

anno
2008

Valore dell'usufrutto di un appartamento

Testo

Un alloggio è gravato da un diritto di usufrutto vita natural durante per 1/2. Di fronte alla possibilità di una vendita il nudo proprietario incarica un tecnico di determinare il valore della nuda proprietà.

Sono stati accertati i seguenti dati:

- la superficie commerciale dell'alloggio è 140 m²;*
- il canone mensile medio ordinario di locazione nella zona è pari a 8 € al metro quadrato di superficie commerciale;*
- la vita probabile residua del titolare del diritto di usufrutto, secondo le tavole di mortalità, è di 12 anni;*
- l'immobile ha una rendita catastale di 2.540 €;*
- l'alloggio fa parte di uno stabile dotato di portineria le cui spese annue per la quota di competenza ammontano a 1.200 €.*

L'usufruttuario ha sostenuto spese di ristrutturazione pari a 6.000 €.

Assumendo opportunamente tutti i dati necessari a determinare il reddito della piena proprietà e il reddito dell'usufruttuario il candidato proceda alla stima del valore richiesto.

Se l'usufruttuario accetta di estinguere subito il diritto in cambio di un equo corrispettivo e il proprietario, riacquistata la piena proprietà, decide di frazionare l'alloggio in due unità prima della vendita, il candidato esponga quali pratiche edilizie e catastali sono necessarie.

Note per lo svolgimento

Il nudo proprietario (di tutto l'appartamento) è gravato per metà del valore da un diritto di usufrutto di cui è intenzionato a liberarsi per procedere poi a un'operazione immobiliare destinata al mercato, dopo aver diviso l'alloggio in due unità immobiliari. Ciò che interessa al nudo proprietario è sapere quanto offrire all'usufruttuario per avere la piena disponibilità del fabbricato. La stima richiesta è in sostanza quella del valore dell'usufrutto, anche se il testo chiede di determinare il valore della nuda proprietà.

Viene chiesto al candidato di "determinare il reddito della piena proprietà". Tuttavia la determinazione di tale reddito non è necessaria (e nemmeno utile) per la stima del "valore richiesto". Il valore della nuda proprietà si ottiene infatti dalla differenza tra il valore di mercato del fabbricato libero da usufrutto e il valore dell'usufrutto; per determinare il primo elemento si procede in ambito professionale (e qui siamo nel contesto di un'abilitazione professionale...) alla stima per confronto diretto, sulla base dei prezzi pagati per beni simili. Il reddito, che potrebbe essere un parametro alternativo per il confronto con i fabbricati simili, in pratica non è usato in quanto i fabbricati, per i quali il mercato è attivo, sono pagati in base alla superficie commerciale.

Per quanto riguarda le spese di ristrutturazione sostenute dall'usufruttuario (non è precisato quando), la legge prevede un'indennità pari alla minor somma tra lo speso e il migliorato (l'incremento di valore) "conseguito per effetto dei miglioramenti" (art. 985 c.c.). Per la modesta somma investita (6.000 €) non si ritiene che l'immobile possa avere subito un incremento di valore.

Il testo contiene molti dati che, in altri testi, erano lasciati alla libera interpretazione del candidato.