



TRIBUNALE DI AREZZO

Liquidazione Giudiziale n. 45/2025 di

[REDACTED]

Giudice Delegato: Dott. Federico Pani

Curatore: Dott. Mirco Barciulli

STIMA SOMMARIA USUFRUTTO

Il sottoscritto Geom. Gianluca Catarzi, con studio a Lorenzana (PI) in Via L'Annunziata n. 13, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n. 995 ed all'Albo dei CTU del Tribunale, Valutatore Europeo Qualificato REV al n. REV-IT/CNGeGL/2022/15 e Certificato UNI 11558:2014 di Livello Avanzato con il n. ICK/SC002 VIPRO/0288-2018, indirizzo di posta elettronica certificata gianluca.catarzi@geopec.it, ad evasione dell'incarico ricevuto dal Curatore Dott. Mirco Barciulli, di redigere una perizia di stima sommaria del diritto di usufrutto in capo a [REDACTED]

[REDACTED], dopo aver eseguito i necessari accertamenti espone la seguente relazione.

Pag. 1

INCARICO, LIMITI ED ASSUNZIONI

Il presente rapporto di valutazione sarà redatto inserendo le informazioni previste dalla Norma UNI 11612, con i seguenti limiti ed assunzioni:

- descrizione sommaria del bene, con esonero alla misurazione diretta dell'immobile, ed indicazioni di superfici ricavate da elaborati grafici;
- esonero da ispezionare internamente l'immobile, pertanto lo stato di manutenzione sarà desunto dalla documentazione reperita e dal solo accesso esterno;
- esonero dall'attività di controllo della documentazione relativa alla legittimità urbanistica, e pertanto la valutazione sarà eseguita nell'ipotesi che l'immobile sia liberamente commerciabile, assumendo pertanto che non vi siano elementi pregiudizievoli che possano incidere sulla stima, con l'eccezione di quanto sarà possibile evincere dalla documentazione eventualmente fornita dal committente;



- esonero dal rilevamento dell'inquinamento acustico;
- esonero dalla verifica della presenza di amianto ed altre contaminazioni ambientali;
- esonero dalla verifica della presenza o e/o validità dell'eventuale certificato di prevenzione incendi riferito a parti esclusive e condominiali;
- esonero dalla verifica di conformità, rispondenza o funzionamento della dotazione impiantistica;
- esonero della verifica di idoneità strutturale.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Il terreno sul quale è stato costruito il fabbricato comprendente la maggior parte dei beni di cui alla presente relazione è pervenuto a [REDACTED] (coniugi in regime di comunione dei beni) per acquisto fattone da [REDACTED] con atto rogato dal Notaio [REDACTED] in data 14.9.1977 rep. 49441 racc. 5330 trascritto ad Arezzo il 29.9.1977 part. 7316. La sola veranda e terrazza sono invece pervenute a [REDACTED] per acquisto fattone da [REDACTED] con atto rogato dal Notaio [REDACTED] in data 16.1.1992 rep. 111931 trascritto ad Arezzo il 3.2.1992 al part. 2660.

Pag. 2

Con atto rogato dal Notaio [REDACTED] in data 20.6.2006 rep. 51894 racc. 12661 trascritto ad Arezzo il 23.6.2006 al part. 8252, [REDACTED] hanno venduto a [REDACTED] la nuda proprietà dei beni riservandosene l'usufrutto.

In data 4.3.2019 è deceduto il coniuge [REDACTED] proprietario per la quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) dell'immobile. Non rilevandosi presenza del diritto di accrescimento dell'usufrutto, [REDACTED] risulta quindi usufruttuaria per la sola quota pari ad $\frac{1}{2}$ (un mezzo).

SOMMARIA DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Oggetto della presente relazione è un appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Arezzo, Via delle Birole n. 40 al piano primo, composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere e bagno, per una superficie esterna lorda (SEL) di mq. 141 circa, oltre ad una veranda di mq. 16 circa, terrazze per mq. 217 circa ed autorimessa al piano seminterrato di mq. 32 circa (misure rilevate da planimetria catastale).

