

# In Toscana boom di pignoramenti Le case vendute alle aste giudiziarie

Un aumento del 24% nel solo distretto fiorentino. Colpa dei mutui non pagati

■ FIRENZE

**TEMPI** duri per le famiglie, che non riescono più a pagare le rate del mutuo. Il risultato è che i pignoramenti continuano a crescere (dal 2008 al 2010 +24% nel distretto di Firenze, secondo i dati del ministero della Giustizia). E sul mercato delle aste giudiziarie si trovano immobili di tutti i ti-

pi: villette, terratetto, appartamenti, monolocali. Un affare per chi dispone di soldi in contanti. Rispetto ai prezzi di mercato, dicono gli esperti, si può risparmiare anche il 20-25%. Peccato, però, che la crisi abbia colpito anche le aste giudiziarie, che molto più spesso di prima vanno deserte, con gli immobili che vengo-

no aggiudicati a prezzi stracciati solo alla seconda o terza vendita, con o senza incanto. «Che l'offerta sia aumentata non c'è dubbio», spiega Gilberto Baldazzi, coordinatore generale nazionale e presidente dell'area fiorentina

## AFFARI E LIQUIDITÀ

I prezzi sono calati, il risparmio è assicurato. A Grosseto e Pisa record di immobili all'incanto

dell'Uppi, l'Unione dei piccoli proprietari immobiliari. «Sono raddoppiate le persone che non riescono più a far fronte alle rate del mutuo e, di conseguenza, il numero di immobili pignorati è aumentato del 100%. C'è però da dire che si sta verificando un fe-

nomeno, le cui prime avvisaglie si sono registrate già un paio di anni fa e che ora è diventato drammatico». «Da una parte - sottolinea Baldazzi - le banche, se il debito delle famiglie è consistente, non hanno interesse a pignorare il bene perché non riescono a recuperare il credito. Dall'altra, non c'è più domanda».

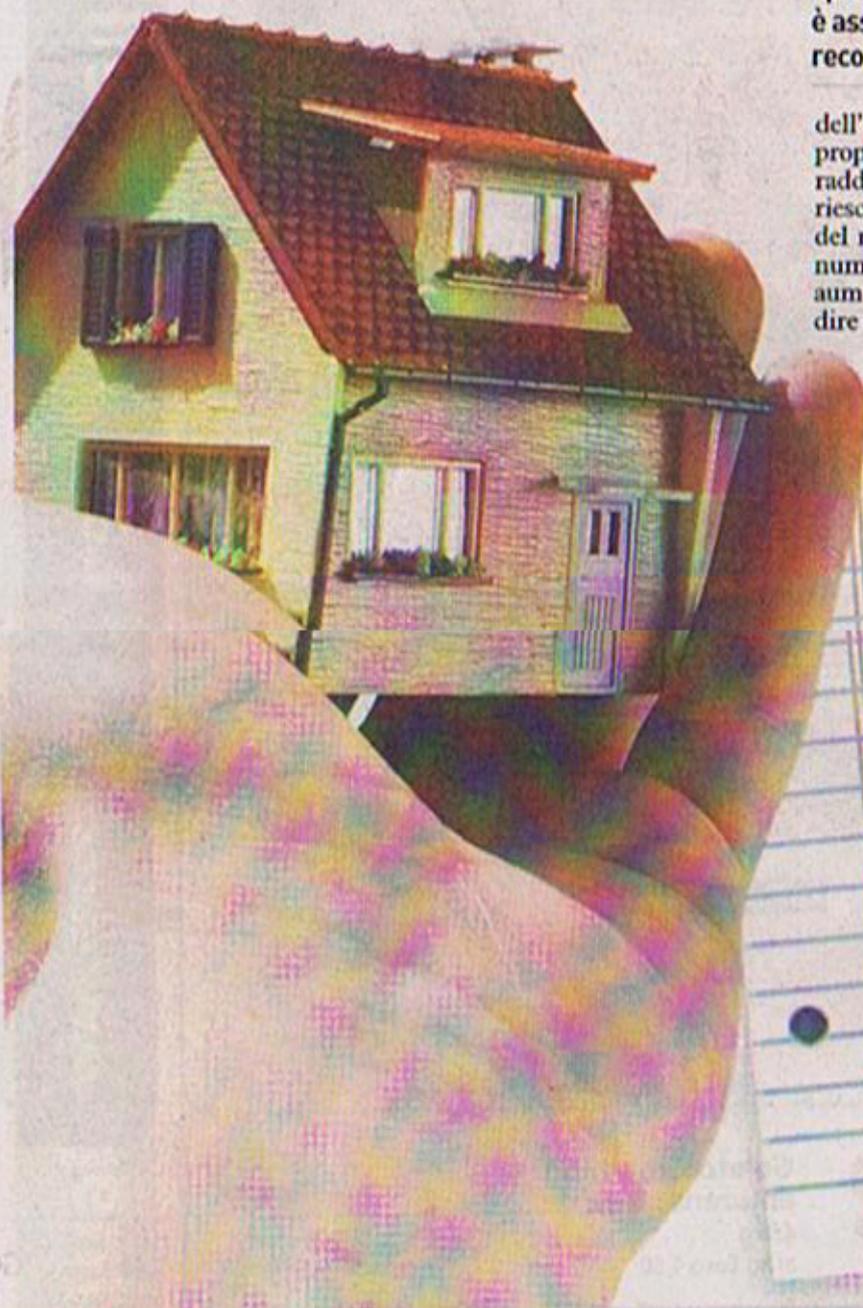
Gran parte degli immobili messi all'asta non sono di particolare pregio e le uniche persone che possono essere interessate non sono facoltose, ma al massimo appartenenti alla classe media che è stata spazzata via dalla crisi e che, se prima poteva contare su qualche risparmio, adesso non ha più liquidità sufficiente. «Un grosso handicap - sottolinea il coordinatore dell'Uppi - è proprio la necessità di dover pagare

