



Usufrutto, Uso, Abitazione:
ASPETTI GIURIDICI, GESTIONALI, VALUTATIVI
webinar – mercoledì 7 ottobre 2026 (ore 16.00/19.00)

- 16.00 *Saluti introduttivi*
- 16.10 *I diritti reali minori di godimento, inquadramento giuridico*
Cinzia Ameri, Consigliere P.R.E.G.I.A. e Cesare Bruzzone, Studio Bruzzone
- 16.45 *Casi concreti, giurisprudenza, gestione immobiliare*
Cinzia Ameri, Consigliere P.R.E.G.I.A. e Cesare Bruzzone, Studio Bruzzone
- 17.20 *Valutazione di nuda proprietà e usufrutto: metodi tabellari*
Giovanni Battista CIPOLLOTTI, MRICS, Università di Udine
- 18.00 *Il mercato dei diritti reali parziali e conseguenze estimative*
Carlo FRITTOLO, Segretario Generale P.R.E.G.I.A.
- 18.30 *Tavola rotonda e domande dal pubblico*

Coordina i lavori: Vittorio ZIRNSTEIN – Requadro

Giovanni Battista Cipolotti - 7 ottobre 2026

1



agenzia entrate

Direzione Provinciale di Udine
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 29/09/2026
Ora: 10:59:38
Numero Pratica: T103787/2026
Pag: 5 - Fine

> 4. VALENTINIS Elena
(CF VLNLNE25H62L483T)
nata a UDINE (UD) il 22/06/1925
dal 26/10/2006 al 06/03/2015
Diritto di: Abitazione per 1/2 (deriva dall'atto 3)

> 1. MATTIUSI Alessandro
(CF MTTLSN78M10E098J)
nato a GORIZIA (GO) il 10/08/1978
dal 06/03/2015 al 03/02/2017
Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 4)

> 2. MATTIUSI Roberta
(CF MTTT85R62L483R)
nata a UDINE (UD) il 22/10/1985
dal 06/03/2015 al 03/02/2017
Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 4)

> 3. VALENTINIS Elena
(CF VLNLNE25H62L483T)
nata a UDINE (UD) il 22/06/1925
dal 06/03/2015 al 03/02/2017
Diritto di: Abitazione per 1/2 (deriva dall'atto 4)

> 1. MATTIUSI Alessandro
(CF MTTLSN78M10E098J)
nato a GORIZIA (GO) il 10/08/1978
dal 03/02/2017 al 18/03/2026
Diritto di: Proprietà per 5/5 (deriva dall'atto 5)

4. RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del
06/03/2015 Pubblico ufficiale TURCHETTI Sede UDINE
(UD) - MORTE DI BARBETTI BEPPINO Voltura n.
7780.1/2016 - Pratica n. UD0083980 in atti dal
16/06/2016

5. RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del
03/02/2017 - R.U. DI VALENTINIS ELENA Voltura n.
2094.1/2017 - Pratica n. UD0020163 in atti dal
22/02/2017

Giovanni Battista Cipolotti - 7 ottobre 2026

2

Usufrutto

- Durata a termine: C.C. 979 vita usufruttuario, max 30 anni persona giuridica

n

- Contenuto: C.C. 981 diritto di godere della cosa; trarre ogni utilità economica

$Bf (Ru)$

Classicamente

Giovanni Battista Cipolotti - 7 ottobre 2026

3

VALORE DEL DIRITTO DI USUFRUTTO (VDu)

$$Vdu = Ru \frac{(1+r)^n - 1}{r(1+r)^n}$$

- Vdu, valore del diritto di usufrutto.
- Ru, reddito medio annuo al netto delle spese ritraibili dall'usufruttuario sulla cosa in godimento.
- n, durata del diritto.

