

NUDA PROPRIETÀ

ci hai mai pensato?



Un futuro sereno per chi vende

Viager S.r.l., fondata a Torino nel 2009 è la prima Società italiana specializzata nella consulenza e vendita di Nude Proprietà Immobiliari e "vendite atipiche" ovvero per mezzo di forme particolari e innovative quali, per esempio, il godimento a termine definito o con pagamento rateale (senza ricorso al credito bancario) oppure con il metodo del "viager" cioè con il pagamento di parte del prezzo mediante la costituzione di rendita vitalizia a beneficio del venditore.

Grazie alla partnership esclusiva con una delle più solide e conosciute agenzie specializzate in "transaction viager" francese, ha maturato una profonda esperienza e competenza in tutte le forme di vendita nelle quali la Francia è molto avanti rispetto all'Italia e mette a disposizione degli investitori italiani un'ampia scelta di immobili da investimento sia in Italia che in Costa Azzurra.

Qualora l'argomento fosse di Suo interesse, e desideri avere maggiori informazioni per vendere o acquistare una nuda proprietà in Italia o in Francia non esiti a contattarci per un appuntamento tramite il numero:



un nostro incaricato Le potrà fornire, senza alcun impegno, un preventivo e risposte esaurienti ad ogni Suo quesito in merito. Il tutto, ovviamente, con l'assoluta garanzia di riservatezza e professionalità.

[HOME](#)[CHI SIAMO](#)[LA NUDA PROPRIETA'](#)[IL VIAGER](#)[ACQUISTARE](#)[VENDERE](#)[VETRINA](#)[PARTNERS](#)

Presentazione

Viager s.r.l.

È stata fondata a Torino nel 2009 ed è la prima società italiana ad offrire un servizio specializzato per la vendita e l'acquisto di nude proprietà immobiliari. Questa intelligente forma di vendita, che è molto diffusa in Francia, ha una rilevante valenza di utilità sociale. Infatti, oltre a essere una interessantissima opportunità di investimento, rappresenta anche una utile soluzione ai problemi della terza età. Viager S.r.l., fin dall'inizio della propria attività, ha scelto di posizionarsi nel mercato immobiliare italiano come punto di riferimento nello specifico segmento della nuda proprietà attraverso campagne pubblicitarie mirate con contenuti anche propedeutici alla divulgazione e alla conoscenza della opportunità che la vendita e l'acquisto della nuda proprietà stessa possono costituire per moltissime persone.

La profonda conoscenza

di tutte le problematiche connesse a questo tipo di transazione e l'esperienza maturata attraverso i molti casi trattati, oltre alla stretta collaborazione con gli specialisti francesi, veri maestri in questo campo, fanno di Viager un caso unico in Italia per competenza e professionalità nel campo della nuda proprietà.

Soluzioni e Investimenti

Lo staff di Viager S.r.l. è in grado di proporre le soluzioni più adatte ad ogni specifico caso in base alle esigenze dei venditori con proposizioni contrattuali che tengono conto di tutti i dettagli legati alla vendita offrendo in questo modo anche una tutela particolare per gli acquirenti investitori che spesso non sono del tutto consapevoli e informati delle problematiche che possono sorgere in seguito a contratti stipulati senza la necessaria accuratezza e conoscenza giuridica.

Il servizio

A differenza della maggior parte delle agenzie immobiliari tradizionali, la politica commerciale di Viager non è mirata all'acquisizione del maggior numero possibile di mandati. Chi si rivolge a Viager per la vendita della nuda proprietà deve poter contare su una struttura che lavora per conseguire il risultato migliore. Anche per questo motivo il rapporto contrattuale che lega il venditore che incarica Viager per la vendita della nuda proprietà del proprio immobile presenta alcune qualificanti peculiarità. Viager S.r.l., tra l'altro, assume solo mandati in esclusiva e cura tutte le fasi della promozione e della vendita nei minimi dettagli fino all'atto notarile. Il venditore deve essere tutelato con norme chiare e di semplice attuazione.

La competenza giuridica

consente inoltre di proporre soluzioni per vendere l'immobile con forme di pagamento alternative a quelle tradizionali, per esempio mediante la costituzione di una rendita vitalizia a beneficio del o dei venditori, oppure con il pagamento rateale, stipulando contratti di assoluta efficacia per entrambe le parti contraenti.

La cura speciale

dedicata al contratto ed alla tutela reciproca dei contraenti è l'aspetto più importante e peculiare nella missione aziendale di Viager. La vendita della nuda proprietà è attuata, nella maggior parte dei casi, da persone anziane in difficoltà economiche e, anche per questo, è molto importante, nel prestare il proprio servizio, essere consapevoli di avere anche una responsabilità di ordine etico. L'investimento nella nuda proprietà presenta aspetti di grande convenienza per l'acquirente senza alcun bisogno di voler approfittare della situazione. Come politica aziendale Viager S.r.l. ha deciso di offrire un servizio di consulenza in materia favorito, tra l'altro, da un numero di telefono gratuito a disposizione di chi desidera avere informazioni.

L'obiettivo principale

è quello di favorire transazioni equilibrate e di pari convenienza per le parti in causa, poiché siamo guidati dalla convinzione che i buoni affari sono tali solo se soddisfacenti per entrambi i contraenti.

Viager S.r.l. opera anche in Francia

In Francia, grazie ad esclusivi accordi di collaborazione con gli specialisti francesi, Viager S.r.l. è in grado di offrire alla platea degli investitori italiani una vasta scelta di nude proprietà e "viager" con particolare riferimento alla Costa Azzurra.

La sede principale

è a Torino e lo staff è composto da professionisti del settore. Viager S.r.l. opera direttamente nell'area piemontese, in Liguria, Milano e Roma.

Viager

[HOME](#)[CHI SIAMO](#)[LA NUDA PROPRIETA'](#)[IL VIAGER](#)[ACQUISTARE](#)[VENDERE](#)[VETRINA](#)[PARTNERS](#)

Servizi

La vendita o l'acquisto di un immobile rappresentano sempre un momento importante nella vita di tutti noi. Nel caso di vendita o acquisto della nuda proprietà, ed in particolare se la transazione comprende la costituzione di una rendita vitalizia, o un pagamento a termine, è necessario che i contraenti siano supportati dalla sicura e competente consulenza di specialisti. Viager S.r.l. offre la propria competenza specialistica ai proprietari di immobili ed agli investitori che non vogliono rischiare brutte sorprese.

Per chi vende:

al proprietario di immobile che desidera vendere la nuda o la piena proprietà Viager S.r.l. è in grado di offrire gratuitamente la propria consulenza per: - la perizia dell'immobile - la stima del valore della nuda proprietà - la ricerca della più adeguata forma contrattuale di vendita - l'assistenza, se necessaria, anche dopo l'atto notarile

A fronte di incarico conferito in esclusiva Viager S.r.l. si impegna a commercializzare il bene con l'utilizzo di strumenti pubblicitari altamente qualificati sostenendo a proprie spese tutti i costi. La parcella sarà dovuta dal Cliente solo alla firma del contratto preliminare di vendita.

