



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
7.10.2026

*Usufrutto, uso,
abitazione*

Carlo
FRITTOLI

ANALISI
PROBABILISTICA
E STIMA DELLA
NUDA
PROPRIETA'



*Analisi probablistica su
usufrutto e nuda proprietà*



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
7.10.2026

*Usufrutto, uso,
abitazione*

Carlo
FRITTOLI

ANALISI
PROBABILISTICA
E STIMA DELLA
NUDA
PROPRIETA'

PREMESSA

*La stima di usufrutto e nuda
proprietà si appoggia su tabelle
preconfezionate.*

Ma siamo sicuri che funzionino?



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
7.10.2026

*Usufrutto, uso,
abitazione*

Carlo
FRITTOLI

ANALISI
PROBABILISTICA
E STIMA DELLA
NUDA
PROPRIETA'

PREMESSA

Queste tabelle permettono di

- uniformare le valutazioni
- fornire soluzioni immediate
- essere pratici
- ignorare matematica finanziaria e statistica

*Ma questi nostri incontri si rivolgono
a valutatori attenti e preparati, che
vogliono comprendere le modalità
estimative e i problemi retrostanti.*



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
7.10.2026

*Usufrutto, uso,
abitazione*

Carlo
FRITTOLI

ANALISI
PROBABILISTICA
E STIMA DELLA
NUDA
PROPRIETA'

LA TABELLA «UFFICIALE»

Anno 2026, tasso 2,5%

<i>età</i>	v(U)	v(NP)	<i>età</i>	v(U)	v(NP)
<i>da 0 a 20</i>	95%	5%	<i>da 64 a 66</i>	50%	50%
<i>da 21 a 30</i>	90%	10%	<i>da 67 a 69</i>	45%	55%
<i>da 31 a 40</i>	85%	15%	<i>da 70 a 72</i>	40%	60%
<i>da 41 a 45</i>	80%	20%	<i>da 73 a 75</i>	35%	65%
<i>da 46 a 50</i>	75%	25%	<i>da 76 a 78</i>	30%	70%
<i>da 51 a 53</i>	70%	30%	<i>da 79 a 82</i>	25%	75%
<i>da 54 a 56</i>	65%	35%	<i>da 83 a 86</i>	20%	80%
<i>da 57 a 60</i>	60%	40%	<i>da 87 a 92</i>	15%	85%
<i>da 61 a 63</i>	55%	45%	<i>da 93 a 99</i>	10%	90%



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
7.10.2026

*Usufrutto, uso,
abitazione*

Carlo
FRITTOLI

ANALISI
PROBABILISTICA
E STIMA DELLA
NUDA
PROPRIETA'

LA TABELLA «UFFICIALE»

Applicando la tabella, qual è la durata di vita attesa per le varie classi di età?

da 0 a 20 ➔ da 121 a 141 anni

da 31 a 40 ➔ da 108 a 117 anni

da 46 a 50 ➔ da 102 a 106 anni

da 54 a 56 ➔ da 97 a 99 anni

da 61 a 63 ➔ da 93 a 95 anni

da 70 a 72 ➔ da 91 a 93 anni

da 76 a 78 ➔ da 90 a 92 anni

da 87 a 92 ➔ da 94 a 99 anni

da 93 a 99 ➔ da 97 a 103 anni



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
7.10.2026

*Usufrutto, uso,
abitazione*

Carlo
FRITTOLI

ANALISI
PROBABILISTICA
E STIMA DELLA
NUDA
PROPRIETA'

LA TABELLA «UFFICIALE»

Le attuali proiezioni ISTAT
(uomini/donne)

da 0 a 20	➔	da 121 a 141 anni	82/86 anni
da 31 a 40	➔	da 108 a 117 anni	
da 46 a 50	➔	da 102 a 106 anni	83/86 anni
da 54 a 56	➔	da 97 a 99 anni	
da 61 a 63	➔	da 93 a 95 anni	84/88 anni
da 70 a 72	➔	da 91 a 93 anni	
da 76 a 78	➔	da 90 a 92 anni	89/90 anni
da 87 a 92	➔	da 94 a 99 anni	
da 93 a 99	➔	da 97 a 103 anni	



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
7.10.2026

*Usufrutto, uso,
abitazione*

Carlo
FRITTOLI

ANALISI
PROBABILISTICA
E STIMA DELLA
NUDA
PROPRIETA'

QUALE TASSO USARE?

