

Giù anche i prezzi alle aste Sconti del 40% (e trappole)

Disertate molte vendite giudiziarie: i prezzi scendono e l'occasione è possibile
Dalla Versilia a Livorno ecco i maxi-ribassi. Ma la beffa è sempre in agguato

A Capoliveri puoi comprare la casa con la terrazza al 25 per cento in meno del suo valore di mercato. E a Pietrasanta, ce n'è una, verso il mare, in vendita con un ribasso del 40 per cento. Ci sarebbe pure quell'appartamento con giardino ad Antignano, zona pregiata e sul mare di Livorno, scontato di più del 30%. Gli affari ai tempi delle aste giudiziarie. Appetibili sulla carta, ma con sempre meno acquirenti. Come dimostra il fatto che molte aste vanno deserte. E che alcuni immobili al terzo incanto ancora non hanno trovato un compratore.

Problemi di liquidità e accesso al credito per la maggior parte di acquirenti interessati, come sottolinea Luca Vitale presidente regionale Fiaip, la Federazione italiana degli agenti immobiliari professionisti: «Fino al 2007, prima dell'inizio della crisi del settore immobiliare, le banche non solo erogavano mutui, ma erogavano anche cifre importanti. Fino al 100% del valore dell'immobile. A volte anche

superiori. Ora non è più così». Questa è una delle ragioni che rallenta le vendite giudiziarie. Che preoccupa non poco le banche, fra le prime promotrici dei pignoramenti degli immobili, insieme a Equitalia e ai condomini. Non a caso qualche istituto di credito si è anche attrezzato per erogare i "mutui asta", un prodotto che finora non ha riscosso un grande successo. Ma a frenare le vendite giudiziarie è anche il fatto che la maggior parte degli immobili residenziali pignorati sono le prime case di gente che non è più riuscita a pagare il mutuo. O che non ha tenuto il passo con i debiti. E infatti il loro valore, in media, è inferiore ai 300mila euro. Anzi è concentrata soprattutto nella fascia da 0 a 200mila euro. Il dato è evidente - stando al sito www.astegiudiziarie.it - per le tre province toscane con il maggior numero di immobili residenziali pignorati. A Grosseto (che detiene il primato dei beni all'asta), su 174 appartamenti in vendita con procedura giudiziaria, 122 hanno un

» Una villetta al mare a Pietrasanta: valore 400mila euro offerta a 225mila euro: l'occasione sembra ghiotta. Peccato che è da condonare

valore inferiore ai 200mila euro; a Livorno il rapporto è di 131 su 157 e a Pisa di 94 su 116.

Questo non vuole dire che le occasioni manchino. Ma al di là dei prezzi è necessario legge-

re le perizie che accompagnano le offerte economiche. Fondamentale, infatti, è capire lo stato di manutenzione dell'immobile da acquistare, le condizioni degli impianti, se l'appartamento sia libero (nella maggior parte dei casi è occupato dall'ex proprietario al quale è stato pignorato), se sia affittato e così via. Ad esempio, è ora all'asta un'abitazione a Pietrasanta, in viale Apua, nella strada alberata che punta al mare, sembra un affare. Valore di mercato mezzo milione. Nella perizia per la vendita giudiziaria, diventano 400mila euro più realistici. Il prezzo per l'asta scende, comunque, a 225mila euro per 112 metri quadri e un po' di giardino, pronto sconto del 43 per cento. Una vera tentazione immobiliare. Ma chi compra deve sapere che sulla casa pende una domanda di condono perché l'edificio è più basso dei 2,70 metri di legge. Così come chi fosse interessato a comprare a Scarlino un appartamento di 65 metri quadri con due terrazze, all'asta per 117mila metri quadri, deve sapere che è occupato dal debitore. E che, quindi, prima di prenderne possesso deve liberare l'immobile.

Se non ci si lascia spaventare dalle difficoltà, qualche affare si riesce anche a combinarlo. Di solito non al primo incanto. Non alla prima vendita. Lo dimostra - sempre restando nel campo degli esempi - la vicenda dell'appartamento di quasi 100 metri quadri di Castiglione: nonostante le terrazze di 45 metri quadri, i primi tentativi sono andati a vuoto. E, infatti, il prezzo d'asta di 415mila euro è sceso a poco più di 311mila euro. Il valore di mercato dell'immobile, secondo la perizia giudiziaria, era di

» Il consiglio per chi vuole avvicinarsi alle aste: leggere attentamente le perizie. Gli immobili a miglior prezzo spesso sono occupati o pieni di problemi

oltre 451mila euro. Oggi, chi avesse disponibilità, lo potrebbe comprare beneficiando dello sconto di un terzo. «Tuttavia - conclude Vitale - approcciaci alle vendite giudiziarie è sempre bene tenere in considerazione che i prezzi a base d'asta spesso sono quelli del 2007-2008, degli anni pre-crisi. Le procedure giudiziarie, infatti, che si concludono con i pignoramenti e la vendita all'asta degli immobili sono lunghissime. Durano anni. E nell'ultimo quinquennio, gli immobili hanno subito una svalutazione di circa il 30 per cento. Spesso, perciò, i prezzi scontati non sono così distanti dal reale valore di mercato». Per questo l'invenduto aumenta. Anche in zona asta. (i.b.)

© RIPRODUZIONE RISERVATA





Le aste giudiziarie, un sistema che può essere conveniente per comprare casa