Per chi investe in Italia:

Viager S.r.l. offre gratuitamente la propria consulenza per: - la ricerca dell'immobile - la consulenza finanziaria e assicurativa - l'assistenza legale e fiscale - l'assistenza, se necessaria, anche dopo l'atto notarile.

Per chi investe in Francia:

S.r.l. è ufficialmente il partner italiano di una delle società francesi più conosciute ed importanti, specialista in Transation Viager da oltre 60 anni sul mercato presente in Costa Azzurra con uffici a Nizza e Cannes e dispone costantemente di un ampio portafoglio di immobili che vengono proposti in Italia da Viager S.r.l. Per questo motivo Viager S.r.l. è in grado di sottoporre al mercato degli investitori italiani circa un centinaio di immobili che vengono rinnovati settimanalmente. Tramite Viager S.r.l. l'investitore italiano può ottenere un'accurata selezione per trovare la tipologia di investimento più adatta alle sue esigenze. Viager S.r.l. pianifica e organizza le visite fissando gli appuntamenti con un funzionario francese. In questo caso il servizio è gratuito.

La perfetta conoscenza di tutte le tipologie contrattuali e l'esperienza di questo specifico settore rappresenta l'aspetto peculiare del servizio offerto. Infatti Viager S.r.l. è in grado di accompagnare con competenza il cliente in tutte le fasi della trattativa fino all'atto notarile.

Nel caso in cui il cliente italiano desideri un'assistenza dedicata da parte di Viager S.r.l. la società potrà offrire i seguenti servizi aggiuntivi:

- Presenza costante di un proprio funzionario e supporto per la lingua francese
- Assistenza e consulenza per la trattativa
- La traduzione integrale del contratto preliminare e la firma dello stesso in Italia
- Presenza costante in tutte le fasi dell'acquisto e assistenza durante il rogito presso il nostro Notaio
- Assistenza post vendita

A fronte di quanto sopra Viager S.r.l. fatturerà una parcella una tantum, da saldare al compromesso, in base ad un tariffario variabile secondo il valore e la complessità della pratica.

Cosa vuol dire Nuda Proprietà?

Il Diritto di Proprietà (art. 832 del c.c.) di un bene implica anche che da esso è possibile trarne un godimento ovvero utilizzarlo oppure ricavarne un reddito in funzione della natura del bene stesso. Al Diritto di Proprietà sono connessi, e ne fanno parte, i Diritti Reali di godimento e, in particolare, il diritto di Usufrutto. Nel caso di un immobile il Diritto di Usufrutto conferisce al titolare il pieno diritto di usare (art 1021 c.c.) e abitare (art 1022 c.c.) oltre che di goderne gli eventuali "frutti" con la limitazione di non poterne cambiare la destinazione.

Il nostro Codice Civile

consente di "spezzare" in due la proprietà: da una parte l'Usufrutto (Art. 978 C.c.), cioè il diritto di utilizzare la casa (goderne i "frutti") e, dall'altra, la Nuda Proprietà, ovvero la proprietà senza il diritto di utilizzo. La Nuda Proprietà di un bene consiste quindi nelle proprietà spogliata di uno i più diritti reali di godimento per un termine prestabilito o per tutta la vita del o dei titolari di tali diritti.

La possibilità giuridica

di scindere i Diritti Reali di godimento del bene (Usufrutto e Diritto d'Uso e Abitazione) dalla proprietà, e le varie forme di vendita possibili, in Italia sono poco conosciute e il mercato della Nuda Proprietà è stato finora molto ristretto e percepito con valenza negativa per le sue implicazioni spesso fraintese.

Vendere la Nuda Proprietà

significa in sintesi cedere a terzi l'immobile mantenendo tuttavia su di esso il proprio diritto di godimento che può essere pieno, oppure solo limitato all'uso o all'abitazione, per tutta la vita oppure per un termine prefissato.

Chi vende

la Nuda Proprietà di un immobile può riservare per sé o per per una o più persone designate il diritto di Usufrutto o il Diritto di Abitazione. Nel primo caso egli può abitare oppure locare il bene percependone l'affitto mentre, nel secondo caso, può unicamente abitare l'immobile e non può cedere a terzi questo diritto poiché è strettamente personale. Normalmente è preferibile utilizzare la riserva del Diritto di Abitazione (art. 1022 C.c.) che, con opportuni accorgimenti contrattuali, è più adatto sia alle esigenze del venditore, che dell'acquirente investitore.

Chi acquista

la Nuda Proprietà di un immobile fa un investimento immobiliare di medio-lungo termine, senza rischi, per mezzo del quale può acquistare una casa da utilizzare o rivendere in futuro con significativi vantaggi sia nel prezzo di acquisto che per quanto concerne gli oneri fiscali e di gestione.

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 tabelle 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.

[HOME](#)[CHI SIAMO](#)[LA NUDA PROPRIETA'](#)[IL VIAGER](#)[ACQUISTARE](#)[VENDERE](#)[VETRINA](#)[PARTNERS](#)

Riferimenti Giuridici

Contenuto del diritto di Proprietà Art. 832 del Codice Civile Italiano

Il proprietario ha diritto di godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico.

L'usufrutto Art. 978 del Codice Civile Italiano

L'usufrutto è un diritto che consiste nel poter godere di un bene, e dei relativi redditi, di proprietà altrui ma con una limitazione, importante e fondamentale: il divieto di alterare la destinazione economica della cosa stessa. Ad esempio, se l'usufrutto ha per oggetto un'area, l'usufruttuario non può costruirvi, oppure trasformare, un frutteto in orto, o un giardino in parcheggio. Al proprietario del bene resta solo la nuda proprietà. Cioè la proprietà spogliata del potere di trarre utilità dalla cosa. Nel caso di un bene immobile l'usufruttuario ha pertanto anche la facoltà di dare a terzi il bene in locazione. L'eventuale contratto di locazione, tuttavia, non potrà perdurare oltre la durata di cinque anni dal decesso dell'usufruttuario.

Uso e abitazione Art. 1020-1021 del Codice Civile Italiano

. **L'uso** consiste nel diritto di utilizzare un determinato bene e, se fruttifero, di raccoglierne i frutti limitatamente ai bisogni propri e della propria famiglia.

. **L'abitazione** si basa sul diritto di abitare una casa limitatamente ai bisogni propri e della propria famiglia.

Entrambi sono diritti personali ossia strettamente legati alla persona titolare del diritto e, quindi, in quanto tali, non cedibili. Ad esempio a differenza dell'usufruttuario di un appartamento che può concedere in locazione l'immobile goduto, al titolare del diritto di abitazione è vietata la locazione del appartamento, pena la perdita del suo diritto. Per tutto il resto si applicano le norme previste per l'usufrutto. Il diritto di abitazione costituisce uno dei diritti ereditari del coniuge superstite: a seguito della morte di uno dei coniugi, l'altro ha diritto di abitare la residenza familiare (se di proprietà del coniuge) e di usare i mobili che l'arredano per tutta la durata della sua vita (Vedi anche ART. 540 C.c).

Rendita Vitalizia Art. 1872 del Codice Civile Italiano

La rendita vitalizia può essere costituita a titolo oneroso, mediante alienazione di un bene mobile o immobile o mediante cessione di capitale. La rendita vitalizia può essere costituita anche per donazione (769 e seguenti) o per testamento (587 e seguenti), e in questo caso si osservano le norme stabilite dalla legge per tali atti (602 e seguenti, 782).

