

NUDA PROPRIETA'

La Nuda Proprietà di un immobile rappresenta il suo valore venale, decurtato dell'usufrutto, cioè del diritto di utilizzare il bene vita natural durante. Infatti, nella maggior parte dei casi l'usufrutto si estingue con la scomparsa dell'usufruttuario e l'acquisizione, da parte del nudo proprietario della piena proprietà, anche se non mancano casi di usufrutto a tempo predeterminato.

L'usufruttuario può quindi abitare, affittare o addirittura vendere l'usufrutto dell'immobile di cui fruisce.

Dal punto di vista legislativo, i diritti di usufrutto e nuda proprietà sono disciplinati dagli articoli del Codice Civile che vanno dal 978 al 1020.

Le spese di manutenzione straordinaria dell'immobile sono a carico del nudo proprietario, mentre quelle di manutenzione ordinaria dell'usufruttuario, che è tenuto a mantenerlo in buono stato, senza modificarlo o danneggiarlo.

Tuttavia le parti possono accordarsi diversamente in sede contrattuale.

Le imposte come l'Irpef e l'Imu sono invece a carico dell'usufruttuario, perché la legge stabilisce che le paghi chi ha la disponibilità del bene. Anche questo, quindi, può essere un motivo per cui risulta conveniente l'acquisto della nuda proprietà.

Per calcolare il prezzo di vendita si parte dal valore stimato dell'immobile e si applica un coefficiente di riduzione che varia a seconda dell'età dell'usufruttuario.

Tali coefficienti vengono periodicamente aggiornati dal Ministero delle Finanze, in base alle aspettative di vita in Italia, desunte dalle statistiche, e al tasso di interesse legale.

L'acquisto della nuda proprietà può rappresentare una soluzione vantaggiosa per chi non ha fretta di abitare la casa, ma vuole solo fare un investimento conveniente per il futuro, ad esempio un genitore che vuole acquistare per il figlio.

La vendita della nuda proprietà è legalmente riconosciuta come trattativa di vendita e quindi soggetta alle normative legali dell'ambito: non sono pertanto possibili scritture private o lettere di intenti mentre è sempre necessario affidarsi ad un notaio per stipulare l'atto di vendita. Una curiosità: trattandosi a tutti gli effetti di una compravendita, questo tipo di transazione non è impugnabile da eventuali eredi in disaccordo.

Il pagamento della nuda proprietà può avvenire in due modi: l'importo può essere interamente saldato all'atto notarile, oppure, previo accordo tra le parti, l'acquirente può versare subito una parte e il rimanente può essere dilazionato con importi mensili sino a saldo dell'intero valore dell'immobile. Una modalità, quest'ultima, vantaggiosa per entrambe le parti: l'acquirente, infatti, può evitare di versare in un'unica soluzione l'intero importo e il venditore avrà a disposizione una rendita mensile di cui avvalersi come una sorta di pensione integrativa.

Vedi tabella riepilogativa riportata nella pagina successiva

VANTAGGI	SVANTAGGI
La nuda proprietà si può rivendere in qualsiasi momento, realizzando un guadagno sulla rivalutazione dovuta all'età dell'usufruttuario oltre che sulla rivalutazione del mercato immobiliare.	L'usufruttuario può cedere in affitto o vendere l'usufrutto della casa, con il problema di ritrovarsi in casa un ospite indesiderato. Per evitare questo, il nudo proprietario può inserire una clausola sul contratto dove si riserva il diritto di prelazione qualora l'usufruttuario volesse cedere l'usufrutto o affittare la casa.
Non si paga irpef e imu che sono a carico dell'usufruttuario.	Pagare in contanti. Generalmente queste transazioni avvengono in contanti, infatti per avere un mutuo bisognerebbe anche far firmare l'usufruttuario che difficilmente si assumerà l'onere di pagare la rata qualora il nudo proprietario non potesse pagare.
Le imposte da pagare (registro, catastale e ipotecaria) sono calcolate soltanto sulla percentuale di rendita catastale attribuita tramite la tabella su esposta.	Le manutenzioni straordinarie sono a carico del nudo proprietario. AMENO CHE NON VENGA STABILITO DIVERSAMENTE IN ATTO
Si può acquistare una casa che altrimenti visti gli alti valori delle case libere non avremmo potuto comprare	Se l'usufruttuario decide di recarsi definitivamente in una casa di riposo, può chiedere una buonuscita al nudo proprietario.
Si può usufruire anche delle agevolazioni prima casa.	
Non ci sono incombenze come ad es. riscossione dei canoni, scocciature ecc	
Le manutenzioni ordinarie sono a carico dell'usufruttuario.	
E' un buon investimento nel lungo periodo, che può anche rivelarsi ottimo.	



TIPI DI PAGAMENTO DELLA NUDA PROPRIETA'

Può essere realizzato in vari modi:

- Tutto in contanti
- Parte in contanti e parte in vitalizio
- Tutto in vitalizio.

A garanzia del pagamento del vitalizio, l'usufruttuario può cautelarsi richiedendo delle specifiche fideiussioni assicurative.