Giovanni Battista Cipolotti - 7 ottobre 2026

4

VALORE DELLA NUDA PROPRIETÀ

$$VM = Vnp + Vdu$$

$$Vnp = VM - Vdu$$

Hp 1

$$Vnp = Vn \frac{1}{q^n}$$

Hp 2

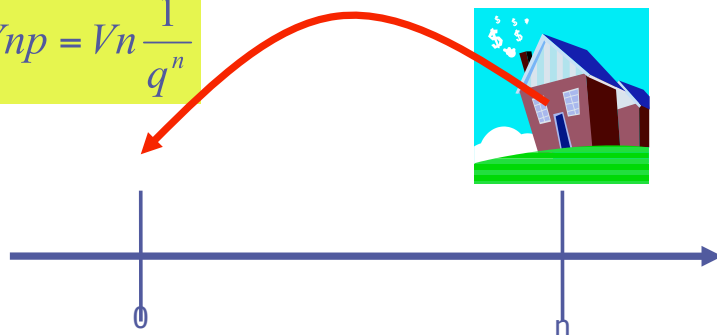
VALORE DELLA NUDA PROPRIETÀ

$$Vnp = Vn \frac{1}{q^n}$$

- Vnp, valore della nuda proprietà.
- Vn, valore normale del bene all'anno n cioè quando cesserà il diritto di usufrutto, adottando però i prezzi correnti al momento di stima.