Diritti dell'usufruttuario

L'usufruttuario può disporre del suo diritto, può cioè cederlo, dare in locazione il bene, e concedere ipoteca su di esso; ha il diritto di avere il possesso del bene in usufrutto; ha il diritto di conseguire i frutti (naturali e civili).

Obblighi dell'usufruttuario

L'usufruttuario deve restituire il bene al termine del suo diritto (alla scadenza o alla morte); deve usare il bene con la diligenza del buon padre di famiglia; deve fare l'inventario, salvo dispensa; deve prestare garanzia, salvo dispensa; deve affrontare le spese ordinarie per l'amministrazione, manutenzione e custodia del bene. Pagare le imposte e canoni, rendite fondiari e altri pesi che gravano sul reddito. L'art. 1004 del codice civile dispone che sono a carico dell'usufruttuario le spese e, in genere, gli oneri relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria della cosa. Esempi di riparazioni ordinarie sono:

il ripristino dell'intonaco

la verniciatura di porte e finestre

la tinteggiatura delle pareti

Sito web viager.it - Menu: [La nuda proprietà](#) - Sottomenu: [Riferimenti giuridici](#) - pag 1 di 1

Viager

S.r.l. - Sede Legale: Via Genovesi, 4 - 10128 - Torino - Capitale Sociale € 100.000,00 int. vers. Partita Iva: 10027790012 -

R.E.A. 1099628 - Ruolo Agenti Mediatori Immobiliari: 8155 - 8154 Tel: +393316450254 - Fax: +390116613134 - email: scrivi@viager.it - sito web: www.viager.it

Aspetti Fiscali e Spese

Le Imposte

Il nudo proprietario, non usufruendo del bene acquistato, non ha oneri fiscali per tutta la durata del diritto di godimento riservato al venditore. All'atto dell'acquisto della Nuda Proprietà avrà a proprio carico solo il pagamento delle seguenti imposte:

- Tassa di Registro
- Tassa Ipotecaria
- Imposta Catastale

in misura ridotta secondo la durata dell'usufrutto ovvero l'età dell'usufruttuario se stabilito vita natural durante, oppure a tempo determinato in base alle tabelle qui riprodotte che sono indicate dal Ministero delle Finanze annualmente e variano con il variare del Tasso Legale che per il 2018 è 0,3%.

Tavola del valore fiscale dell'usufrutto vitalizio per l'anno 2018

Età usufruttuario	Coefficiente	Valore fiscale % Usufrutto	Valore fiscale in % nuda proprietà
da 0 a 20	317,50	95,25	4,75
da 21 a 30	300,00	90,00	10,00
da 31 a 40	282,50	84,75	15,25
da 41 a 45	265,00	79,50	20,50
da 46 a 50	247,50	74,25	25,75
da 51 a 53	230,00	69,00	31,00
da 54 a 56	212,50	63,75	36,25
da 57 a 60	195,00	58,50	41,50
da 61 a 63	177,50	53,25	46,75
da 64 a 66	160,00	48,00	52,00
da 67 a 69	142,50	42,75	57,25
da 70 a 72	125,00	37,50	62,50
da 73 a 75	107,50	32,25	67,75
da 76 a 78	90,00	27,00	73,00
da 79 a 82	72,50	21,75	78,25
da 83 a 86	55,00	16,50	83,50
da 87 a 92	37,50	11,25	88,75
da 93 a 99	20,00	6,00	94,00

Viager

Agevolazioni e vantaggi fiscali

Oltre alla riduzione delle tasse in fase d'acquisto, in base all'età del o dei venditori, è possibile, se si possiedono i requisiti necessari, usufruire dell'agevolazione "prima casa" che consente una riduzione della Tassa di Registro dal 9 % al 2 % ed il pagamento delle Imposta Ipotecaria e Catastale in misura fissa (attualmente di € 50,00 cadauna)

Il venditore,

usufruttuario o titolare del diritto di abitazione, gode pienamente del bene venduto e quindi, secondo Legge, tutti gli oneri fiscali connessi all'immobile e più precisamente:

- Imu

- Irpef

restano a suo carico.

Spese e manutenzione

Al venditore,

usufruttuario o titolare del diritto di abitazione: spettano le spese di manutenzione ordinaria ovvero tutte le spese normalmente dovute da un inquilino.

All'acquirente,

nudo proprietario spettano unicamente le spese straordinarie.

La recente Riforma del Condominio entrata in vigore il 18 giugno 2013 sancisce tuttavia la piena solidarietà tra usufruttuario e nudo proprietario verso il condominio.

Riparazioni straordinarie

Le riparazioni straordinarie sono a carico del nudo proprietario. L'art. 1005 del codice civile ne fa un elenco che tuttavia, secondo unanime interpretazione giurisprudenziale, non è tassativo: «riparazioni straordinarie sono quelle necessarie ad assicurare la stabilità dei muri maestri e delle volte, la sostituzione delle travi, il rinnovamento, per intero o per una parte notevole, dei tetti, solai, scale, argini, acquedotti, muri di sostegno e di cinta». Ma oltre ai casi menzionati, si può dire che rientrano nel concetto di riparazioni straordinarie quelle che non sono prevedibili come effetto normale, a breve o a medio termine, dell'uso e del godimento della cosa, e consistono nella sostituzione o nel ripristino di parti essenziali della struttura della cosa, il cui costo risulta sproporzionato rispetto al reddito normale prodotto dalla cosa medesima.

Tuttavia non bisogna dimenticare che qualora le riparazioni straordinarie siano rese necessarie dall'inadempimento degli obblighi di ordinaria manutenzione, esse sono a carico dell'usufruttuario.

Diritto di voto in assemblea condominiale

Per quanto riguarda la partecipazione a deliberazioni concernenti le riparazioni relative ad un edificio in condominio, il relativo diritto di voto spetta:

- all'usufruttuario nel caso di riparazioni attinenti all'ordinaria manutenzione

- al nudo proprietario nel caso di opere di innovazione, ricostruzione o straordinaria manutenzione

(art. 67 disp.att.c.c.) (Cass. [90/10611](#)).

