

## Valore e prezzo

La distinzione tra *valore* e *prezzo* è fondamentale in tutti i casi nei quali può esistere, come negli immobili, un valore di stima medio condizionabile da fattori legati alla domanda e all'offerta dei beni oggetto della perizia. Il valore di un bene immobiliare non sempre coincide con il reale prezzo che il mercato gli riconosce in quanto esso dipende da fattori soggettivi.

La nuda proprietà, per chi acquista, è un investimento puro e quindi nella determinazione del più probabile prezzo di mercato, è necessario tener conto del profilo del potenziale acquirente.

### Il valore della nuda proprietà

è determinato dalla durata della riserva di godimento del bene (usufrutto, abitazione).

Se la riserva è vitalizia, ovvero vita natural durante, il valore è determinato in base all'aspettativa di vita del beneficiario del diritto ed in funzione del valore del bene.

L'aspettativa di vita è il numero previsto (in senso statistico) di anni di vita residua ad una certa età e non è da confondersi con la cosiddetta "vita media".

Viene calcolata attraverso l'analisi delle Tavole di mortalità (note anche come tabelle attuariali) e può variare a causa di molti fattori, anche ambientali, perciò può essere differente secondo le zone geografiche.

Va notato che l'aspettativa di vita risulta assai differente in base al sesso (le donne sono più longeve!).

Se i venditori sono più di uno, statisticamente, la longevità complessiva dei soggetti conviventi risulta leggermente maggiore rispetto al più giovane tra i venditori.

Per conoscere i dati ufficiali più recenti in merito è possibile consultare il sito web dell'Istat.

### Il prezzo

Per determinare il giusto prezzo di una nuda proprietà è necessario tenere presente che di solito l'acquirente è un investitore che fa delle oggettive comparazioni di convenienza con investimenti alternativi.

Per questo motivo, il reale valore di mercato di una nuda proprietà, può variare tra il 50% ed il 70% del valore commerciale dell'immobile in piena proprietà, anche quando il soggetto venditore è molto anziano.

Va tenuto in debito conto infatti che un immobile, se occupato da un inquilino (che ne paga l'affitto), vale mediamente il 30% in meno del suo valore se libero.

### Il valore fiscale

Spesso vengono citate le cosiddette "tabelle del Notaio": si tratta di tavole che sono divulgate dal Ministero delle Finanze per determinare il valore fiscale dell'Usufrutto ai fini della tassazione per l'acquisto. Chi acquista una Nuda Proprietà, infatti, ha diritto a uno "sconto" sul pagamento della Tassa di Registro, Ipotecaria e Catastale.

Tale sconto diminuisce con il crescere dell'età dell'usufruttuario e quindi con una logica coerente rispetto al valore di mercato.

Tuttavia, essendo ripartite per fasce di età e senza distinzione tra soggetti di sesso maschile o femminile, queste tabelle non possono essere prese a riferimento per determinare il prezzo di mercato di una Nuda Proprietà.