

La vendita delle case Ater. I consigli dell'esperto per chi vuole acquistare un alloggio sfitto all'asta: ce ne sono oltre 200 nel Veneziano

# «È fondamentale leggere il certificato Ape così da evitare sorprese o buttare via i soldi»

## L'INTERVISTA

Francesco Furlan

«Non mi sorprende che ci sia un grande interesse per le case all'asta di Ater. In questo periodo nella provincia di Venezia il patrimonio all'asta, per una serie di motivi compreso il blocco degli sfratti, è molto limitato. E quelle che ci sono fanno gola non solo agli speculatori ma anche a chi cerca la prima casa o vuole affrontare un primo investimento. È importante però muoversi con attenzione».

Marco Bettiol, jesolano, è il presidente per la provincia di Venezia della Federazione degli agenti immobiliari (Fiaip) che riunisce oltre 300 iscritti. Una delle sue raccomandazioni più importanti è: «Leggete bene il certificato energetico Ape».

Bettiol, l'Ater mette in ven-

«La vistia meglio farla accoppiata sempre da un geometra o un tecnico amico»

«Le aste possono rappresentare un acquisto intelligente. In un periodo in cui le case costano, a seconda della zona del Veneziano, tra il 4 il 9% in più rispetto al 2019, possono essere un buon modo per acquistare casa senza accedere al libero mercato».

«Le aste possono rappresentare un acquisto intelligente. In un periodo in cui le case costano, a seconda della zona del Veneziano, tra il 4 il 9% in più rispetto al 2019, possono essere un buon modo per acquistare casa senza accedere al libero mercato».

Il suo primo consiglio a chi è interessato a partecipare a un'asta?

«Prima di tutto bisogna fare i conti con i soldi che si hanno a disposizione. Conosco il meccanismo delle aste e spesso c'è una sorta di euforia, di cui non ci si rende conto, che ci spinge a offrire di più di quel che si ha pur di entrare in possesso del bene. Ma quanti soldi abbiamo? Quanti ce ne può

dare una banca come forma di finanziamento? Meglio avere le idee chiare da subito».

Poi ci sono le condizioni in cui versa la casa, il suo stato di salute.

«Gli alloggi verranno messi all'asta e venduti a un prezzo indicato da una perizia. Io consiglio sempre di andare a vedere l'appartamento che si vuole comprare con un tecnico, un geometra, anche per capire se vi sono aspetti che non tornano. Nelle case più datate infatti spesso ci sono discrepanze a livello forometrico. Ad esempio una porta o una finestra che non è nella posizione indicata nei documenti dei progetti depositati in comune. La conformità è fondamentale anche se, dopo aver acquistato l'immobile, voglio commercializzare l'immobile, metterlo in vendita. C'è il rischio di dover sanare gli abusi a proprie spese».

Gli alloggi in vendita sono spesso datati. Non c'è il rischio, dopo l'acquisto, di dover spendere troppi soldi per rifare l'impianto elettrico o gli infissi?

«È fondamentale leggere il certificato Ape che definisce e fotografale performance energetiche dell'immobile. Ape sta per Attestazione di Prestazione Energetica. Facciamo un esempio: gli infissi sono di legno e con un solo vetro? Già sappiamo che avremo caldo d'estate e freddo d'inverno. Qual è l'esposizione dell'appartamento? Il cappotto è stato fatto? E quali sono le condizioni della caldaia? Sono tutti aspetti che bisogna considerare. Se compro un appartamento a 55 mila euro, e poi ne spendo altri 20 per sistemare un alloggio che avrà un valore commerciale di 100 mila euro è un affare. Se ne spendo 60 mila per i lavori non lo sarà».

Ma chi acquista l'alloggio ne conosce il valore di perizia dell'asta. Come può conoscere qual è il valore commerciale, comprensivo dei lavori di miglioramento che andrà a fare?