Tavola del valore fiscale dell'usufrutto a tempo determinato per l'anno 2018

Durata usufrutto (anni)	Tasso d'interesse legale 0,3%		Durata usufrutto (anni)	Tasso d'interesse legale 0,3%	
	Valore fiscale nuda proprietà	Valore fiscale usufrutto		Valore fiscale nuda proprietà	Valore fiscale usufrutto
1	99,70%	0,30%	41	88,44%	11,56%
2	99,40%	0,60%	42	88,18%	11,82%
3	99,11%	0,89%	43	87,91%	12,09%
4	98,81%	1,19%	44	87,65%	12,35%
5	98,51%	1,49%	45	87,39%	12,61%
6	98,22%	1,78%	46	87,13%	12,87%
7	97,92%	2,08%	47	86,87%	13,13%
8	97,63%	2,37%	48	86,61%	13,39%
9	97,34%	2,66%	49	86,35%	13,65%
10	97,05%	2,95%	50	86,09%	13,91%
11	96,76%	3,24%	51	85,83%	14,17%
12	96,47%	3,53%	52	85,58%	14,42%
13	96,18%	3,82%	53	85,32%	14,68%
14	95,89%	4,11%	54	85,06%	14,94%
15	95,61%	4,39%	55	84,81%	15,19%
16	95,32%	4,68%	56	84,56%	15,44%
17	95,04%	4,96%	57	84,30%	15,70%
18	94,75%	5,25%	58	84,05%	15,95%
19	94,47%	5,53%	59	83,80%	16,20%
20	94,18%	5,82%	60	83,55%	16,45%
21	93,90%	6,10%	61	83,30%	16,70%
22	93,62%	6,38%	62	83,05%	16,95%
23	93,34%	6,66%	63	82,80%	17,20%
24	93,06%	6,94%	64	82,55%	17,45%
25	92,78%	7,22%	65	82,31%	17,69%
26	92,51%	7,49%	66	82,06%	17,94%
27	92,23%	7,77%	67	81,82%	18,18%
28	91,95%	8,05%	68	81,57%	18,43%
29	91,68%	8,32%	69	81,33%	18,67%
30	91,41%	8,59%	70	81,08%	18,92%
31	91,13%	8,87%	71	80,84%	19,16%
32	90,86%	9,14%	72	80,60%	19,40%
33	90,59%	9,41%	73	80,36%	19,64%
34	90,32%	9,68%	74	80,12%	19,88%
35	90,05%	9,95%	75	79,88%	20,12%
36	89,78%	10,22%	76	79,64%	20,36%
37	89,51%	10,49%	77	79,40%	20,60%
38	89,24%	10,76%	78	79,16%	20,84%
39	88,97%	11,03%	79	78,93%	21,07%
40	88,71%	11,29%	80	78,69%	21,31%

Viager

[HOME](#)[CHI SIAMO](#)[LA NUDA PROPRIETA'](#)[IL VIAGER](#)[ACQUISTARE](#)[VENDERE](#)[VETRINA](#)[PARTNERS](#)

Riferimenti Giuridici

Contenuto del diritto di Proprietà Art. 832 del Codice Civile Italiano

Il proprietario ha diritto di godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico.

L'usufrutto Art. 978 del Codice Civile Italiano

L'usufrutto è un diritto che consiste nel poter godere di un bene, e dei relativi redditi, di proprietà altrui ma con una limitazione, importante e fondamentale: il divieto di alterare la destinazione economica della cosa stessa. Ad esempio, se l'usufrutto ha per oggetto un'area, l'usufruttuario non può costruirvi, oppure trasformare, un frutteto in orto, o un giardino in parcheggio. Al proprietario del bene resta solo la nuda proprietà. Cioè la proprietà spogliata del potere di trarre utilità dalla cosa. Nel caso di un bene immobile l'usufruttuario ha pertanto anche la facoltà di dare a terzi il bene in locazione. L'eventuale contratto di locazione, tuttavia, non potrà perdurare oltre la durata di cinque anni dal decesso dell'usufruttuario.

Uso e abitazione Art. 1020-1021 del Codice Civile Italiano

. **L'uso** consiste nel diritto di utilizzare un determinato bene e, se fruttifero, di raccoglierne i frutti limitatamente ai bisogni propri e della propria famiglia.

. **L'abitazione** si basa sul diritto di abitare una casa limitatamente ai bisogni propri e della propria famiglia.

Entrambi sono diritti personali ossia strettamente legati alla persona titolare del diritto e, quindi, in quanto tali, non cedibili. Ad esempio a differenza dell'usufruttuario di un appartamento che può concedere in locazione l'immobile goduto, al titolare del diritto di abitazione è vietata la locazione del appartamento, pena la perdita del suo diritto. Per tutto il resto si applicano le norme previste per l'usufrutto. Il diritto di abitazione costituisce uno dei diritti ereditari del coniuge superstite: a seguito della morte di uno dei coniugi, l'altro ha diritto di abitare la residenza familiare (se di proprietà del coniuge) e di usare i mobili che l'arredano per tutta la durata della sua vita (Vedi anche ART. 540 C.c).

Rendita Vitalizia Art. 1872 del Codice Civile Italiano

La rendita vitalizia può essere costituita a titolo oneroso, mediante alienazione di un bene mobile o immobile o mediante cessione di capitale. La rendita vitalizia può essere costituita anche per donazione (769 e seguenti) o per testamento (587 e seguenti), e in questo caso si osservano le norme stabilite dalla legge per tali atti (602 e seguenti, 782).

Diritti dell'usufruttuario

L'usufruttuario può disporre del suo diritto, può cioè cederlo, dare in locazione il bene, e concedere ipoteca su di esso; ha il diritto di avere il possesso del bene in usufrutto; ha il diritto di conseguire i frutti (naturali e civili).

Obblighi dell'usufruttuario

L'usufruttuario deve restituire il bene al termine del suo diritto (alla scadenza o alla morte); deve usare il bene con la diligenza del buon padre di famiglia; deve fare l'inventario, salvo dispensa; deve prestare garanzia, salvo dispensa; deve affrontare le spese ordinarie per l'amministrazione, manutenzione e custodia del bene. Pagare le imposte e canoni, rendite fondiari e altri pesi che gravano sul reddito. L'art. 1004 del codice civile dispone che sono a carico dell'usufruttuario le spese e, in genere, gli oneri relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria della cosa. Esempi di riparazioni ordinarie sono:

il ripristino dell'intonaco

la verniciatura di porte e finestre

la tinteggiatura delle pareti

Sito web viager.it - Menu: [La nuda proprietà](#) - Sottomenu: [Riferimenti giuridici](#) - pag 1 di 1

Viager

S.r.l. - Sede Legale: Via Genovesi, 4 - 10128 - Torino - Capitale Sociale € 100.000,00 int. vers. Partita Iva: 10027790012 -

R.E.A. 1099628 - Ruolo Agenti Mediatori Immobiliari: 8155 - 8154 Tel: +393316450254 - Fax: +390116613134 - email: scrivi@viager.it - sito web: www.viager.it

Cos'è il Viager

Il termine "viager" trae la sua origine dalla parola "viage", che nel francese antico significava "durata della vita". Oggi, significa **vitalizio** e indica anche una tipologia specifica di vendita di beni immobili, che consiste nel trasformare parte del prezzo pattuito in una rendita a vita pagata dall'Acquirente a profitto del, o dei, Venditori. Questa intelligente forma di vendita, che è molto diffusa in Francia, ha una rilevante valenza di utilità sociale. Infatti, oltre ad essere un'interessante opportunità di investimento, rappresenta anche un'utile soluzione ai crescenti problemi della terza età.

Viager e Nuda Proprietà

La differenza fondamentale tra la vendita della Nuda Proprietà, più diffusa e conosciuta in Italia, ed il Viager, è sostanzialmente la forma di pagamento.

Il Viager è più conveniente per entrambe le parti

La vendita classica della Nuda Proprietà comporta un esborso immediato più oneroso per l'Acquirente investitore, mentre per il Venditore, che è quasi sempre una persona anziana, comporta l'onere di doversi occupare dell'impiego della somma incassata.