VALORE DELLA NUDA PROPRIETÀ

$$Vnp = Vn \frac{1}{q^n}$$



**Restando sul classico:
“le due impostazioni sono uguali”**

$$VM = Vnp + Vdu$$

$$Vnp = VM - Vdu$$

$$Vnp = Vn \frac{1}{q^n}$$

$$V_{np} = V_m - V_{du}$$

$$VM = V_{np} + V_{du}$$

$$V_{np} = VM - V_{du}$$

$$V_{np} = V_n \frac{1}{q^n}$$

$$V_{np} = V_m - V_{du}$$

$$VM = V_{np} + V_{du}$$

$$V_{np} = VM - V_{du}$$

$$V_{np} = V_n \frac{1}{q^n}$$

$$V_m = \frac{Bf}{r}$$

$$V_{np} = V_m - V_{du}$$

$$VM = V_{np} + V_{du}$$

$$V_{np} = VM - V_{du}$$

$$V_{np} = V_n \frac{1}{q^n}$$

$$V_m = \frac{Bf}{r}$$

$$V_{du} = Bf \times \frac{q^n - 1}{rq^n}$$

$$V_{np} = V_m - V_{du}$$

$$VM = V_{np} + V_{du}$$

$$V_{np} = VM - V_{du}$$

$$V_{np} = V_n \frac{1}{q^n}$$

$$V_m = \frac{Bf}{r}$$

$$V_{du} = Bf \times \frac{q^n - 1}{rq^n}$$

$$V_{np} = \frac{Bf}{r} - Bf \times \frac{q^n - 1}{rq^n}$$

$$V_{np} = V_m - V_{du}$$

$$VM = V_{np} + V_{du}$$

$$V_{np} = VM - V_{du}$$

$$V_m = \frac{Bf}{r}$$

$$V_{du} = Bf \times \frac{q^n - 1}{rq^n}$$

$$V_{np} = V_n \frac{1}{q^n}$$

$$V_{np} = \frac{Bf}{r} - Bf \times \frac{q^n - 1}{rq^n}$$

$$V_{np} = Bf \left(\frac{1}{r} - \frac{q^n - 1}{rq^n} \right)$$

$$V_{np} = V_m - V_{du}$$

$$VM = V_{np} + V_{du}$$

$$V_{np} = VM - V_{du}$$

$$V_m = \frac{Bf}{r}$$

$$V_{du} = Bf \times \frac{q^n - 1}{rq^n}$$

$$V_{np} = V_n \frac{1}{q^n}$$

$$V_{np} = \frac{Bf}{r} - Bf \times \frac{q^n - 1}{rq^n}$$

$$V_{np} = Bf \left(\frac{1}{r} - \frac{q^n - 1}{rq^n} \right)$$

$$V_{np} = V_m - V_{du}$$

$$VM = V_{np} + V_{du}$$

$$V_{np} = VM - V_{du}$$

$$V_m = \frac{Bf}{r}$$

$$V_{du} = Bf \times \frac{q^n - 1}{rq^n}$$

$$V_{np} = V_n \frac{1}{q^n}$$

$$V_{np} = \frac{Bf}{r} - Bf \times \frac{q^n - 1}{rq^n}$$

$$V_{np} = Bf \left(\frac{1}{r} - \frac{q^n - 1}{rq^n} \right)$$

$$V_{np} = V_m - V_{du}$$

$$VM = V_{np} + V_{du}$$

$$V_{np} = VM - V_{du}$$

$$V_m = \frac{Bf}{r}$$

$$V_{du} = Bf \times \frac{q^n - 1}{rq^n}$$

$$V_{np} = V_n \frac{1}{q^n}$$

$$V_{np} = \frac{Bf}{r} - Bf \times \frac{q^n - 1}{rq^n}$$

$$V_{np} = Bf \left(\frac{1}{r} - \frac{q^n - 1}{rq^n} \right)$$

$$VM = V_{np} + V_{du}$$

$$V_{np} = VM - V_{du}$$

$$V_{np} = V_n \frac{1}{q^n}$$

$$V_{np} = V_m - V_{du}$$

$$V_m = \frac{Bf}{r}$$

$$V_{du} = Bf \times \frac{q^n - 1}{rq^n}$$

$$V_{np} = \frac{Bf}{r} - Bf \times \frac{q^n - 1}{rq^n}$$

$$V_{np} = Bf \left(\frac{1}{r} - \frac{q^n - 1}{rq^n} \right)$$

$$V_{np} = Bf \frac{q^n - q^n + 1}{rq^n}$$

$$V_{np} = Bf \frac{1}{rq^n}$$

$$V_{np} = \frac{Bf}{r} \times \frac{1}{q^n}$$

$$V_{np} = V_m \times \frac{1}{q^n}$$

"...concede il diritto di usufrutto vita natural durante ..."

n?



Lascio la palla a relatore che segue.....

Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio di interesse legale dello 2,50%

Anno di riferimento: 2026

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	38,00	95,00	5,00
da 21 a 30	36,00	90,00	10,00
da 31 a 40	34,00	85,00	15,00
da 41 a 45	32,00	80,00	20,00
da 46 a 50	30,00	75,00	25,00
da 51 a 53	28,00	70,00	30,00
da 54 a 56	26,00	65,00	35,00
da 57 a 60	24,00	60,00	40,00
da 61 a 63	22,00	55,00	45,00
da 64 a 66	20,00	50,00	50,00
da 67 a 69	18,00	45,00	55,00
da 70 a 72	16,00	40,00	60,00
da 73 a 75	14,00	35,00	65,00
da 76 a 78	12,00	30,00	70,00
da 79 a 82	10,00	25,00	75,00
da 83 a 86	8,00	20,00	80,00
da 87 a 92	6,00	15,00	85,00
da 93 a 99	4,00	10,00	90,00

VALORE FISCALE!!

✓ Anche in questo caso lascio la palla al relatore che segue

✓ Mi permetto solo di rilevare un certo abuso o uso eccessivamente disinvolto

Uso, abitazione

(art. cod. civ. 1021 - 1026)

- ✓ Chi ha il diritto d'uso di una cosa può servirsi di essa e se è fruttifera può raccogliere i frutti per quanto occorre ai bisogni suoi e della famiglia.
- ✓ Chi ha il diritto di abitazione di una casa può abitarla limitatamente ai bisogni suoi e della sua famiglia.
- ✓ I diritti di uso e abitazione non si possono cedere o dare in locazione.

Stando sul classico si equipara il caso di stima all'usufrutto



1. Il reddito dell'usufruttuario (R_u) è il reddito soggetto a capitalizzazione diretta (B_f)?
2. A quale tasso va scontato il reddito dell'usufruttuario?
3. Le due impostazioni di stima sono eguali?
4. Il valore delle nuda proprietà sconta solo l'indisponibilità temporanea del bene?
5. Non c'è differenza nella stima in presenza di diritto usufrutto o diritto di abitazione?