Al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo i beni, intestati a [REDACTED] per la nuda proprietà ed a [REDACTED] per l'usufrutto al 50% ciascuno, sono così distinti:



- **Sezione Urbana A - Foglio 86 mappale 372 sub. 7**, zona censuaria 2, A/3 di classe 4^a, consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq. 153, rendita catastale € 453,19 – l'appartamento;
- **Sezione Urbana A - Foglio 86 mappale 348 sub. 9**, zona censuaria 2, A/3 di classe 4^a, consistenza 1 vano, superficie catastale mq. 26, rendita catastale € 69,72 – la veranda;
- **Sezione Urbana A - Foglio 86 mappale 372 sub. 4**, zona censuaria 2, C/6 di classe 5^a, consistenza mq. 24, superficie catastale mq. 62, rendita catastale € 81,81 – l'autorimessa.

L'unità immobiliare è compresa in un fabbricato a destinazione mista residenziale-artigianale costruito alla fine degli anni '70 avente struttura in cemento armato con tamponamenti in muratura, copertura piana e facciata ad intonaco civile graffiato.

L'edificio è in parte elevato a tre piani fuori terra ed in parte ad uno, oltre ad un piano seminterrato, e comprende quattro appartamenti, quattro laboratori e tre autorimesse, oltre a circostante corte comune dotata di cancello automatico carrabile e pedonale.

Nel complesso il fabbricato si presenta in normale stato di conservazione.

STIMA DELL'USUFRUTTO

Il valore di mercato dell'usufrutto è cosa diversa dal valore dell'usufrutto a fini fiscali. Trattasi infatti di attualizzare i mancati redditi percepiti nel periodo d'usufrutto, ovvero nel periodo di vita residuo dell'usufruttuario rilevato dalle tabelle di mortalità ISTAT.

Nel nostro caso l'usufruttuario [REDACTED] ha un'età di 85 anni alla quale corrisponde una speranza di vita pari a 7,316 che per praticità di calcolo arrotonderemo a 7.

Mediante ricerca di comparabili è stato possibile reperire una vendita di appartamento avvenuta con trascrizione del 14.11.2023 part. 14955 relativa ad appartamento analogo in fabbricato limitrofo della stessa tipologia mista artigianale-residenziale. Il prezzo pagato per un appartamento avente la superficie commerciale di mq. 214 è stato di € 100.000,00, ovvero di €/mq 467,29, valore che potremo assumere poiché dall'esame delle quotazioni OMI non si sono rilevate variazioni significative di prezzo.

Applicando i vari coefficienti mercantili alle diverse tipologie di superficie avremo la seguente superficie commerciale:

- Appartamento – mq. 141
- Veranda – mq. 16 (coefficiente mercantile 80%)
- Terrazze – mq. 217 (coefficiente mercantile 15%)



- Autorimessa – mq. 32 (coefficiente mercantile 50%)

Totale Superficie Commerciale = mq. 202,35

Ne consegue un Valore di Mercato arrotondato di € 95.000,00.

In considerazione quindi del valore stimato per i beni pari ad € 95.000,00 ed il saggio medio di capitalizzazione del 4,56% ricavato dal rapporto delle quotazioni OMI, otteniamo che **il canone di locazione annuo per i beni oggetto di relazione corrisponde ad € 4.332,00.**

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e dei dati di mercato reperiti avremo quindi:

Valore Usufrutto Intero = € 4.332,00x(1-(1+0,456)⁻⁷)/0,456 = € 25.471,22

Valore Usufrutto Intero Arrotondato di € 25.000,00

In considerazione del fatto che [redacted] è usufruttuaria per la sola quota pari ad ½ (un mezzo) avremo che il **Valore della Quota di Usufrutto è par ad € 12.500;00 (diconsi Euro dodicimilacinquecento/00).**

CONSIDERAZIONI SULLA COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'USUFRUTTO

Giova in questa sede considerare che **il valore di usufrutto, per di più riferito ad una persona di 85 anni, è da considerarsi puramente teorico poiché la reale commerciabilità di tale diritto verso terzi è estremamente bassa, se non quasi nulla, a meno che l'acquirente non sia il nudo proprietario, magari interessato a procedere in tempi rapidi ad una vendita dell'immobile.**

Pag. 4

Al fine di valutare correttamente l'opportunità di procedere ad una vendita del solo diritto di usufrutto si ritengono utili le seguenti considerazioni:

- **Il vincolo della durata (Aleatorietà):** Ai sensi dell'art. 980 c.c., l'usufrutto può essere ceduto, ma la sua durata rimane legata alla vita del "primo usufruttuario" (il cedente 85enne). Se l'85enne dovesse mancare poco dopo la vendita, il diritto dell'acquirente si estinguerebbe immediatamente.
- **Profilo dell'acquirente:** Non esiste un mercato attivo per questo diritto. L'unico soggetto realmente interessato potrebbe essere solitamente il nudo proprietario, per il quale l'acquisto rappresenta un "ricongiungimento" anticipato che consolida la piena proprietà e ne aumenta immediatamente il valore di mercato.
- **Rischio finanziario:** Per un investitore terzo, acquistare questo usufrutto equivale a scommettere sulla longevità dell'85enne. Il prezzo di acquisto dovrebbe essere drasticamente inferiore alla somma dei canoni di locazione percepibili nell'arco della vita residua stimata, per



compensare il rischio di premorienza.

Nel nostro caso poi, la vendita della sola quota indivisa pari ad $\frac{1}{2}$ (un mezzo) del diritto di usufrutto trattenuto da una 85enne a terzi estranei è un'operazione che a parere dello scrivente stimatore non è percorribile: già se l'intero diritto di usufrutto è una vendita atipica e finanziariamente rischiosa per l'acquirente, qui ci troviamo l'ulteriore aggravante che trattasi soltanto di una quota di usufrutto e neanche dell'intero. È pacifico quindi ritenere che l'interesse commerciale di tale diritto sia pressoché nullo.

Lorenzana, 19 dicembre 2025



Allegati:

- Tavole di mortalità ISTAT;
- planimetrie catastali.



Tavole di mortalità della popolazione residente

Tavole di mortalità della popolazione residente Provincia: Arezzo - Femmine - Anno 2024

Età x	Sopravvivenți lx	Decessi dx	Probabilità di morte (per mille) qx	Anni vissuti Lx	Probabilità prospettive di sopravvivenza Px	Speranza di vita ex	Note
0	100.000	174	1,74155	99.836	0,9997554	86,004	s
1	99.826	28	0,28341	99.812	0,9997314	85,153	s
2	99.798	25	0,25386	99.785	0,9997609	84,177	s
3	99.772	22	0,22432	99.761	0,9997905	83,198	s
4	99.750	19	0,19477	99.740	0,9998638	82,217	s
5	99.730	8	0,07759	99.727	0,9999211	81,233	s
6	99.723	8	0,08028	99.719	0,9999184	80,239	s
7	99.715	8	0,08298	99.711	0,9999157	79,246	s
8	99.706	9	0,08567	99.702	0,9999130	78,252	s
9	99.698	9	0,08837	99.693	0,9999112	77,259	s
10	99.689	9	0,08914	99.685	0,9999095	76,266	s
11	99.680	9	0,09177	99.676	0,9999069	75,272	s
12	99.671	9	0,09441	99.666	0,9999031	74,279	s
13	99.662	10	0,09933	99.657	0,9998971	73,286	s
14	99.652	11	0,10654	99.646	0,9998866	72,293	s
15	99.641	12	0,12020	99.635	0,9998760	71,301	s
16	99.629	13	0,12781	99.623	0,9998684	70,310	s
17	99.616	13	0,13542	99.610	0,9998626	69,318	s
18	99.603	14	0,13933	99.596	0,9998606	68,328	s
19	99.589	14	0,13952	99.582	0,9998619	67,337	s
20	99.575	14	0,13678	99.568	0,9998631	66,347	s
21	99.561	14	0,13697	99.555	0,9998629	65,356	s
22	99.548	14	0,13715	99.541	0,9998651	64,364	s
23	99.534	13	0,13260	99.528	0,9998720	63,373	s
24	99.521	12	0,12331	99.515	0,9998873	62,382	s
25	99.509	10	0,10206	99.504	0,9999021	61,389	s
26	99.499	9	0,09374	99.494	0,9999104	60,395	s
27	99.489	8	0,08543	99.485	0,9999170	59,401	s
28	99.481	8	0,08062	99.477	0,9999200	58,406	s
29	99.473	8	0,07932	99.469	0,9999302	57,411	s
30	99.465	6	0,06036	99.462	0,9999401	56,415	s
31	99.459	6	0,05935	99.456	0,9999412	55,419	s
32	99.453	6	0,05834	99.450	0,9999279	54,422	s
33	99.447	9	0,08586	99.443	0,9998861	53,425	s
34	99.439	14	0,14189	99.432	0,9997699	52,430	s
35	99.424	32	0,31825	99.409	0,9996367	51,437	s
36	99.393	41	0,40835	99.373	0,9995466	50,453	s
37	99.352	50	0,49845	99.327	0,9994716	49,474	s
38	99.303	55	0,55835	99.275	0,9994268	48,498	s
39	99.247	58	0,58806	99.218	0,9994382	47,525	s
40	99.189	53	0,53552	99.162	0,9994516	46,552	s
41	99.136	56	0,56127	99.108	0,9994259	45,577	s