Il processo implica due tassi



**TASSO DI
RENDIMENTO
IMMOBILIARE**
(«CAP RATE»)

**SAGGIO DI
ATTUALIZZAZIONE
DEI FLUSSI FUTURI**
(«DISCOUNT RATE»)



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
7.10.2026

*Usufrutto, uso,
abitazione*

Carlo
FRITTOLI

ANALISI
PROBABILISTICA
E STIMA DELLA
NUDA
PROPRIETA'

QUALE TASSO USARE?

Il processo implica due tassi



**TASSO DI
RENDIMENTO
IMMOBILIARE**
(«*CAP RATE*»)

*Natura
immobiliare*

**SAGGIO DI
ATTUALIZZAZIONE
DEI FLUSSI FUTURI**
(«*DISCOUNT RATE*»)

*Natura
finanziaria*



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
7.10.2026

*Usufrutto, uso,
abitazione*

Carlo
FRITTOLI

ANALISI
PROBABILISTICA
E STIMA DELLA
NUDA
PROPRIETA'

QUALE TASSO USARE?

Alcuni autori suggerirebbero quindi di utilizzare due tassi diversi.

Personalmente, avendo riguardo al comportamento degli operatori del mercato immobiliare, propenderei per l'adozione di un unico tasso.

*(il «**cap rate**»)*



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
7.10.2026

*Usufrutto, uso,
abitazione*

Carlo
FRITTOLI

ANALISI
PROBABILISTICA
E STIMA DELLA
NUDA
PROPRIETA'

QUALE TASSO USARE?

In qualunque caso, spetta al valutatore immobiliare (e non a un astratto concetto di «tasso d'interesse legale») stabilire il tasso, in ragione del segmento di mercato, dello specifico immobile e del conseguente livello di rischio.

AD ESEMPIO, ABITAZIONE = 3,5%-5%

NEGOZIO = 5%-7%

CAPANNONE = 6,5%-8%



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
7.10.2026

*Usufrutto, uso,
abitazione*

Carlo
FRITTOLI

ANALISI
PROBABILISTICA
E STIMA DELLA
NUDA
PROPRIETA'

RIVEDIAMO I CONTI

Dati ISTAT, tasso 5%

<i>età</i>	<i>v(U)</i>	Era il...
<i>da 51 a 53</i>	80%	70%
<i>da 54 a 56</i>	77%	65%
<i>da 57 a 60</i>	73%	60%
<i>da 61 a 63</i>	69%	55%
<i>da 64 a 66</i>	64%	50%
<i>da 67 a 69</i>	58%	45%
<i>da 70 a 72</i>	54%	40%
<i>da 73 a 75</i>	49%	35%
<i>da 76 a 78</i>	44%	30%
<i>da 79 a 82</i>	36%	25%
<i>da 83 a 86</i>	22%	20%



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
7.10.2026

*Usufrutto, uso,
abitazione*

Carlo
FRITTOLI

ANALISI
PROBABILISTICA
E STIMA DELLA
NUDA
PROPRIETA'

RIVEDIAMO I CONTI

Dati ISTAT, tasso 7%

<i>età</i>	<i>v(U)</i>
<i>da 51 a 53</i>	89%
<i>da 54 a 56</i>	87%
<i>da 57 a 60</i>	84%
<i>da 61 a 63</i>	80%
<i>da 64 a 66</i>	76%
<i>da 67 a 69</i>	70%
<i>da 70 a 72</i>	66%
<i>da 73 a 75</i>	61%
<i>da 76 a 78</i>	56%
<i>da 79 a 82</i>	46%
<i>da 83 a 86</i>	29%

Era il...

70%

65%

60%

55%

50%

45%

40%

35%

30%

25%

20%

*Le differenze
sono notevoli!*



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
7.10.2026

*Usufrutto, uso,
abitazione*

Carlo
FRITTOLI

ANALISI
PROBABILISTICA
E STIMA DELLA
NUDA
PROPRIETA'

USUFRUTTO MULTIPLO

*Che succede se esiste più di un
unico usufruttuario?*

La prassi consiste nel limitare il calcolo
al solo usufruttuario più giovane
*(in una coppia, di solito la donna, che oltretutto
ha anche maggiore speranza di vita residua).*

Ma è una procedura statisticamente
erronea, che sottostima l'usufrutto e
quindi **sovrastima la nuda proprietà.**



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
7.10.2026

*Usufrutto, uso,
abitazione*

Carlo
FRITTOLI

ANALISI
PROBABILISTICA
E STIMA DELLA
NUDA
PROPRIETA'

USUFRUTTO MULTIPLO

Bisogna tener conto delle tabelle di sopravvivenza e della probabilità composta fra entrambi i coniugi.



