

Valore di trasformazione

Il valore dell'area risulta dalla differenza tra il valore del fabbricato e il costo di costruzione:

$$2.214.000 - 1.274.000 = \mathbf{940.000 \text{ €}}$$
 (pari a 384 €/m²)

b) Indennizzo all'affittuario

Il proprietario dei terreni agricoli dati in affitto e oggetto di concessione edilizia può ottenere il rilascio dell'area (art. 50, legge n. 203/1982). Il rilascio è condizionato al pagamento dell'indennità spettante all'affittuario ai sensi dell'art. 43 della legge n. 203/1982 e cioè in misura "non superiore a dodici annualità del canone e non inferiore al canone delle annualità residue di durata del contratto, purché non superiore a dodici", lasciando il resto all'accordo tra le parti.

Dato un canone annuo di 200 € si offre all'affittuario l'indennità massima stabilita per legge in misura pari a "dodici annualità del canone":

$$200 \text{ €} \times 12 \text{ anni} = \mathbf{2.400 \text{ €}}$$

c) Valore netto dell'area

$$940.000 - 2.400 = 937.600 \text{ €}$$

che si arrotonda a:

938.000 €

2. QUOTE DI DIRITTO

Per procedere alla formazione delle quote di diritto è necessario innanzitutto comporre l'asse ereditario, sommando il valore di eventuali beni soggetti a collazione e detraendo eventuali debiti.

Valore dell'asse ereditario

Alloggio 1	400.000 : 2 =	200.000 €
Mobili e arredi	50.000 : 2 =	25.000 €
Alloggio 2		152.000 €
Area edificabile		938.000 €
Quota di partecipazione impresa	250.000 : 2 =	125.000 €
Deposito bancario	60.000 : 2 =	30.000 €
<hr/>		
Debiti (spese funerarie)		-4.000 €
<hr/>		
Totale asse ereditario		1.466.000 €

Verifica della quota legittima

Il *de cuius* può disporre liberamente con le donazioni solo di una parte del suo patrimonio. Tale quota, quando gli eredi legittimi sono il coniuge e più figli, è pari a 1/4.

Quota disponibile:

$$1.466.000 : 4 = 366.500 \text{ €}$$

Valore dei beni donati:

- beneficenza	25.000 €
- quota di partecipazione impresa al fratello	125.000 €
<hr/>	
Totale	150.000 €