Età x	Sopravvivenza l _x	Decessi d _x	Probabilità di morte (per mille) q _x	Anni vissuti L _x	Probabilità prospettive di sopravvivenza P _x	Speranza di vita e _x	Note
42	99.080	58	0,58703	99.051	0,9993895	44,602	s
43	99.022	63	0,63392	98.991	0,9993321	43,628	s
44	98.959	69	0,70194	98.924	0,9992606	42,656	s
45	98.890	77	0,77690	98.851	0,9991888	41,685	s
46	98.813	84	0,84554	98.771	0,9991202	40,717	s
47	98.729	90	0,91417	98.684	0,9990314	39,751	s
48	98.639	101	1,02303	98.589	0,9989025	38,787	s
49	98.538	115	1,17209	98.480	0,9987335	37,827	s
50	98.423	134	1,36104	98.356	0,9985622	36,870	s
51	98.289	149	1,51460	98.214	0,9984087	35,920	s
52	98.140	164	1,66817	98.058	0,9982415	34,974	s
53	97.976	181	1,84899	97.886	0,9980471	34,031	s
54	97.795	201	2,05708	97.694	0,9978173	33,093	s
55	97.594	225	2,30865	97.481	0,9975854	32,161	s
56	97.369	245	2,52072	97.246	0,9973734	31,234	s
57	97.123	265	2,73279	96.990	0,9971832	30,311	s
58	96.858	281	2,90100	96.717	0,9970369	29,393	s
59	96.577	292	3,02533	96.431	0,9970298	28,477	s
60	96.285	281	2,91485	96.144	0,9970277	27,562	s
61	96.004	291	3,02993	95.858	0,9969126	26,641	s
62	95.713	301	3,14501	95.562	0,9967080	25,721	s
63	95.412	328	3,43942	95.248	0,9963241	24,800	s
64	95.084	372	3,91318	94.898	0,9957866	23,884	s
65	94.712	428	4,51483	94.498	0,9952419	22,976	s
66	94.284	472	5,00238	94.048	0,9947545	22,078	s
67	93.812	515	5,48993	93.555	0,9941234	21,186	s
68	93.297	585	6,26545	93.005	0,9932045	20,301	s
69	92.713	679	7,32894	92.373	0,9919392	19,425	s
70	92.033	810	8,79811	91.629	0,9906470	18,565	s
71	91.224	904	9,91275	90.772	0,9895327	17,725	s
72	90.319	996	11,02733	89.821	0,9884198	16,898	s
73	89.323	1.084	12,13915	88.781	0,9873097	16,081	s
74	88.239	1.169	13,24821	87.655	0,9869692	15,272	s
75	87.070	1.115	12,81052	86.512	0,9866975	14,471	s
76	85.955	1.186	13,80083	85.362	0,9857074	13,652	s
77	84.768	1.254	14,79121	84.142	0,9837814	12,836	s
78	83.515	1.475	17,66741	82.777	0,9799723	12,021	s
79	82.039	1.840	22,43053	81.119	0,9737374	11,228	s
80	80.199	2.421	30,18255	78.989	0,9672178	10,475	s
81	77.778	2.758	35,46276	76.399	0,9619454	9,785	s
82	75.020	3.056	40,74182	73.492	0,9561173	9,126	s
83	71.964	3.394	47,15708	70.267	0,9491588	8,493	s
84	68.570	3.751	54,70763	66.694	0,9430359	7,888	s
85	64.819	3.847	59,35107	62.895	0,9371560	7,316	s
86	60.972	4.058	66,55738	58.943	0,9299633	6,746	s