in contanti l'immobile». Ma c'è di più. «Se fino a qualche mese fa il risparmio medio rispetto ai prezzi di mercato era del 20-25% - fa presente Nino Scripelliti, presidente di Confedilizia Firenze - oggi si scende al 5-6%, perché, si sa, la giustizia è lenta, e il valore di un immobile che va all'asta oggi è stato attribuito sulla base di una perizia fatta due anni fa».

Nel frattempo, però, i prezzi del mattone sono scesi. Perciò, per acquistare un appartamento all'asta, si deve essere dotati di grande pazienza e costanza e, una volta fiutato l'affare, aspettare e comprare solo quando il prezzo è stato ulteriormente ribassato. Per chi fosse interessato, attualmente, nella regione, ci sono 1.567 immobili residenziali messi all'asta, concentrati per la maggior parte in provincia di Grosseto (388 immobili), Pisa (375) e Arezzo (267).

**QUALCHE ESEMPIO?** Chi ama la montagna può trovare allettante una porzione di colonica a Palazzo sul Senio: 60 metri quadrati immersi in un parco condominiale, prezzo base di poco più di 32.500 euro. A Montespertoli un terratetto di 168 metri quadrati con soffitta e cantina si porta via con 104.250 euro, mentre chi sogna la Maremma e non gli mancano i soldi, con 1 milione e mezzo può aggiudicarsi una villetta su tre livelli, piscina e oltre 2,5 ettari di terreno in località Le Ripe, nel comune di Cinigiano.

Monica Pieraccini



## I BENI ALL'ASTA

	IMMOBILI RESIDENZIALI	IMMOBILI COMMERCIALI	IMMOBILI RURALI	TERRENI	TOTALI
Arezzo	253	52	6	73	390
Firenze	105	21		33	174
Grosseto	388	81	39	97	618
Livorno	147	20	4	21	193
Lucca	6			2	10
Massa-Carrara	8			1	9
Pisa	412	59	8	72	560
Pistoia	195	30	3	42	277
Prato	14			12	82
Siena	56	10	3	353	2327
<b>TOTALE</b>	<b>1584</b>	<b>273</b>	<b>63</b>	<b>353</b>	<b>2327</b>

TUTTI I SEGRETI DELLE ASTE, DAL SITO CON L'ELENCO DELLE OFFERTE ALLA CAUZIONE DA VERSARE

## I colpi migliori sono per chi ha i contanti

■ FIRENZE

**PER ACQUISTARE** un immobile all'asta è possibile controllare gli avvisi di vendita da casa, con un click, collegandosi al sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), dove si può fare una ricerca per regione, provincia, distretto o tribunale. Se interessati agli immobili della Toscana, è possibile consultare [toscana.astegiudiziarie.it](http://toscana.astegiudiziarie.it). Una volta individuato l'avviso che interessa, basta seguire le indicazioni dello stesso per presentare le offerte.

L'iter procedurale della vendita forzata inizia con l'ordinanza di vendita disposta dal giudice. In essa viene previsto un termine tra i 90 e i 120 giorni entro il quale possono essere avanzate le offerte d'acquisto. Nella stessa ordinanza, vengono stabilite le modalità con le quali deve essere prestata la cauzione e viene fissata, al giorno successivo alla scadenza del termine, l'udienza per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti. Per partecipare ad una vendita

giudiziarie, è indispensabile disporre di cauzione che, nella vendita senza incanto, non può essere inferiore al decimo del prezzo proposto dall'offerente stesso, mentre nella vendita con incanto è stabilita dal giudice dell'esecuzione nell'ordinanza di vendita in misura non superiore al decimo del prezzo base d'asta.

**PER QUESTO**, come fa notare il coordinatore nazionale dell'Uppi, Baldazzi, il segreto per riuscire ad aggiudicarsi la casa è avere

una consistente somma in contanti. La crescita dell'offerta di immobili ha anche attenuato il problema del «circolo chiuso» delle aste, quel gruppetto di esperti che riescono ad aggiudicarsi i lotti migliori.



Gilberto Baldazzi