Il Viager mette l'anziano al riparo da ogni rischio e offre la possibilità di aumentare il proprio tenore di vita grazie ad un reddito più elevato.

L'Acquirente può accedere all'investimento con un esborso iniziale minore e dilazionato nel tempo con limitato rischio, infatti le tabelle utilizzate per il calcolo del vitalizio sono congegnate in modo tale che l'importo del vitalizio da versare è commisurato all'aspettativa di vita del soggetto beneficiario quindi, mediamente, l'importo totale che verrà pagato dall'Acquirente sarà all'incirca lo stesso del valore attualizzato della nuda proprietà.

Ovviamente è giusto precisare che la convenienza per il Venditore è tale solo nel caso in cui non abbia eredi, in quanto l'obbligo al pagamento del vitalizio da parte dell'Acquirente cessa immediatamente con il decesso del Venditore e nulla resta dovuto per l'acquisizione piena dell'immobile.

In Italia è anche possibile utilizzare questa forma contrattuale perché il nostro Codice Civile lo prevede ed è regolato dall'art. 1872 e seguenti.

E' importante notare che nei Paesi in cui è più diffuso questo tipo di transazione esiste pure un rilevante mercato tra i possessori di nuda proprietà o proprietà acquisite in viager. In Francia, per esempio, si stima che il 25% delle transazioni avviene tra i possessori stessi che rivendono a terzi dopo un certo tempo la proprietà acquisita incassando interessanti plusvalenze. Infatti, essendo il meccanismo di valutazione dell'Usufrutto e del Diritto di Uso e Abitazione basato su medesimo parametro, ovvero legato al trascorrere del tempo, il valore della Nuda Proprietà si incrementa ogni anno e si somma all'incremento di valore avuto dall'immobile nel lasso di tempo trascorso. Questi elementi, che costituiscono la base fondamentale dei contratti di viager, rendono questo tipo di transazione assolutamente equo e conveniente per entrambi i contraenti: il Venditore si garantisce un futuro sereno, da una parte e l'Acquirente, da parte sua, fa un investimento conveniente ed oculato.

Il Contratto

Si tratta, di un contratto speciale detto "aleatorio" in quanto la sua durata non è definita. Al rogito notarile viene trasferita la proprietà del bene all'Acquirente. Se il viager è riservato (detto anche occupato) viene anche costituito un Diritto Reale d'Uso e Abitazione a beneficio del o dei Venditori e l'Acquirente prenderà possesso dell'immobile solo al decesso dei beneficiari. Se l'immobile è subito disponibile si tratta invece di viager libero. A garanzia del vitalizio il contratto prevede una clausola risolutoria ed una ipoteca di primo grado sull'immobile a beneficio esclusivo del o dei Venditori i quali, ovviamente, non devono correre alcun rischio. L'Acquirente, d'altra parte, ha l'opportunità di fare un ottimo affare ma dovrà onorare pienamente il proprio impegno.

Segue: Cos'è il Viager

Le condizioni

L'Acquirente versa un acconto, detto bouquet, e viene costituita per Atto Pubblico, una Rendita Vitalizia a beneficio del o dei Venditori per l'importo restante del valore della nuda proprietà dell'immobile (viager riservato) o della piena proprietà (viager libero).

Se il viager è riservato, egli dovrà pagare, oltre al vitalizio, le spese notarili per l'acquisto, la Taxe Fonciere (analoga, in parte, alla nostra ICI) e tutte le eventuali spese straordinarie relative alla manutenzione dell'immobile, mentre il Venditore, che occuperà l'immobile, dovrà farsi carico di tutte le spese di ordinaria manutenzione, le bollette (elettricità gas, ecc) la Tassa sui Rifiuti e la Taxe d'Habitation.

Se il viager è libero l'acquirente ne acquisisce il pieno godimento e quindi ha l'onere di pagare tutte le spese di manutenzione e le tasse.

Il Viager consente perciò

- al Venditore, detto Vitaliziato, di alienare uno o più beni di cui è proprietario ottenendo in cambio una quota del valore pagata per contanti ed il restante sotto forma di rendita vitalizia ovvero una sorta di pensione.
- all'Acquirente, detto Vitaliziante, di costruirsi gradualmente un fondo di beni immobili in modo assai conveniente dal punto di vista dell'investimento finanziario che presenta anche notevoli vantaggi fiscali.

Un ottimo affare reciproco regolato legalmente con garanzie di assoluta efficacia ed un metodo di calcolo equo e conveniente per entrambe le parti contraenti.

Il Viager Riservato

consente a chi vende

di **incassare subito** una parte del valore dell'immobile, mantenendo per sè il **Diritto d'Uso e Abitazione per tutta la vita** oltre a percepire un reddito vitalizio.

Il prezzo dell'immobile

viene calcolato sottraendo una percentuale dal valore commerciale dell'immobile. Tale percentuale corrisponde al valore dell'occupazione del bene ed è legato all'età del venditore.

Il criterio del calcolo

è praticamente identico a quello utilizzato per la valutazione dell'Usufrutto, pertanto è legato alle tabelle statistiche di aspettativa di vita della popolazione pubblicati dall'ISTAT, in Italia e dall'INSEE in Francia.

L'Acquirente

pagherà una parte del prezzo pattuito per contanti ed il rimanente mediante la costituzione di una rendita vitalizia commisurata al valore residuo e all'età del venditore il quale è assolutamente garantito, per il pagamento della rendita, dalle clausole contrattuali che prevedono la reintegrazione della proprietà in caso di inadempienza.

La conversione del capitale in rendita vitalizia

si ottiene mediante un calcolo di matematica finanziaria che garantisce al venditore una rendita per tutta la durata della propria vita.

La rendita

determinata da questo calcolo sarà poi indicizzata annualmente in base ai parametri ISTAT, in Italia, o INSEE in Francia, per mantenerne intatto il potere d'acquisto.

Nei contratti di Viager Riservato

è inoltre previsto che il venditore potrà anche avvalersi di una clausola che gli consente, qualora ne avesse il desiderio o la necessità, di rinunciare al suo diritto (e quindi lasciare al nuovo proprietario l'uso e l'abitazione), dietro al corrispettivo di un incremento del vitalizio che, in genere, è nell'ordine del 30%

Al venditore

come nei casi di Usufrutto, spettano le spese di manutenzione ordinaria e le tasse

All'acquirente

in Italia spettano unicamente le spese di manutenzione straordinaria.

In Francia, oltre alle spese straordinarie, l'Acquirente paga anche la Taxe Foncière.

Il Viager Libero

Questa forma di vendita atipica può avere la sua applicazione in alcuni casi specifici nei quali il venditore decida di alienare una proprietà immobiliare che non utilizza personalmente come abitazione.

Le case in località di villeggiatura

per esempio, ove non si può o non si vuole più soggiornare possono essere vendute o affittate.

Nel primo caso, non essendo presenti in loco e dovendosi quindi affidare completamente ad una agenzia locale, vi è il problema, non trascurabile, di vendere al giusto prezzo. Inoltre, una volta venduto l'immobile, resta il problema di impiegare il ricavato in modo sicuro e redditizio.