1. Il reddito dell'usufruttuario (R_u) è il reddito soggetto a capitalizzazione diretta (B_f)?

Ad ex: cessione
in diritto di
usufrutto di
frutteto al 4°
anno con $n = 10$

$$Plv - \boxed{Q} - (\text{altri costi}) = B_f$$

Coato dell'impianto/V.e.

$$Plv - (\text{altri costi}) = R_u$$

1. Il reddito dell'usufruttuario (R_u) è il reddito soggetto a capitalizzazione diretta (B_f)?

Ad ex: cessione
in diritto di
usufrutto di un
albergo

$$Plv - \boxed{I} - (\text{altri costi}) = B_f$$

Interessi sul capitale mobiliare investito

$$Plv - (\text{altri costi}) = R_u$$

L'usufruttuario farà le
manutenzioni
straordinarie e ordinarie
con la stessa cura
prevista per il
proprietario ordinario?

$$RI - \text{Manutenzioni} - (\text{altri costi}) = B_f$$

$$RI - \text{Manutenzioni}(?) - (\text{altri costi}) = R_u$$

Uso secondo il criterio del
buon padre di famiglia



1. **Il reddito dell'usufruttuario (Ru) è il reddito soggetto a capitalizzazione diretta (Bf)?**

NO

(I) **Bf è il reddito ordinario, medio, annuo, prospettico, perpetuo**

(II) **Ru è il reddito limitato percepibile dall'usufruttuario derivante dalla destinazione impressa al bene dal proprietario**

2. **A quale tasso va scontato il reddito dell'usufruttuario?**

Il Saggio di capitalizzazione

$$r = \frac{\frac{\sum \text{canoni}}{\sum \text{superfici}}}{\frac{\sum \text{prezzi}}{\sum \text{superfici}}}$$

O in media ponderale o aritmetica

U.I.	Superficie (m ²)	Canone (euro/anno)
1	800	156.000
2	220	33.000
3	300	48.000
4	900	180.000
5	180	24.000
somma	2400	441.000

U.I.	Superficie (m ²)	Prezzo (euro)
6	150	600.000
7	600	1.800.000
8	750	2.400.000
9	200	750.000
somma	1.700	5.550.000

