

Nuda proprietà: necessità o opportunità di investimento? Casa.it fotografa l'identikit di chi mette in vendita il proprio immobile

*Il 63% è over 68 anni, il 40% è coniugato, il 60% è solo (celibe/nubile - separato/divorziato- vedovo).
Il 70% lo fa per difficoltà economiche, il 22% per far fronte ad esigenze legate all'avanzare dell'età o per sostenere i figli nell'acquisto della casa*

Milano, 17 novembre 2016 - Necessità e difficoltà economiche da un lato, vantaggi e opportunità dall'altro. È la doppia faccia della **nuda proprietà**, che fotografa lo spaccato sociale del nostro Paese. Una modalità che consente ai proprietari di **avere liquidità derivante dalla cessione dell'immobile**, pur continuando a vivere nell'appartamento per il resto della propria vita, e a chi vuole investire nel "mattoncino" di acquistare immobili a prezzi inferiori a quelli di mercato in rapporto all'età del venditore.

Se nel **2015**, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate-OMI, le compravendite di abitazioni in nuda proprietà sono state quasi **21.600** (+1,9% rispetto al 2014), cosa accade nel 2016?

Secondo il **Centro Studi di Casa.it** (www.casa.it), a livello nazionale resta molto alto l'interesse per l'acquisto di abitazioni con questa formula, con la **domanda cresciuta negli ultimi tre anni** in media del **+35%** e che vede il **Veneto** (+45%), la **Liguria** (+44%) e la **Toscana** (+38%) ai primi posti per tasso di crescita.

Stabile invece il numero di proprietari che decidono di mettere in vendita l'abitazione con la nuda proprietà: le regioni con la crescita maggiore dell'offerta sono la **Liguria** (+8% negli ultimi tre anni), il **Piemonte** (+7%), l'**Emilia Romagna** (+6,4%) e il **Veneto** (+5,2%).

Ma quali sono le motivazioni che spingono i proprietari a vendere la propria abitazione in nuda proprietà? *"Sono diverse e toccano sia la sfera socio-economica che quella personale - afferma Alessandro Ghisolfi, Responsabile del Centro Studi di Casa.it - Chi decide di mettere in vendita la sua casa con la formula della nuda proprietà, nel 70% dei casi lo fa perché, trovandosi in difficoltà economica, ha la possibilità di avere liquidità immediata per mantenere un certo tenore di vita, nel 22% dei casi per far fronte ad esigenze legate all'avanzare dell'età o per sostenere i figli nell'acquisto della casa, e l'8% dei casi, non avendo eredi, decide di regalarsi una sorta di "pensione integrativa" per migliorare la qualità della propria vita."*

Qual è l'identikit del "nudo proprietario"? Prevalentemente **uomo** (60%), ha in media un'età vicina ai **70 anni**, vive nelle **grandi città**, è nel **60% dei casi solo** (celibe/nubile - separato/divorziato- vedovo) e offre un'abitazione fra gli 80 e i 100 mq, soprattutto localizzata nelle aree centrali e semicentrali.

Rapporto tra età del venditore e valore dell'immobile

Il valore di un immobile in nuda proprietà cambia in rapporto all'età del venditore. Se il venditore appartiene alla prima fascia di età (45-50 anni), lo sconto percentuale rispetto al valore di mercato sarà circa del 75%, mentre se il venditore appartiene alle ultime fasce di età lo sconto per il compratore si riduce tra il 25% e il 10% se il proprietario ha oltre 80 anni.

Di seguito una simulazione che prende in considerazione un immobile del valore di mercato di 250.000€.

PREZZO DI VENDITA IN NUDA PROPRIETA' DI UN APPARTAMENTO DEL VALORE DI 250.000€		
Fascia d'età venditore	Sconto % sul valore di mercato	Valore di Vendita Nuda Proprietà*
45-50	75%	€ 62.500
51-60	Min 70% - Max 60%	Min € 75.000 - Max € 100.000
61-70	Min 55% - Max 45%	Min € 112.500 - Max € 137.500
Oltre 70	Min 40%	€ 150.000
Oltre 80	Min 25%	€ 187.500

TABELLE

REGIONI	NUM. COMPRAVENDITE NUDA PROPRIETA' 2015	% 2014 / 2015	% 2015 sul totale nazionale
LOMBARDIA	3.622	3,5%	16,8%
LAZIO	2.530	0,2%	11,7%
VENETO	1.907	2,4%	8,8%
PIEMONTE	1.864	-1,9%	8,6%
EMILIAROMAGNA	1.847	0,4%	8,6%
TOSCANA	1.676	1,6%	7,8%
CAMPANIA	1.636	-0,5%	7,6%
SICILIA	1.323	-1,4%	6,1%
PUGLIA	1.256	7,2%	5,8%
LIGURIA	1.138	12,2%	5,3%
MARCHE	543	7,4%	2,5%
CALABRIA	437	0,7%	2,0%
ABRUZZO	436	-2,7%	2,0%
SARDEGNA	424	-1,4%	2,0%
FRIULIVENEZIAGIULIA	321	11,6%	1,5%
UMBRIA	316	-0,3%	1,5%
BASILICATA	116	11,0%	0,5%
VALLED'AOSTA	104	1,6%	0,5%
MOLISE	90	-12,4%	0,4%
TOTALE ITALIA	21.586	1,9%	

* Fonte OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE

A proposito di Casa.it

Casa.it (www.casa.it), presente sul mercato dal 1996 con oltre **7.3* milioni di utenti unici al mese**, è il portale immobiliare italiano che raccoglie l'offerta di oltre 12.000 agenzie immobiliari affiliate, di inserzionisti privati e di costruttori edili. Dal 2007 Casa.it è ufficialmente entrata a far parte di **REA Group Ltd.** (www.rea-group.com) che fa capo al gruppo News Corp. di Rupert Murdoch.

Il **Gruppo REA**, nato a Melbourne nel 1995 e quotato alla Borsa australiana, è divenuto in breve tempo leader mondiale del digital advertising business specializzato nel real estate.

* Monthly Unique Visitors: 7.353.430 (app include) - Fonte: Adobe Analytics – October 2016



Per ulteriori informazioni:

MY PR - Ufficio stampa Casa.it

Roberto Grattagliano – 02 54123452 – 338 9291793 - roberto.grattagliano@mypr.it

Paola Gianderico – paola.gianderico@mypr.it

Federica Scalvini – federica.scalvini@mypr.it

Casa.it

Simona Benedetti Tel. 02 872161

Email simona.benedetti@casa.it

Alessandro Ghisolfi Tel. 02 872161

Email alessandro.ghisolfi@casa.it