

Per chi cerca casa a prezzi bassi è l'ora delle aste giudiziarie

In aumento il numero di privati cittadini a caccia dell'affare

di SILVIA SARACINO

C'è la villetta a schiera in pietra a vista con garage a Serramazzoni al prezzo base di 142mila euro o l'appartamento in via Pascoli a Carpi al prezzo base 'stracciato' di 36 mila euro. Da una parte all'altra della provincia sono oltre 2500 gli immobili finiti all'asta, un mercato che si allarga tanto quanto i posti di lavoro calano, le imprese chiudono e tante persone non riescono più a pagare le rate di mutui contratti in pieno boom del residenziale, prima del 2008. Anche in città si trovano immobili per tutti i gusti e tutte le tasche. Oggi si può davvero concludere un affare alle aste immobiliari e, a giudicare dalla fila che si trova davanti alla porta dell'istituto vendite giudiziarie in via Virgilio nei due giorni di ricevimento al pubblico, l'hanno capito anche tanti modenesi non esperti del settore. Basta conoscere le regole e all'istituto rispondono a tutte le domande. Quando un immobile finisce all'asta il tribunale lo assegna in custodia all'istituto vendite mentre della vendita sono incaricati due professionisti, un avvocato o un commercialista e un notaio. Quando si tratta di un immobile coinvolto in un fallimento l'istituto gestisce anche la vendita nella sede in via Virgilio. «Le procedure esecutive stanno aumentando tutti gli anni - spiega il direttore dell'Ivg di Modena avvocato Maria Cristina Urbani - mentre prima partecipavano alle aste solo esperti del settore ora vengono da noi tante famiglie in cerca della prima casa. Quando spieghiamo come funziona si rendono conto che non è così complicato partecipare». Un tecnico incaricato dal tribunale redige una perizia dell'immobile valutando lo stato della struttura in ogni sua parte, dai muri agli impianti fino alle mattonelle del pavimento, e fissa il valore commerciale. Ad ogni tentativo di vendita, successivo al primo, l'immo-

zo molto conveniente rispetto ai valori di mercato. Senza contare che, in base alle recenti norme in vigore, si può partecipare all'asta con un'offerta minima pari al 75% dell'offerta base, quindi ulteriormente ribassata. Facciamo un esempio. In via Ponte Alto Nord è in vendita all'asta un appartamento di circa 90 metri quadrati al piano terra di un edificio - due camere, cantina, garage, pavimenti in parquet e porta blindata - a cui si aggiunge anche un piccolo lotto di terreno di 50 metri quadrati. Secondo il tecnico che ha stilato la perizia l'immobile vale 214mila euro e arriva all'asta già con un ribasso del 20% trattandosi di una vendita forzata (l'immobile è occupato dal debitore). Al quinto tentativo di vendita l'appartamento viene venduto al prezzo base di circa 96mila euro, con offerta minima a partire da 72mila euro.



La ricerca

La lista on line

Basta andare su internet al sito www.mo.astagiudiziarica.com per vedere una lista completa con fotografia, di tutti gli immobili che nei prossimi giorni verranno messi all'asta. Ovviamente è presente anche il prezzo base da cui si comincerà a trattare.

Via Nazario Sauro. Base: 110.160 euro



bile subisce un ribasso del 25%, quindi è facile arrivare ad un prez-



Via Morgagni. Base: 121.500 €



Le regole

Il meccanismo

Quando un immobile finisce all'asta il tribunale lo assegna all'ufficio vendite. Della vendita in senso stretto sono incaricati due professionisti: un avvocato o un commercialista e un notaio



L'offerta

L'effetto crisi

Si sta ancora facendo sentire la crisi economica, e sono quindi in aumento le procedure esecutive per chi aveva debiti insoluti. All'asta prima partecipavano solo esperti del settore, ora ci sono normali cittadini



Soldi

Il ribasso del 25%

Ad ogni tentativo di vendita, successivo al primo, l'immobile subisce un ribasso del 25%. Ecco perché è molto facile che i prezzi degli immobili messi all'asta siano davvero interessanti