Età x	Sopravviven- ti lx	Decessi dx	Probabilità di morte (per mille) qx	Anni vissuti Lx	Probabilità prospettive di sopravvivenza Px	Speranza di vita ex	Note
87	56.914	4.198	73,76418	54.814	0,9202965	6,191	s
88	52.715	4.540	86,11583	50.446	0,9055287	5,644	s
89	48.176	4.992	103,61415	45.680	0,8854179	5,129	s
90	43.184	5.477	126,81792	40.446	0,8646709	4,664	s
91	37.708	5.470	145,07631	34.972	0,8465156	4,269	s
92	32.237	5.265	163,31921	29.605	0,8270175	3,909	s
93	26.972	4.977	184,53198	24.484	0,8046101	3,574	s
94	21.995	4.590	208,70494	19.700	0,7811699	3,270	s
95	17.404	4.031	231,62580	15.389	0,7579420	3,000	s
96	13.373	3.419	255,63492	11.664	0,7341310	2,754	s
97	9.955	2.783	279,61780	8.563	0,7089360	2,528	s
98	7.171	2.201	306,95307	6.070	0,6804910	2,315	s
99	4.970	1.678	337,62609	4.131	0,6496249	2,119	s
100	3.292	1.217	369,62262	2.684	0,6185271	1,945	s
101	2.075	831	400,27166	1.660	0,5882608	1,792	s
102	1.245	536	430,86054	976	0,5576742	1,655	s
103	708	328	462,47068	545	0,5261250	1,529	s
104	381	188	495,09123	286	0,4936568	1,414	s
105	192	102	528,62824	141	0,4609686	1,310	s
106	91	51	561,10132	65	0,4290237	1,218	s
107	40	24	593,47570	28	0,3977485	1,136	s
108	16	10	623,83888	11	0,3684083	1,065	s
109	6	4	652,20225	4	0,3405283	1,002	s
110	2	1	680,37296	1	0,3128047	0,945	s
111	1	0	708,54000	0	0,2851283	0,892	s
112	0	0	736,59595	0	0,2583406	0,843	s
113	0	0	760,88240	0	0,2351517	0,804	s
114	0	0	781,43412	0	0,2151005	0,771	s
115	0	0	800,75472	0	0,1958501	0,741	s
116	0	0	821,19024	0	0,1757232	0,712	s
117	0	0	841,53846	0	0,1561623	0,684	s
118	0	0	858,34769	0	0,1400013	0,662	s
119	0	0	871,65390	0	0,1272955	0,645	s

Note: s = stima

MODULARE
reg. art. 497

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE

MOD. BN (CEU)

