

Nota Stampa

Immobiliare.it: acquistare in nuda proprietà può far risparmiare fino al 50%

La nuda proprietà torna di moda: colpa della crisi?

Boom di inserzioni nel Lazio, il 36% delle nude proprietà in vendita a Roma.

Milano – novembre 2011. Va di moda la nuda proprietà: nell'ultimo anno questo tipo di vendita ha fatto registrare un **incremento pari a circa il 10%** rispetto all'anno precedente e, secondo l'analisi di Immobiliare.it (www.immobiliare.it), il più importante portale italiano del settore, **sono ormai centinaia gli immobili messi in vendita online** con questo tipo di operazione immobiliare.

Un boom spiegato dalla crisi economica che può diventare **un'importante opportunità di business** per chi confida negli investimenti nel mattone. La nuda proprietà è, in breve, un'operazione che consente di **risparmiare sul prezzo d'acquisto** riservata a chi non ha necessità di abitare immediatamente nell'immobile, in quanto si acquista **solo la proprietà dell'immobile ma non l'usufrutto**, che rimane del venditore solitamente finché questi è in vita.

*«Se fino a un paio di anni fa vendere la nuda proprietà era un espediente per permettere ai genitori di vendere casa ai figli risparmiando sulle tasse, oppure il venditore era un anziano senza eredi – dichiara **Carlo Giordano, Amministratore Delegato di Gruppo Immobiliare.it** – oggi chi decide di vendere la nuda proprietà è spinto soprattutto dalla **crisi economica**. Chi acquista, dal canto suo, continua a trovare nel mattone un bene di rifugio, risparmiando notevolmente rispetto al valore di mercato dell'immobile.»*

Attraverso questa operazione immobiliare si può, infatti, ridurre **il prezzo di vendita della casa dal 5% fino al 40-50% rispetto alle quotazioni di mercato**. Naturalmente, **lo sconto** è inversamente proporzionale all'**età di chi vende**. Vanno rilevati, inoltre, gli importanti **vantaggi fiscali** che la nuda proprietà comporta: dalla possibilità di richiedere le agevolazioni prima casa, alla più bassa base imponibile su cui applicare le imposte. Di contro, occorre attendere degli anni, fino alla morte dell'usufruttuario, per disporre concretamente dell'immobile.

L'identikit del venditore

Scorrendo le centinaia di annunci di nuda proprietà pubblicati su Immobiliare.it è possibile ricostruire l'identikit di chi sceglie di mettere in vendita la propria abitazione in nuda proprietà: si tratta di **una persona anziana** (sola o in coppia) che risiede in una città del Centro Nord e che mette in vendita immobili di livello medio-alto.

Lazio (addirittura con il 41% degli annunci totali), **Lombardia** (14%), **Toscana** (12%), **Liguria** (11%), **Piemonte** (9%) ed **Emilia Romagna** (5%) rappresentano, insieme, ben i due terzi del totale dell'offerta nazionale. **Dalla città di Roma**, in particolare, **arriva il 36% di tutti gli annunci di vendita per nuda proprietà, da Milano il 9%**: a riprova della concentrazione dell'offerta nelle metropoli più grandi, in cui il problema di arrivare a fine del mese è senza dubbio più sentito.

Per quanto riguarda l'età del venditore, dove specificato si tratta sempre di persone over 60: **i più giovani hanno 65 anni**, ma moltissimi sono gli ultra-ottantenni o addirittura gli ultra novantenni.

Spulciando tra le offerte si trova di tutto: dall'immobile da ristrutturare al piccolo bilocale da acquistare come investimento, dalla dimora extra lusso in pieno centro città al casale in campagna.

Il valore di usufrutto e nuda proprietà in questo tipo di vendita viene calcolato in base a **specifiche tabelle**. Ipotizzando in 200.000 euro il valore della piena proprietà e in 51 gli anni del venditore, l'usufrutto vale il 70% del valore della piena proprietà; vale, cioè, 140.000 euro e la nuda proprietà, specularmente, 60.000 euro.

Ecco di seguito lo schema ufficiale per determinare il calcolo del valore della nuda proprietà in base all'età del proprietario dell'immobile:

Età del beneficiario (anni compiuti)	Coefficiente	Valore dell'usufrutto	Valore della nuda proprietà
da 0 a 20	95	95	5
da 21 a 30	90	90	10
da 31 a 40	85	85	15
da 41 a 45	80	80	20
da 46 a 50	75	75	25
da 51 a 53	70	70	30
da 54 a 56	65	65	35
da 57 a 60	60	60	40
da 61 a 63	55	55	45
da 64 a 66	50	50	50
da 67 a 69	45	45	55
da 70 a 72	40	40	60
da 73 a 75	35	35	65
da 76 a 78	30	30	70
da 79 a 82	25	25	75
da 83 a 86	20	20	80
da 87 a 92	15	15	85
da 93 a 99	10	10	90

Per ulteriori informazioni:

Ufficio Stampa Gruppo Immobiliare.it

Andrea Polo – Giovanna Valsecchi – Vittoria Giannuzzi

348.0186418 - 392.9252595

02.87107408/09/13; 02.00661180/54/59

ufficiostampa@immobiliare.it

Mypr per Immobiliare.it

Roberto Grattagliano – Francesca Magnanini – Federica Sclavini

02.54123452