Nel secondo caso è possibile mantenere la proprietà ricavandone anche un reddito ma con tutte le implicazioni ed i rischi connessi alla locazione di un immobile, e cioè il pagamento delle tasse, delle spese e la possibilità di ritrovarsi con l'alloggio sfitto o, peggio ancora, affittato ma con difficoltà di riscossione.

Eventuali appartamenti di proprietà

che sono già locati a terzi che vengono venduti in questa forma per ricavare liquidità mantenendo, nel contempo, un reddito sicuro senza doversene occupare personalmente.

Il venditore cedendo l'immobile con la formula del Viager Libero, non conserva dunque l'uso dell'immobile. L'acquirente ne acquisisce immediatamente la piena disponibilità. Può occuparla personalmente o cederla a terzi in locazione

L'immobile pertanto è valutato a prezzo intero ed il pagamento viene effettuato mediante il versamento di una quota in contanti, variabile secondo l'età e le esigenze dei contraenti, ed il rimanente sotto forma di rendita vitalizia.

L'ammontare della rendita è calcolato in base alle tabelle statistiche ufficiali della speranza di vita della popolazione. In questo caso, a tutela del venditore viene posta una riserva pregiudiziale.

Per il venditore

può essere una soluzione per monetizzare investimenti immobiliari fatti nel tempo, mantenendone in tutto o in parte anche il reddito, senza doversene più occupare.

Per l'acquirente

il vantaggio è quello di poter godere immediatamente dell'immobile (per sé, oppure per locarlo a terzi ricavandone un reddito) versando subito solo una parte dell'importo ed il restante con rate molto più convenienti di un mutuo fondiario.

La Vendita a Termine

Non tutti sanno

che la Nuda Proprietà è cedibile anche a termine, ovvero fissando in anticipo la scadenza della riserva del Diritto Reale riservato al Venditore (Usufrutto oppure Diritto di Uso e Abitazione Art. 1021 e 1022 del c.c.). Si tratta di un'operazione che consente di programmare una cessione in modo da incassare tutto o parte del prezzo in anticipo mantenendo il godimento del bene fino al termine stabilito contrattualmente.

Per chi acquista

è un'operazione paragonabile ad un investimento da reddito.

In pratica, è come se dal valore commerciale della piena proprietà, si detraesse anticipatamente l'importo dell'eventuale locazione.

In questo caso il vantaggio conseguito è duplice: non vi sono aggravii fiscali e, soprattutto, non si incorre nel *rischio locativo*, ovvero il caso nel quale l'eventuale inquilino sia inadempiente con tutte le spiacevoli conseguenze.

Per chi vende

è un modo per pianificare il proprio futuro incassando subito una parte del prezzo ma riservandosi il godimento del bene per un periodo stabilito. E' possibile pattuire che, in caso di premorienza del venditore il godimento del bene, venga riservato, fino alla scadenza contrattuale, ad un erede o ad un soggetto indicato dal venditore stesso al momento della stipula.

Le spese di manutenzione

e le tasse rimangono a carico dell'occupante il bene fino alla scadenza contrattuale salvo quelle straordinarie che sono a carico del nudo proprietario.

Il prezzo totale

dunque, corrisponde al valore di mercato del bene, tenendo conto del minor valore dovuto alla riserva di godimento temporaneo dell'immobile da parte del venditore.

Il trattamento fiscale

per l'acquirente in fase di acquisto prevede una detrazione pari al tasso legale annuo in vigore moltiplicato per il numero di anni di riserva d'usufrutto o diritto di abitazione. A titolo di esempio: per l'acquisto di una nuda proprietà a termine di 5 anni, essendo attualmente il tasso legale pari al 2,5%, l'imposta di registro sarà inferiore del 12,5%.

A volte, in questa forma di contratto, accade che il venditore offra al compratore anche l'opportunità di utilizzare l'immobile per un dato periodo dell'anno, in particolare se l'immobile si trova in località di villeggiatura.

Il Pagamento a Termine

A differenza del viager (vitalizio), che deve essere pagato per tutta la durata della vita del venditore, le rate da pagare hanno durata definita contrattualmente.

Questo tipo di pagamento si può concordare indipendentemente dalla tipologia di vendita, quindi è attuabile sia nei casi di nuda proprietà che per immobili liberi, ovvero in piena proprietà.

Nel caso di nuda proprietà

l'estinzione del debito è indipendente dal godimento del bene che resta a beneficio del venditore fino alla scadenza naturale del diritto di godimento pattuito contrattualmente (vita natural durante o a termine)

L'importo delle rate

è determinato in base alla durata mediante l'attualizzazione del montante dovuto (al netto del bouquet versato all'atto) ad un tasso concordato tra le parti.

Normalmente il tasso ritenuto più corretto è pari a circa il 3% in quanto il riferimento si basa sul reddito locativo potenziale dell'immobile venduto.

Le rate possono essere indicizzate annualmente con riferimento all'indice Istat o altri indici eventualmente concordati tra le parti.

Le garanzie

che debbono essere poste a tutela del creditore, sono tutte interne al contratto e non è necessario quindi ricorrere all'intervento di istituzioni o enti come banche o assicurazioni.

L'importante, ovviamente, è che a redigere il contratto sia un professionista esperto, in grado di formulare le adeguate clausole del caso che, peraltro, sono ampiamente previste dal nostro ordinamento giuridico.

Il vantaggio per chi acquista

è di fare un investimento dilazionato nel tempo senza dover prestare ulteriori garanzie e con costi inferiori rispetto ad un normale prestito bancario, oltre al fatto che il debito contratto non comporta l'immissione del proprio nominativo nelle Centrali Rischi degli istituti di credito.

Il vantaggio per chi vende

è di ottenere una liquidità immediatamente fruibile oltre ad una sorta di rendita del capitale residuo, che viene pagata con una rivalutazione ed eventualmente una indicizzazione rispetto al costo della vita.

Quindi meno problemi d'investimento per la somma incassata e la certezza che, in caso di premorienza, la somma verrà comunque percepita da eventuali eredi che mantengono le medesime garanzie a tutela del debito residuo.

[HOME](#)[CHI SIAMO](#)[LA NUDA PROPRIETA'](#)[IL VIAGER](#)[ACQUISTARE](#)[VENDERE](#)[VETRINA](#)[PARTNERS](#)

Un oculato investimento

Investire bene i propri risparmi significa innanzitutto saperne conservare il valore limitando i rischi il più possibile pur cogliendo le opportunità che possono verificarsi nel tempo.

Gli immobili

rispondono fondamentalmente a questi requisiti, in quanto, nel medio-lungo periodo si sono sempre rivalutati.

Chi possiede un immobile

ma non lo usa personalmente, può affittarlo, ottenendo così un reddito locativo proporzionato al suo valore, al netto, ben inteso, degli oneri di manutenzione e fiscali. In questo caso, tuttavia, il proprietario dell'immobile si espone al rischio locativo, ovvero quello che l'inquilino non paghi regolarmente o per nulla l'affitto, con tutte le conseguenze del caso.

L'utilizzo del bene

e di conseguenza, lo stato di manutenzione in cui si troverà il bene al momento in cui sarà liberato, è, per certo, maggiormente garantito da chi in precedenza ne è stato il pieno proprietario, cioè il venditore della nuda proprietà, piuttosto che da un inquilino.