ASTE GIUDIZIARIE



CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
250

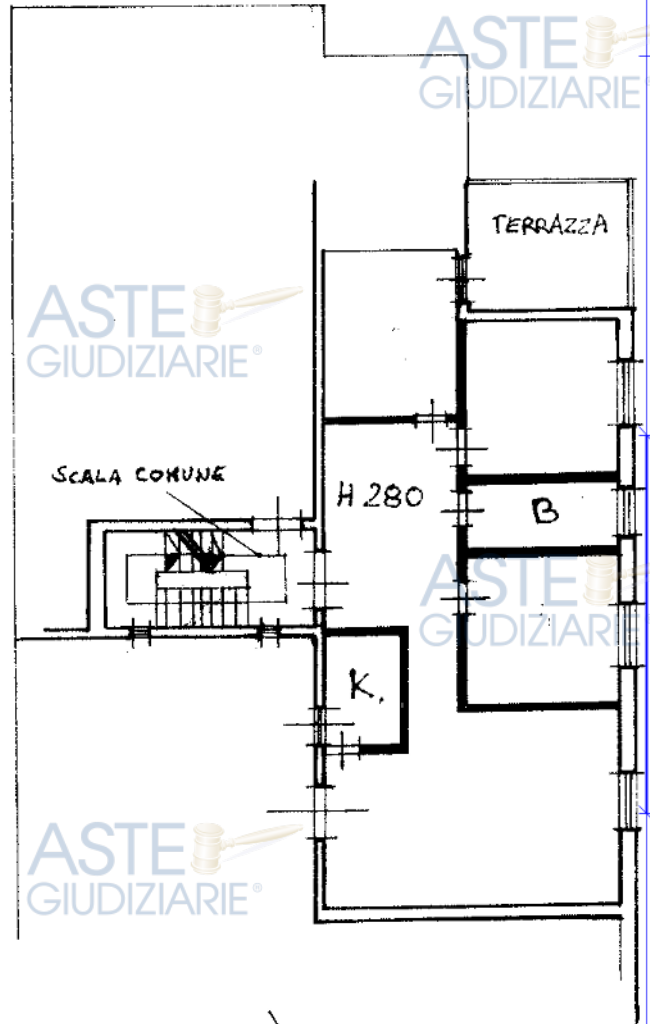
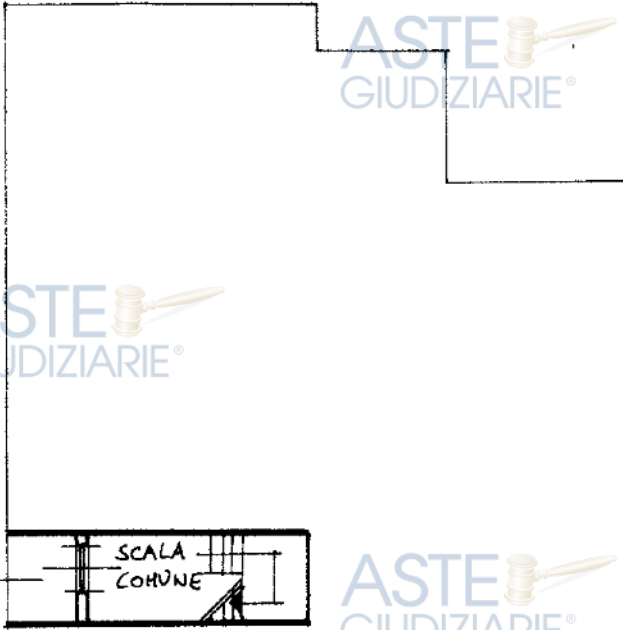
Planimetria di u.r.u. in Comune di AREZZO

via DELLE BIOLE

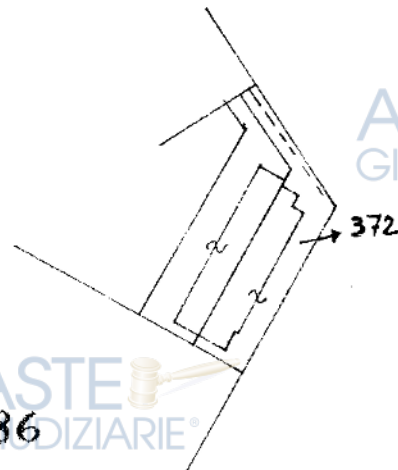
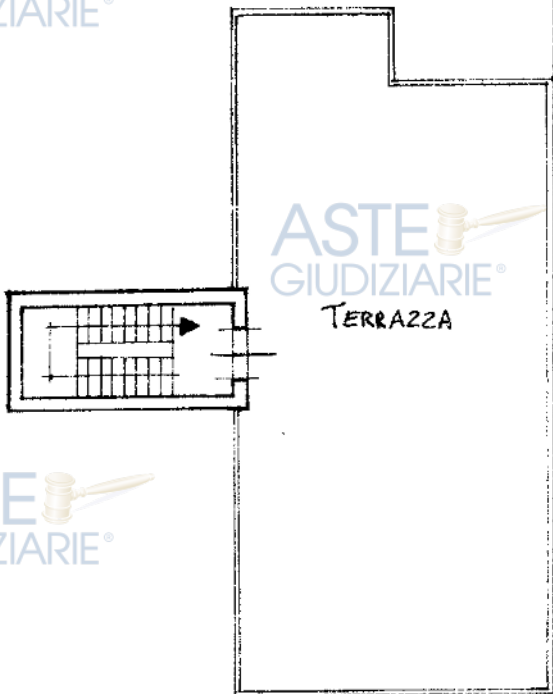
civ. 40

PIANO TERRA

PIANO PRIMO



PIANO TERZO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1/2000

A/86
372
7

SEZ A
F.86
N. 372
1/2000

Dichiarazione di N.C.
Ultima planimetria in atti

Compilata dal **GEOM. MENGONI GIOVANNI**
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/08/2025 - Comune di AREZZO(A390) - < Sez. urbana A - Foglio 86 - Particella 372 - Subalterno 7 >
VIA DELLE BIOLE n. 40 Piano T - 1 - 3

