

La curiosità

Età del venditore e immobile Questi i parametri decisivi

Ma quanto si perde, quanto "cala di valore" una casa venduta in "nuda proprietà"?

Il prezzo scaturisce da un calcolo che considera il rapporto tra età del venditore e valore dell'immobile. Se il venditore appartiene alla fascia dei 45-50 anni, lo sconto percentuale rispetto al valore di mercato sarà di circa il 75%. Se appartiene a fasce di età maggiori, lo sconto per il compratore si riduce tra il 25% e fino al 10% se il proprietario ha oltre 80 anni. «È una formula praticata -

spiega Stefania Romano, presidente di **Confedilizia Sondrio**, associazione dei proprietari di case -, la scelgono persone di una certa età, che sapendo di non avere eredi diretti, attivano questa cessione con diritto usufruttuario, continuando a occupare l'immobile con gli stessi diritti del proprietario». «Non ci sono vantaggi fiscali diretti - chiarisce -, si continuano a pagare le tasse sull'immobile, l'Imu, le tariffe per i rifiuti. L'acquisto può essere un'opportunità interessante per giovani,

che non hanno bisogno immediato di un'abitazione, ma in questo modo vincolano i propri risparmi. Sanno che sull'immobile verrà fatta sempre un'adeguata manutenzione e specie nelle grandi città si tende ad allacciare tra "nudo proprietario" e usufruttuario anche una sorta di relazione, le persone giovani e l'anziano stabiliscono contatti cordiali».

«Inoltre - la precisazione di Romano - l'utilizzo dell'immobile per l'usufruttuario è pieno. Se ad esempio una persona anziana decide di trasferirsi in una rsa, può affittare la propria casa che è appunto "sua a tutti gli effetti" per tutta la vita». D.ROC.