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
7.10.2026

*Usufrutto, uso,
abitazione*

Carlo
FRITTOLI

ANALISI
PROBABILISTICA
E STIMA DELLA
NUDA
PROPRIETA'

USUFRUTTO MULTIPLO

La tabella di sopravvivenza (ISTAT) indica la speranza di vita residua per ogni età (fino a 119 anni). I dati sono ripartiti per genere e per provincia.

Ad esempio, quando si hanno 65 anni la probabilità di arrivare a 66 è:

- 99,02% per gli uomini
- 99,44% per le donne.

(dato medio italiano)



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
7.10.2026

*Usufrutto, uso,
abitazione*

Carlo
FRITTOLI

ANALISI
PROBABILISTICA
E STIMA DELLA
NUDA
PROPRIETA'

USUFRUTTO MULTIPLO

Un esempio concreto:

Usufrutto in capo a una coppia:

- LUI ha 67 anni, LEI 65 anni.

Secondo la tabella ISTAT, LEI ha una speranza di vita residua di quasi 23 anni.

Col tasso del 5%:

$$VA(5\%;23;-0,05) = 67\%$$

$$\text{Valore nuda proprietà} = 33\%$$



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
7.10.2026

*Usufrutto, uso,
abitazione*

Carlo
FRITTOLI

ANALISI
PROBABILISTICA
E STIMA DELLA
NUDA
PROPRIETA'

USUFRUTTO MULTIPLO

Applicando la tavola di sopravvivenza, anno per anno, solamente a LEI e attualizzandone i flussi futuri si ottiene un risultato quasi identico al precedente.

Col tasso del 5%:

Valore usufrutto = **66%**

Valore nuda proprietà = **34%**

Ma considerando anche LUI, la stima è:

Valore usufrutto = **72%**

Valore nuda proprietà = **28%**



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
7.10.2026

*Usufrutto, uso,
abitazione*

Carlo
FRITTOLI

ANALISI
PROBABILISTICA
E STIMA DELLA
NUDA
PROPRIETA'

USUFRUTTO MULTIPLO

*Il valore della nuda proprietà è sceso da
(ipotetici) 340.000 euro a 280.000 euro,
con una*

RIDUZIONE di QUASI IL 18%



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
7.10.2026

*Usufrutto, uso,
abitazione*

Carlo
FRITTOLI

ANALISI
PROBABILISTICA
E STIMA DELLA
NUDA
PROPRIETÀ

USUFRUTTO MULTIPLO

E ancora peggio sarebbe se il più giovane fosse l'uomo. Ad esempio:

Usufrutto in capo a una coppia:

- LUI ha 67 anni, LEI 70 anni.

Secondo la tabella ISTAT, LUI ha una speranza di vita residua di circa 18 anni.

Col tasso del 5%:

$$VA(5\%;18;-0,05) = 58\%$$

Valore nuda proprietà = 42%



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
7.10.2026

*Usufrutto, uso,
abitazione*

Carlo
FRITTOLI

ANALISI
PROBABILISTICA
E STIMA DELLA
NUDA
PROPRIETA'

USUFRUTTO MULTIPLO

Applicando la tavola di sopravvivenza, anno per anno, solamente a LUI e attualizzandone i flussi futuri si ottiene un risultato quasi identico al precedente.

Col tasso del 5%:

Valore usufrutto = **57%**

Valore nuda proprietà = **43%**

Ma considerando anche LEI, la stima è:

Valore usufrutto = **67%**

Valore nuda proprietà = **33%**



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
7.10.2026

*Usufrutto, uso,
abitazione*

Carlo
FRITTOLI

ANALISI
PROBABILISTICA
E STIMA DELLA
NUDA
PROPRIETA'

USUFRUTTO MULTIPLO

*Il valore della nuda proprietà è sceso da
(ipotetici) 430.000 euro a 330.000 euro,
con una*

RIDUZIONE di OLTRE IL 23%

*La presenza del secondo usufruttuario
non pare affatto irrilevante, come la
prassi estimativa invece vorrebbe!*



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
7.10.2026

***Usufrutto, uso,
abitazione***

Carlo
FRITTOLI

**ANALISI
PROBABILISTICA
E STIMA DELLA
NUDA
PROPRIETA'**



PREGIA
ASSOCIAZIONE

[HOME](#)

[ASSOCIAZIONE](#)

[NEWS](#)

[SERVIZI](#)

[STRUMENTI](#)

[CONTATTI](#)

Area riservata

Cerca



PREGIA

Associazione **PR**ofessionisti **E**conomico
GIuridici per gli **IM**mobili **AZ**iendali

www.pregia.org

<https://www.pregia.org/rivedeventi/>