



IL BELLO DEL MATTONE

Consigli utili dall'esperto

Damiano Gallo, agente immobiliare e conduttore televisivo

UN'OPPORTUNITÀ DI INVESTIMENTO: LA NUDA PROPRIETÀ

Questa tipologia di compravendita prevede che chi vende continui ad abitarvi, anche se chi acquista ne è legalmente il proprietario.

Ecco quando questa soluzione può rivelarsi conveniente

Non potendo disporre subito dell'immobile, il prezzo è solitamente inferiore a quello di mercato: un buon affare per chi acquista.



Per il venditore i vantaggi sono sostanzialmente due: incassa il denaro dato dalla vendita e conserva il diritto di abitazione.



L'identikit di chi vende in nuda proprietà?

Una persona mediamente anziana che necessita di liquidità ma vuole rimanere ad abitare dove ha vissuto gran parte della sua esistenza.

Nella mia quotidianità professionale mi è capitato più volte di vendere immobili in nuda proprietà. E devo ammettere che, tra i possibili acquirenti, c'è tuttora molta diffidenza. Cerco di spiegare qui di seguito quando questa tipologia di compravendita può rivelarsi un investimento ottimale.

Iniziamo con la definizione: per “nuda proprietà” s'intende la proprietà di un immobile senza il diritto di usufrutto: in sostanza, chi vende continua ad abitarvi, chi acquista ne è legalmente il proprietario ma non ne può disporre come meglio crede, non può né viverci né affittarlo. La nuda proprietà può durare per tutta la durata della vita del venditore (che gode quindi di un usufrutto vitalizio) oppure le due parti possono decidere per un usufrutto a termine, ossia stabilire sul contratto di vendita la data in cui si conclude il diritto all'abitazione da parte del venditore.

Fatta questa premessa, è facile intuire che questa tipologia di acquisto è conveniente solo se si ha la possibilità di posticipare a lungo l'usufrutto della proprietà acquisita. Spesso, infatti, è un puro investimento perché, visto che non si può disporre immediatamente dell'immobile, il prezzo di vendita è inferiore a quello di mercato. Per il venditore, invece, i vantaggi sono sostanzialmente due: incassa il denaro dato dalla vendita della proprietà e conserva il diritto di abitazione.

Ecco quindi che l'identikit di chi vende in nuda proprietà è presto fatto: una persona mediamente anziana che, per i motivi più vari, necessita di liquidità ma vuole rimanere ad abitare nella casa dove ha vissuto gran parte della sua esistenza.

A questo punto, una domanda sorge spontanea: a chi spetta sostenere le spese relative alla manutenzione dell'immobile? All'usufruttuario che, di fatto, gode dell'immobile e pertanto è responsabile della sua buona cura. Stesso discorso vale per le imposte, anch'esse a carico di chi vive nell'abitazione.

Un'altra domanda molto comune è quella concernente il calcolo del valore effettivo dell'immobile:

una compravendita tradizionale è soggetta ai valori di mercato e alla normale trattativa tra acquirente e venditore; nel caso della nuda proprietà le variabili che intervengono sono maggiori, in primis l'età del venditore e la sua aspettativa di vita (o, in alternativa, la durata dell'usufrutto a termine) e il tasso d'interesse legale in vigore al momento della compravendita, che determina i coefficienti moltiplicatori per procedere al calcolo vero e proprio. Il tasso d'interesse legale è stabilito ogni anno dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in base al tasso d'inflazione e al rendimento medio annuo lordo dei titoli di Stato: considerata l'elevata inflazione del periodo, nel 2023 il tasso ha subito un incremento notevole.

Senza entrare nei dettagli, in linea generale, più il venditore è in età avanzata e più è alto il prezzo dell'immobile.

In linea generale, più il venditore è in età avanzata e più è alto il prezzo dell'immobile.



Se ti stai chiedendo se è necessario pagare l'intero importo al momento della sottoscrizione del contratto, la risposta è no, non è detto che debba essere necessariamente così. In accordo con chi vende l'immobile, è prevista anche la possibilità di rateizzare il pagamento.

Infine, così come per la stima del valore, è sempre meglio affidarsi a un perito competente. Consiglio vivamente di acquistare o vendere una nuda proprietà con il supporto di un professionista che, conoscendo bene i termini di legge, può espletare la pratica in modo sicuro e agevole.



La nuda proprietà può durare per tutta la durata della vita del venditore (che gode quindi di un usufrutto vitalizio) oppure le parti possono decidere per un usufrutto a termine: sul contratto di vendita si stabilirà quindi la data in cui si conclude il diritto all'abitazione da parte del venditore.