

## La nuda proprietà, definizione e caratteri

**Autore:** Alessandra Concas

**In:** Schede di Diritto

La **nuda proprietà** è un caso di proprietà privata alla quale non si accompagna un diritto reale di godimento del bene al quale è relativa.

Di solito è relativa a un immobile del quale si acquisisce la proprietà ma non il diritto di usufrutto.

Anche se il caso più noto sia relativo a immobili adibiti a uso di abitazione, si può avere nuda proprietà nei beni sui quali siano possibili accensioni di gravame d'uso.

Al cessare del gravame che menoma la piena proprietà, ad esempio all'estinzione dell'usufrutto, la nuda proprietà si riunisce ai diritti complementari, ricostituendo la pienezza potestativa.

Alcuni contestano il riconoscimento di nuda proprietà alle unità immobiliari la quale proprietà sia ridotta dalla presenza di un diritto di abitazione.

La disciplina giuridica della nuda proprietà si ricava considerando la disciplina della proprietà, per differenza da quella emanata per la regolazione dell'usufrutto.

## Come cambiano i rapporti con il proprietario del bene

Il **proprietario del bene**, chiamato nudo proprietario, non ha più la proprietà di quello che avrà venduto ma resterà titolare di godere della cosa, delle utilità che da questo ne derivano, per la vita. Alla morte di chi ha venduto la proprietà, vengono meno i diritti sul bene.

Quando si estingue la **causa e cessa l'usufrutto**, la proprietà viene acquistata nella sua pienezza. Questo è il caso della consolidazione, vale a dire la riunione del diritto reale minore e della nuda proprietà che vanno in capo al titolare del bene.

Acquistando con questa formula, sia il compratore che il venditore possono ottenere dei vantaggi.

Si tratta di una modalità di acquisto diventata frequente e vantaggiosa, a seguito della crisi economica.

Esempio:

Il venditore che di solito è un anziano, decide di vendere la sua casa, realizzando subito un utile, ma continuando a godere della sua casa sino alla morte, dopo di che si estingue l'usufrutto e l'abitazione passa completamente in capo al compratore.

## I vantaggi dell'acquisto in nuda proprietà

Acquistando un immobile in nuda proprietà si potrà beneficiare di un **prezzo ridotto** rispetto a quelli che si sentono nel mercato immobiliare, perché viene sottratto il valore dell'usufrutto da quello della proprietà.

L'acquirente guarda alla prospettiva di un futuro utilizzo che arriva quando muore il venditore, acquistandone la piena proprietà, estinguendone l'usufrutto e prendendone il pieno possesso.

Chi vende e mantiene l'usufrutto del bene immobile, potrà decidere di abitarci oppure lo potrà affittare, tenendo conto dei limiti previsti dal contratto di vendita della proprietà.

SI può possibile decidere di trasferire a terzi l'usufrutto, tenendo conto dei limiti oppure stipulando un accordo con il nudo proprietario dopo la firma del contratto di vendita.

Chi detiene l'usufrutto potrà anche decidere di venderlo, sapendo che ha un termine che finisce quando arriva la data stabilita dall'atto di compravendita.

Se questo termine non è menzionato, con la morte dell'usufruttuario si acquisteranno i diritti.

Chi ha acquistato la nuda proprietà non può avanzare diritti relativi all'uso, può rivendere a sua volta al nuda proprietà realizzando un guadagno che potrebbe derivare da una rivalutazione del bene immobile.

### Volume consigliato

<https://www.diritto.it/la-nuda-proprietà-definizione-caratteri/>