2. **A quale tasso va scontato il reddito dell'usufruttuario?**

Il Saggio di capitalizzazione

Calcolato rapportando la redditività media ordinaria e il valore medio ordinario

Serve a trasformare un flusso di redditi futuri in valore di mercato

2. **A quale tasso va scontato il reddito dell'usufruttuario?**

$$Vdu = Ru \frac{(1+r)^n - 1}{r(1+r)^n}$$

- ➔ Ru non è Bf
- ➔ Ru non è ordinario
- ➔ Non stiamo stimando VM

Tasso di attualizzazione

3. Le due impostazioni di stima sono eguali?

$$VM = V_{np} + V_{du}$$

$$V_{np} = VM - V_{du}$$

$$V_{np} = V_m - V_{du}$$

$$V_m = \frac{Bf}{r}$$

$$V_{np} = Bf \frac{q^n - q^n + 1}{rq^n}$$

$$V_{np} = Bf \frac{1}{rq^n}$$

$$V_{du} = Bf \times \frac{q^n - 1}{rq^n}$$

$$V_{np} = \frac{Bf}{r} - Bf \times \frac{q^n - 1}{rq^n}$$

$$V_{np} = \frac{Bf}{r} \times \frac{1}{q^n}$$

$$V_{np} = V_m \times \frac{1}{q^n}$$

$$V_{np} = Bf \left(\frac{1}{r} - \frac{q^n - 1}{rq^n} \right)$$

Stesso reddito e stesso tasso

3. Le due impostazioni di stima sono eguali?

$$VM = V_{np} + V_{du}$$

$$V_{np} = VM - V_{du}$$

- Ru va scontato al tasso di attualizzazione

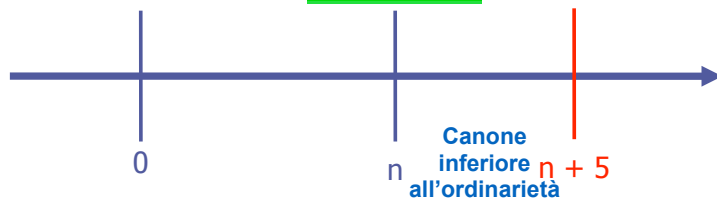
$$V_{np} = V_n \frac{1}{q^n}$$

- Vn al tasso di capitalizzazione

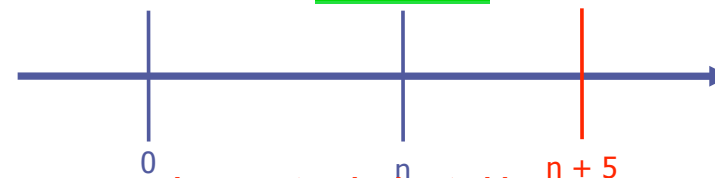
- Ru e Bf non uguali

Le due impostazioni non danno lo stesso risultato

4. Il valore della nuda proprietà sconta solo l'indisponibilità temporanea del bene?



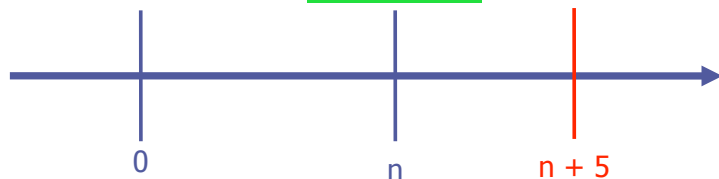
4. Il valore della nuda proprietà sconta solo l'indisponibilità temporanea del bene?



Le manutenzioni potrebbero risultare inferiori alla norma

4. *Il valore delle nuda proprietà sconta solo l'indisponibilità temporanea del bene?*

Il mantenimento della destinazione economica originaria potrebbe far perdere nuove opportunità



4. *Il valore delle nuda proprietà sconta solo l'indisponibilità temporanea del bene?*



Per le spese condominiali usufruttuario e proprietario rispondono in solido

4. *Il valore delle nuda proprietà sconta solo l'indisponibilità temporanea del bene?*

NO

- (I) In caso di locazione e morte dell'usufruttuario + 5
- (II) Le manutenzioni potrebbero non essere ottimali (mungo la mucca fin che posso)
- (III) Il mantenimento della destinazione economica potrebbe far perdere delle opportunità
- (IV) Spese condominiali

5. *Non c'è differenza nella stima in presenza di diritto usufrutto o diritto di abitazione?*

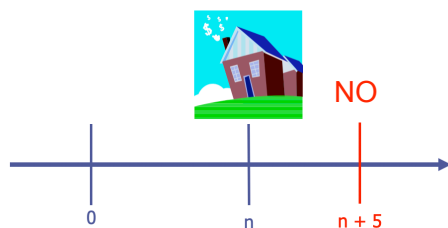
Stima del valore del diritto di abitazione?

V_m del $V_{da} = 0$

$$VM = V_{np} + V_{du}$$

$$V_{np} = VM - V_{du} \rightarrow \text{I mancati Bf non i mancati Ru}$$

5. Non c'è differenza nella stima in presenza di diritto usufrutto o diritto di abitazione?



1. Il reddito dell'usufruttuario (R_u) è il reddito soggetto a capitalizzazione diretta (B_f)?
2. A quale tasso va scontato il reddito dell'usufruttuario?
3. Le due impostazioni di stima sono eguali?
4. Il valore delle nuda proprietà sconta solo l'indisponibilità temporanea del bene?
5. Non c'è differenza nella stima in presenza di diritto usufrutto o diritto di abitazione?

Nella speranza che sia le domande che le risposte siano state di qualche utilità

Grazie per l'attenzione