

## Aste giudiziarie, il boom inatteso

«Prezzi molto bassi, e chi ha liquidità ora coglie l'occasione»

Lucca, 17 giugno 2014 - Forse è prematuro vederlo come un giro di boa, ma il segnale c'è ed è evidente, almeno per gli addetti ai lavori. Da un paio di mesi a questa parte le aste giudiziarie del tribunale di Lucca sono diventate alquanto affollate. E soprattutto si registra un'impennata nelle vendite di immobili, dopo un paio d'anni di allarmante stagnazione. Un'inversione di tendenza che riguarda soprattutto le case libere da inquilini o comunque immediatamente disponibili. I prezzi hanno toccato livelli molto bassi e gli acquirenti sono tornati.

Gli immobili sul mercato delle aste giudiziarie in Lucchesia sono almeno un migliaio. A farla da padrone, per l'80%, sono le abitazioni per le quali le famiglie non sono state più in grado di rispettare le scadenze dei mutui. Spesso dopo un anno o poco più di mancati versamenti, le banche si sono riprese gli immobili ipotecati, che vanno appunto all'asta. Oppure immobili intestati a società che hanno fatto crac. Negli ultimi due anni e mezzo gli immobili provenienti da fallimenti venivano messi in vendita senza successo anche sette o otto volte. Ora sembra tornata una certa liquidità. Il tribunale chiede il pagamento in contanti entro scadenze variabili dai 90 giorni per utilizzo abitativo, ai 120 giorni per uso produttivo. Prolungamenti fissati dai giudici fallimentari proprio per invogliare i compratori. Un sistema che inizia ad ingranare. Le banche finanziano fino al 50% e quindi occorre una consistente liquidità per acquistare. Ma evidentemente qualcuno li ha e ora si è convinto a cogliere al volo l'affare.

«Si tratta quasi sempre di soggetti privati che acquistano per sé o per un parente stretto — spiegano in tribunale — mentre sono quasi sparite dal giro delle aste giudiziarie le agenzie immobiliari, dato che i margini di guadagno restano molto bassi. Da due o tre mesi abbiamo notato questo rialzo improvviso di acquirenti: se c'è una villetta senza inquilino, ad esempio, viene venduta subito. In fondo i prezzi sono scesi moltissimo e presto potrebbero anche risalire. Quindi chi ha la possibilità sa di fare un ottimo affare comprando adesso. Un elemento fondamentale è anche il tam tam online: un signore francese si è presentato di recente a Lucca ed ha acquistato una casetta nel bosco in Brancoleria. L'aveva vista dalla Francia sul sito dell'Ivg...».