MODULARIO
F. fig. rend. 497



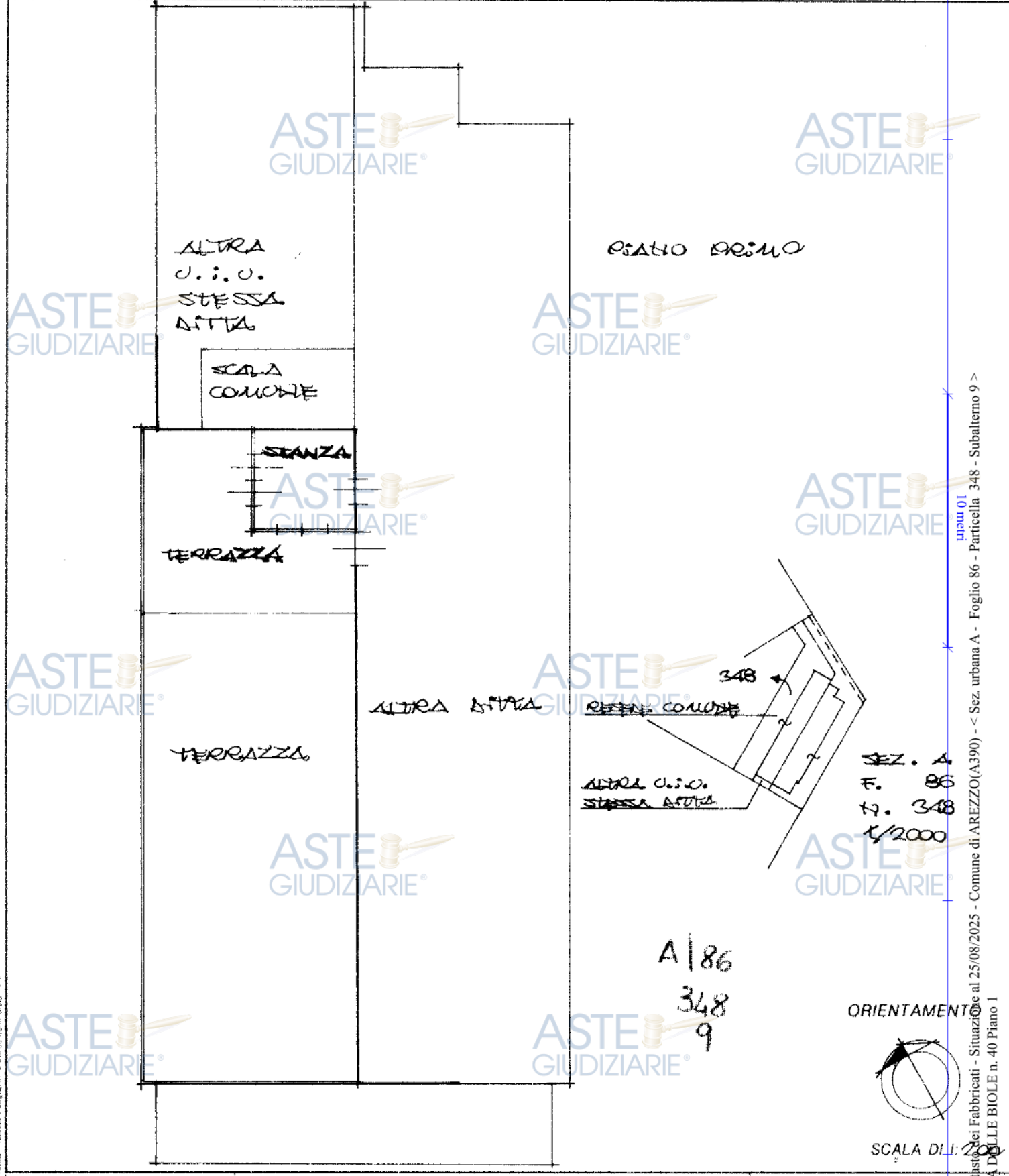
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

MOD. BN (CEU)

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di AREZZO via ABILE BIOLE civ. 40



Dichiarazione di N.C.
Ultima planimetria in attuazione

Compilata dal GEOM. UMBERTO GIOIARI
(Titolo cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

