

Le aste

Si può risparmiare fino al 50% ma la perizia è fondamentale

■ Comprare casa all'asta può essere un buon affare: ma è necessario essere molto attenti, prudenti e preparati. Soprattutto non bisogna lasciarsi prendere dall'entusiasmo alla vista di un prezzo base decisamente basso, perché con i rilanci può salire anche di molto. Ecco comunque i consigli per comprare bene, in collaborazione con Altroconsumo. Anzitutto, dove cercare: oltre agli elenchi periodici sui quotidiani, gli annunci delle aste giudiziarie vengono pubblicati - almeno 45 giorni prima della data fissata per l'incanto - sulle pagine web dei tribunali e sui siti specializzati come www.portaleaste.com. Una volta stabilito che la casa interessa, bisogna leggere attentamente tutti i documenti connessi agli avvisi d'asta, in particolare la perizia, un documento imprescindibile per avere informazioni dettagliate sull'abitazione. La perizia è scritta da un geometra o da un ingegnere nominato dal giudice:



ce: descrive minuziosamente l'immobile, il contesto in cui si trova e il suo stato giuridico - se è occupato o libero, se ci sono ipoteche o spese condominiali arretrate, se eventuali abusi edilizi sono sanabili o no -, tutte variabili importanti per indicare il prezzo reale della casa.

Fondamentale, naturalmente, la visita all'immobile (rivolgersi al custode indicato sull'avviso d'asta). A questo punto, se siete sicuri della scelta, non resta che partecipare alla gara d'acquisto, non prima di avere fissato la cifra massima che si è disposti a spendere, così da evitare di farsi trascinare dai rilanci di prezzo dei concorrenti. Il primo gradino è la proposta in busta chiusa da presentare al tribunale, con l'assegno circolare per la cauzione: segue l'asta classica, con il rilancio a voce. Se non ci sono offerte, il prezzo base viene ridotto, a volte fino alla metà del valore di mercato.

Il Bed & Breakfast

Così si «arrotonda» il bilancio anche senza avere la partita Iva

■ Nato come turismo low cost, il bed and breakfast - cioè l'offerta di camera e prima colazione nella propria abitazione per brevi periodi - si è evoluto anche nel settore del lusso e ora rappresenta un segmento specifico del mercato, rivolto ai turisti ma anche agli uomini d'affari. Per chi ha una casa in una località di villeggiatura o in una città storica, è un modo di arrotondare il bilancio familiare anche in mancanza di specifiche esperienze alberghiere. La burocrazia è ridotta al minimo: non occorrono apertura di partita Iva, né iscrizione alle Camere di commercio. Deve però trattarsi di un'attività non continuativa e non esercitata in modo imprenditoriale: infatti, è vietato assumere dipendenti. Quasi tutte le Regioni hanno varato leggi in proposito negli ultimi anni: alcune hanno fissato un numero massimo di giorni di ospitalità all'anno, un periodo per la singola locazione e il tempo che deve passare prima di



riaffittare alla stessa persona. La maggioranza delle Regioni fissa il «tetto» a tre camere e sei letti, adeguate ai requisiti igienico sanitari previsti dal singolo Comune per le residenze. È necessaria una denuncia o dichiarazione di inizio attività al Comune di residenza su modulo già predisposto: occorre inoltre denunciare i movimenti delle persone alloggiate all'autorità locale di pubblica sicurezza. Il reddito ricavato va compreso tra quelli diversi, nel modello 730 e nell'Unico, come attività commerciali non esercitate abitualmente. Per certificare il pagamento basta una ricevuta semplice, non serve quella fiscale. Il guadagno effettivo dipende dalla zona e dalle capacità del gestore, ma anche da un'adeguata pubblicità: il sito web è praticamente indispensabile, ma conviene anche iscriversi a un'associazione, come l'Associazione nazionale Bed&Breakfast e affittacamere, www.anbba.it.