Se consideriamo tutti questi fattori, anche alla luce dell'instabilità ed i rischi connessi agli investimenti di tipo finanziario, come la storia recente ci ha purtroppo dimostrato, l'investimento in nuda proprietà si profila certamente come uno degli investimenti più oculati a disposizione di un lungimirante buon padre di famiglia.

[HOME](#)[CHI SIAMO](#)[LA NUDA PROPRIETA'](#)[IL VIAGER](#)[ACQUISTARE](#)[VENDERE](#)[VETRINA](#)[PARTNERS](#)

Il valore

Il valore della nuda proprietà dipende dal tempo per il quale il Venditore si riserva il godimento del bene e se è per tutta la sua vita esso è basato sull'aspettativa di vita statistica. In pratica: chi vende fa uno sconto sul prezzo pari al valore del godimento del bene. Quando cessa il godimento, il nudo proprietario acquisisce il bene per intero senza costi ulteriori.

Quali sono concretamente i benefici dell'operazione?

- 1) E' un investimento immobiliare con un prezzo d'acquisto inferiore al valore di mercato;
- 2) Le imposte da pagare all'atto dell'acquisto sono inferiori;
- 3) Le spese e le tasse che gravano sull'immobile (salvo le spese straordinarie) restano a carico dell'occupante il bene;
- 4) Lo sconto sul prezzo è analogo percentualmente al reddito locativo, ma non è tassato.
- 5) Il bene si può sempre rivendere ottenendo una doppia plusvalenza: la rivalutazione naturale dell'immobile ed il parametro del valore della nuda proprietà che cresce ogni anno di una percentuale pari a circa 3%. della nuda proprietà, per chi ha investito, va ad aggiungersi all'eventuale e probabile rivalutazione del bene stesso.

[HOME](#)[CHI SIAMO](#)[LA NUDA PROPRIETA'](#)[IL VIAGER](#)[ACQUISTARE](#)[VENDERE](#)[VETRINA](#)[PARTNERS](#)

Rischi e Benefici

L'acquisto di un immobile in nuda proprietà, sia nella forma classica, che in "viager" (vitalizio) è sicuramente un investimento sicuro e lungimirante.

Come per tutti gli investimenti, tuttavia, è necessario avere piena conoscenza di tutti i fattori che possono determinare la parte di rischio oltre che all'opportunità di ricavarne un beneficio economico e patrimoniale.

La valutazione dell'immobile

È sicuramente importante così come il corretto calcolo della quota di godimento riservata a chi vende tuttavia spesso non si tiene nella giusta considerazione la parte contrattuale.

La Nuda Proprietà non è una semplice transazione immobiliare.

Si tratta, infatti, di un contratto nel quale viene trascritto un Diritto Reale di Godimento a beneficio di chi vende e tra le parti viene a instaurarsi una sorta di legame destinato a durare nel tempo con effetti che avranno luogo nel futuro.

Perciò è essenziale che il contratto preliminare tenga conto di tutti i minimi dettagli in modo che entrambi i contraenti siano ben tutelati.

Il rischio maggiore.

Contrariamente a quanto spesso si dice, non è quello di una iperlongevità dell'usufruttuario bensì quello di aver anteposto il fattore prezzo alla cura di un contratto redatto con competenza che, nel rispetto assoluto delle prerogative delle parti, regoli e preveda tutte le possibili eventualità in modo da evitare il generarsi di future controversie sia tra le parti in causa che nei confronti di eventuali eredi.

Un immobile acquistato in nuda proprietà o in viager è un investimento e noi sconsigliamo di avvicinarsi a questa forma d'impiego con un atteggiamento troppo "affaristico" e, soprattutto, con l'idea di volersi appropriare del bene al più presto possibile per uso proprio.

Il valore della nuda proprietà è rapportato all'aspettativa di vita statistica dell'usufruttuario, in caso di iperlongevità è sempre possibile rivendere la nuda proprietà con il sicuro beneficio derivante dall'oggettivo invecchiamento dell'usufruttuario e quindi di un incremento del valore dell'investimento.

[HOME](#)[CHI SIAMO](#)[LA NUDA PROPRIETA'](#)[IL VIAGER](#)[ACQUISTARE](#)[VENDERE](#)[VETRINA](#)[PARTNERS](#)

Investire in viager

Un acquisto lungimirante

La formula di acquisto denominata "viager" (vitalizio) è molto diffusa in Francia e, in particolare, in Costa Azzurra.

Si tratta di una operazione nella quale si acquista un immobile con il pagamento di una parte del prezzo mediante la costituzione di una rendita vitalizia a beneficio del o dei Venditori e può rappresentare un lungimirante e conveniente investimento per il futuro di tutta la famiglia.

Il prezzo

è commisurato al valore dell'immobile, e, se occupato, al netto del valore dell'occupazione (*viager riservato*), che viene determinato in base al reddito locativo medio del bene per gli anni di aspettativa di vita statistica degli occupanti.

Pagamento e calcolo del bouquet

Il pagamento viene effettuato mediante una caparra denominata "bouquet", oltre un vitalizio mensile che l'acquirente si impegna a pagare a beneficio del o dei venditori per l'intera durata della loro vita. Il calcolo per determinare l'importo del vitalizio è calibrato in modo che l'acquirente pagherà il valore attualizzato dell'immobile (se *viager riservato* al netto dell'occupazione) in un arco di tempo pari agli anni di aspettativa di vita del o dei beneficiari determinato dalle statistiche di mortalità che in Francia vengono pubblicate dall'INSEE che è analogo all'ISTAT italiano.

Le rate del vitalizio sono normalmente indicizzate secondo il costo della vita con riferimento all'indice INSEE che è simile all'indice ISTAT F.O.I. italiano utilizzato per l'adeguamento delle locazioni.

L'obbligo al pagamento

del vitalizio termina al decesso del o dei venditori e perciò questo tipo di contratto viene denominato "aleatorio" ovvero incerto per quanto concerne la sua durata e l'importo complessivo che verrà pagato dall'acquirente a beneficio del o dei venditori. L'investimento in "viager" contiene un fattore di rischio legato alla durata della vita che, come tutti sappiamo, è incerta.

Questo rischio, tuttavia, è molto ben calcolato e quindi il fattore tempo è una variabile che non incide negativamente se si affronta l'investimento in modo accorto e, soprattutto, se si è ben consigliati.

Noi consigliamo

chi volesse fare un investimento in viager di considerare sempre il valore commerciale dell'immobile occupato da acquistare come montante da investire: in questo modo il pagamento dell'acconto (bouquet) e della rendita saranno pianificati in anticipo e non saranno mai motivo di preoccupazione. La parte del montante non immediatamente necessaria, perché destinata al pagamento della rendita vitalizia, potrà essere allocata su un investimento monetario il cui rendimento andrà a compensare parzialmente l'indicizzazione della rendita. E' inoltre consigliabile, e preferibile quando è possibile, investire in più immobili di piccolo taglio piuttosto che su uno grande poiché il fattore statistico delle probabilità in questo modo gioca maggiormente a favore dell'investitore.

