, ma come il valore attribuito in base all'utilità da esso ricavabile.
- E' rappresentato dall'importanza che un individuo dà ad un bene in vista della sua utilizzazione e in relazione all'intensità del bisogno che quel bene soddisfa.
- Si tratta di una procedura valutativa eccezionale per supplire all'inerzia della P.A. nel concludere i propri procedimenti, di modo tale che la mancanza di solerzia della PA non finisca per bloccare sine die i procedimenti esecutivi.



VALORE D'USO (IMMOBILE ABUSIVO)

- Non è ancora gravato da un Decreto di Demolizione.
- Finanziariamente il calcolo del valore d'uso corrisponde al valore corrente dei flussi di cassa futuri attesi che si prevede deriveranno dall'uso continuativo del bene fino alla sua ipotetica demolizione;
- Il calcolo si basa sulla capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri (canone di locazione stimabile) che l'immobile è in grado di produrre nei successivi anni.



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

VALORE D'USO (IMMOBILE ABUSIVO)

$$\text{Valore d'uso} = R (q^n - 1)/r$$

- ✓ **R** è il reddito netto annuo (indagine di mercato)
- ✓ **q** è il montante unitario
- ✓ **n** sono le annualità (ipotesi tempi di emanazione decreto di demolizione);
- ✓ **r** è il saggio di capitalizzazione stimato in base all'indagine di mercato.