«Per questo basta andare in qualsiasi agenzia e informarsi



L'edificio in via Valenaria a Mestre, che ospita gli appartamenti dell'Ater messi in vendita dall'Ente territoriale pubblico



Marco Bettiol

sui prezzi di un appartamento simile, con quelle stesse caratteristiche e nella stessa zona».

Altri aspetti da valutare prima dell'acquisto?

«Ad esempio: il contesto urbano, la comodità ai mezzi pubblici, la presenza di un ascensore, il peso delle spese condominiali. Sono molti gli aspetti da valutare con cautela, ma se pensiamo che l'alloggio abbia tutte le caratteristiche che cerchiamo l'asta può essere senza dubbio una buona opportunità».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## L'elenco completo sul sito del giornale

Quasi mille alloggi di proprietà dell'Ater - l'azienda territoriale per l'edilizia residenziale pubblica - in vendita a un costo medio di 50-55 mila euro. Il Piano di vendita ha ottenuto il via libera della Regione. L'e-

lenco degli alloggi, che si trovano nella terraferma mestrina e in quasi tutti gli altri comuni del Veneziano, è consultabile sul sito della Nuova Venezia. Il documento indica nel dettaglio Comune, via e civico di ogni singolo alloggio, oltre a dimensioni e anno di edificazione. L'Ater ha messo in vendita 983 alloggi con le relative pertinenze di cui 224 attualmente sfitti, pari al 11,25 per cento del patrimonio aziendale di Edilizia residenziale pubblica. Oltre 500 a Mestre. —

## LA MORTE DI LORENZO PIRAN

# Schianto, disposta la perizia sarà analizzato il cellulare

Sul caso di **Lorenzo Piran**, il giovane di 23 anni morto in un incidente stradale, la Procura della Repubblica di Venezia vuole vederci chiaro. Per questo ha disposto una perizia cinematica mentre è indagato per omicidio stradale l'automobilista 39 enne che si è scontrato con la moto del giovane sulla Miranese.

I familiari nel frattempo attendono il nulla osta per i funerali.

A disporre l'accertamento tecnico irripetibile è stata il pubblico ministero, la dottoressa Laura Cameli.

Il conducente della Bmw 320, che stava svoltando a sinistra per entrare in una laterale, secondo i legali che stanno seguendo la famiglia di Lorenzo, «avrebbe tagliato la strada al ventitreenne che sovrappungeva nella direzione opposta, procedendo regolarmente per la sua strada,

in sella alla sua moto Kawasaki Ninja, con il conseguente, terribile e tragico impatto».

È stato così convalidato il sequestro dei due veicoli e del telefono cellulare dell'automobilista.

La perizia cinematica sarà fatta dall'ingegner Mario Piacenti. Alle operazioni peritali parteciperà anche l'ingegner Alberto Conte quale consulente tecnico di parte, attraverso i consulenti legali



Lorenzo Piran, mortonello schianto in via Miranese

Riccardo Vizzi e Alessio Rosato, insieme all'avvocato Alessandro Menin.

I genitori, il fratello, i nonni e la fidanzata di Lorenzo

sono invece in attesa di decisioni della procura in merito all'eventuale autopsia: per questo la salma è ancora a disposizione dell'autorità giu-

diziaria.

Quando arriverà il nulla osta potrà essere fissata la data dei funerali a Chirignago. Nel frattempo alla famiglia Piran in questi giorni sono arrivati centinaia di messaggi di cordoglio per quello che è successo.

Il giovane risiedeva al civico 96 a / A con il fratello Riccardo e i genitori Monica e Radames. Si stava per laureare in Economia Aziendale all'Università Ca' Foscari di Venezia ed era legatissimo alla fidanzata Valeria. La sera della morte aveva appena finito di lavorare come rider in una pizzeria da asporto della zona e stava andando proprio da lei. —

A.A.B.

© RIPRODUZIONE RISERVATA