MODULARIO
F. fog. rend. 497



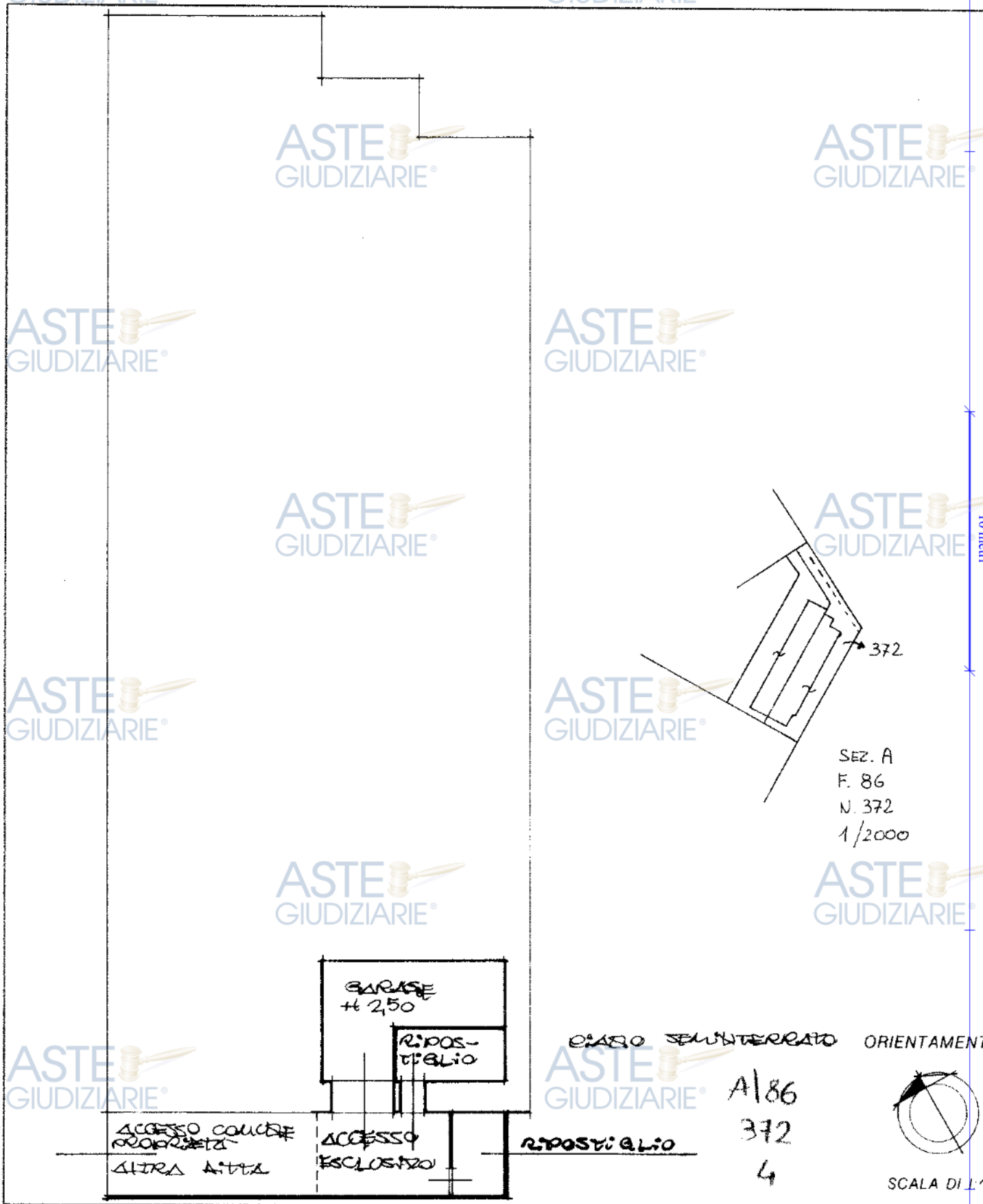
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

MOD. BN (CEU)

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di AREZZO via V.A. DELLE BIOLE civ. 40



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/08/2025 - Comune di AREZZO(A390) - < Sez. urbana A - Foglio 86 - Particella 372 - Subalterno 4 >
VIA DELLE BIOLE n. 40 Piano SI

Dichiarazione di N.C.
Ultima planimetria in attuazione

Compilata dal **GIOM. MEDIONI**
[REDACTED]
GIORDANI

RISERVATO ALL'UFFICIO