Il contratto

La vendita della Nuda Proprietà non è una semplice compravendita immobiliare. Si tratta infatti di un contratto nel quale, oltre al trasferimento della proprietà viene trascritto un Diritto Reale di Godimento a beneficio di chi vende o di chi potrà essere eventualmente designato dal venditore. Molti pensano che basti semplicemente rivolgersi ad una qualsiasi Agenzia Immobiliare, ma in realtà non è sempre così. Infatti, con la stipula di questo tipo di contratto, le parti instaurano una relazione, una sorta di legame, molto importante per entrambi ed è bene stipulare un contratto preliminare che tenga conto di tutti i minimi dettagli in modo che entrambe le parti siano ben tutelate. La stima del valore, la scelta del Diritto (Uso, Abitazione o Usufrutto), la regolamentazione di molti dettagli pratici sono decisioni che debbono essere scelte consapevolmente da chi vende e, per questo, occorre affidarsi a specialisti esperti e preparati cui affidare l'incarico di vendita.

L'incarico di vendita.

Mettere in vendita la nuda proprietà della propria casa è una scelta spesso difficile per la quale occorre essere assistiti e ben informati da professionisti competenti. Un consulente immobiliare incaricato di vendere una nuda proprietà deve avere una competenza specifica e un'esperienza adeguata per informare e consigliare il cliente venditore su ogni dettaglio in modo da poterlo guidare nella scelta delle più adeguate clausole contrattuali in base alle sue specifiche esigenze.

E' pericoloso

affidare incarichi a mediatori immobiliari su moduli prestampati che non prevedono le specifiche condizioni contrattuali da proporre all'acquirente in quanto, accettando una proposta di acquisto che contiene unicamente il prezzo, il rischio è di ritrovarsi successivamente davanti al Notaio senza aver definito alcune importanti condizioni e decidere senza avere il tempo necessario per riflettere con calma. Viager S.r.l. grazie anche all'esperienza accumulata lavorando a stretto contatto con i più qualificati specialisti francesi ed alla consulenza di qualificati professionisti in campo legale, dispone di modelli contrattuali studiati appositamente in funzione delle diverse esigenze.

Lo staff di Viager S.r.l. è a completa disposizione per fornire direttamente informazioni e chiarimenti in merito ai contratti che potranno essere stipulati.

La stima dell'immobile.

I valori di mercato sono, per definizione, variabili, e le transazioni sono sempre il frutto della trattativa privata. Chi vende può, in teoria, proporre il prezzo che gli sembra più congruo ma, in genere, si fida del parere delle agenzie di intermediazione cercando di ottenere il massimo, salvo doversi poi accontentare, in un secondo tempo, di cifre inferiori a quelle inizialmente prospettate. Per questo tipo di vendite, nude proprietà o viager, noi consigliamo di commissionare anche una perizia scritta da un esperto professionista. Poi, in base ad una valutazione imparziale e disinteressata, si determinerà la richiesta secondo il tipo di soluzione che si è scelto di adottare nella più completa trasparenza nell'assoluto interesse sia di chi vende che di chi fa l'investimento.



La Rendita vitalizia

Per rendita vitalizia si intende il rapporto obbligatorio, con cui una parte (vitalizzante) corrisponde ad un'altra (vitalizzata) una prestazione periodica di denaro o di altre cose fungibili per la durata della vita di un soggetto. Le parti del rapporto di rendita sono il vitalizzato ed il vitalizzante. Il vitalizzato o costituente è colui che cede l'immobile o la cosa mobile o il capitale, mentre chi si obbliga a corrispondere la prestazione periodica è il vitalizzante. Giuridicamente la rendita vitalizia è regolata secondo l'art 1872 e seguenti del Codice Civile. Può rappresentare un'utile soluzione per la vendita di un immobile da parte di una o più persone anziane e senza eredi.

E' molto importante che il contratto sia stipulato in modo corretto da professionisti competenti.

Garanzie per il vitalizzato

In tutte le vendite in viager, il diritto d'uso e abitazione è tutelato in modo assoluto e senza riserve. Per quanto concerne l'eventuale vitalizio l'acquirente deve acconsentire all'imposizione di un'ipoteca di primo grado sull'immobile e sottoscrivere una clausola che consenta, in caso di inadempienza, di risolvere il contratto con l'effetto pratico di trattenerne a titolo di penale quanto già percepito oltre a poter riacquistare la piena proprietà dell'immobile.

Clausola di abbandono

Il vitalizzato può riservarsi di rinunciare al proprio diritto d'uso e abitazione in qualsiasi momento lo desideri. In questo caso il vitalizio dovrà essere aumentato di una percentuale pari, normalmente al 30%, secondo quanto pattuito nel contratto.

Rivalutazione della rendita vitalizia

Al momento della vendita la parte del prezzo che verrà pagata sotto forma di rendita vitalizia viene suddivisa in rate mensili calcolate in base alle tabelle ufficiali della speranza di vita media della popolazione. E' sempre prevista, inoltre, una rivalutazione annuale della rendita che scatta alla data anniversario dell'atto di vendita. La rivalutazione è indicizzata, normalmente, secondo le tabelle ISTAT del costo medio della vita. In questo modo si ottiene la massima ottimizzazione della rendita che manterrà il proprio valore proporzionato nel tempo, come una pensione.

Spese e Tasse

Sia nei casi di viager che vendita della nuda proprietà, il venditore conservando l'uso dell'immobile, e quindi, godendone l'uso, dovrà continuare a pagare tutte le spese relative alla gestione ordinaria e le Tasse ovvero l'IRPEF e l'IMU. Per quanto riguarda tutte le eventuali spese di carattere straordinario, cioè per il mantenimento e la conservazione dell'immobile, esse saranno a carico dell'acquirente.

[HOME](#)[CHI SIAMO](#)[LA NUDA PROPRIETA'](#)[IL VIAGER](#)[ACQUISTARE](#)[VENDERE](#)[VETRINA](#)[PARTNERS](#)

Viager Network Partnership

Cos'è

È un sistema di collaborazione organizzato di aziende e professionisti selezionati che desiderano dedicare un ramo di attività alla consulenza e alla vendita specializzata di nude proprietà e vendite atipiche (contatti a termine o con pagamento rateizzato o con prestazione di rendita vitalizia) utilizzando il marchio ed know how di Viager S.r.l.

A chi si rivolge

Principalmente alle agenzie immobiliari, ma anche a mediatori creditizi, e professionisti nel ramo giuridico e fiscale che per l'attività svolta possono far parte del network con modalità specifiche secondo il tipo di attività svolta e le esigenze professionali.

Perché

Il mercato della nuda proprietà in Italia si sta sviluppando ed ha notevoli prospettive di sviluppo ma necessita una preparazione specifica.

Non è un franchising

Il Partner di Viager è un professionista qualificato che sceglie di dedicare un ramo specifico di attività per trattare in modo competente e preparato le vendite atipiche (nude proprietà, vendite con godimento a termine o con pagamento rateale) utilizzando la collaborazione come una preziosa risorsa sia in termini di adeguatezza professionale che per lo sviluppo congiunto di un marketing efficace e usufruendo degli utili servizi offerti dal contratto con Viager S.r.l. mantenendo la propria identità professionale.

Come funziona

A seconda del tipo di attività svolta dal Partner e' possibile instaurare un rapporto contrattuale differenziato con Viager S.r.l.

Viager