



IL VALORE DEI NEGOZI IN VERSILIA: LE COMPRAVENDITE

ZONA	PREZZO DI VENDITA MINIMO E MASSIMO (EURO AL MQ)	
	2° semestre 2014	2° semestre 2016
Camaiore (centro)	2.000-3.000	2.000-3.000
Lido di Camaiore	4.600-7.000	4.500-6.500
Lido - zona Secco	3.000-4.500	2.700-4.500
Massarosa (centro)	1.850-2.400	1.850-2.400
Pietrasanta (centro)	2.750-4.200	2.750-4.200
Marina di Pietrasanta, Fiumetto, Tonfano, Motrone, Focette	5.400-8.000	5.000-8.000
Vallecchia, Solaio, Capriglia, Capezzano Monte, Valdicastello	1.500-2.000	1.500-2.000
Forte dei Marmi - centro	8.000-13.000	8.000-13.000
Forte dei Marmi Vittoria Apuana	5.000-9.000	5.000-9.000
Seravezza (centro)	1.600-2.200	1.600-2.200
Ripa, Pozzi, Querceta, Marzoc- chino, Ponterosso, Madonna- na, Ponte di Tavole, Ranocchia- io, Ciocche, Puntone	2.000-3.000	2.000-3.000

FONTE: AGENZIA DELLE ENTRATE

IL VALORE DEI NEGOZI IN VERSILIA: GLI AFFITTI

ZONA	PREZZO DI AFFITTO MINIMO E MASSIMO (EURO AL MQ AL MESE)	
	2° semestre 2014	2° semestre 2016
Camaiore (centro)	6,6-10	7,6-11,2
Lido di Camaiore	18-25,6	18-25,6
Lido - zona Secco	10,6-15	10,2-16,4
Massarosa (centro)	7-9	7-9
Pietrasanta (centro)	9,9-15,2	10,4-15,7
Marina di Pietrasanta, Fiumetto, Tonfano, Motrone, Focette	19,2-28,3	19,2-28,3
Vallecchia, Solaio, Capriglia, Capezzano Monte, Valdicastello	5,2-7	5,2-7
Forte dei Marmi - centro	30,1-48,7	30,1-48,7
Forte dei Marmi Vittoria Apuana	18,8-33,7	18,8-33,7
Seravezza (centro)	6,6-9,1	6,6-9,1
Ripa, Pozzi, Querceta, Marzoc- chino, Ponterosso, Madonna- na, Ponte di Tavole, Ranocchia- io, Ciocche, Puntone	8,3-12,5	8,3-12,5

FONTE: AGENZIA DELLE ENTRATE

che è molto appetibile dal punto di vista commerciale lo resta anche in condizioni difficili. In questi due punti importanti della Versilia molto è stato fatto per rendere i centri storici sempre più attrattivi. Camaiore ha numerose iniziative e non è un caso che ci siano periodi in cui i ladri battono a

tappeto gli esercizi come raramente avevano fatto in passato: sanno che c'è della sostanza. Pietrasanta, dal canto suo, sta contendendo a Viareggio il ruolo di centro più importante della Versilia sia per l'offerta turistica, che per quella culturale e gastronomica. Il flusso di persone che la frequentano

è in aumento e la conseguenza è che i fondi commerciali costano di più. Interessante anche l'incremento dei prezzi al Secco: può darsi che influisca l'apertura dei negozi al Magazzino, ma è comunque un segnale di vitalità di un luogo storico del commercio che sembra sempre più inglobato da

Lido. **Forte resta al top.** Prezzi stabili, invece, nella capitale dello shopping... a caro prezzo: Forte dei Marmi mantiene il primato di città con gli affitti più alti in Versilia per quanto riguarda i negozi. Anche se in questo caso è più opportuno definirli boutique. Segue, ma a

discreta distanza, Marina di Pietrasanta dove i fondi sono ancora a peso d'oro: chissà se è per questo motivo che la qualità complessiva dell'offerta non soddisfa il sindaco Massimo Mallegni. **Le compravendite.** L'Agenzia delle Entrate calcola anche il valore immobiliare dei fondi

per un'eventuale compravendita. In questo caso non si registrano variazioni particolari dei prezzi dal 2014 al 2016, se non un calo a Lido di Camaiore. Dove siamo comunque tra i 4.500 e i 6.500 euro al metro quadro di valore.

@matteotucci
AGENZIA DELLE ENTRATE

I CONSIGLI DEGLI ESPERTI

Mercato immobiliare in ripresa grazie a buoni tassi d'interesse

▶ VIAREGGIO

Il mercato immobiliare è in ripresa. Lo dicono i dati: nel 2016 in provincia di Lucca sono state vendute quasi 600 case in più rispetto all'anno precedente. Un segno positivo che indica una ripresa importante delle compravendite. Anche se gli addetti ai lavori dicono di non farsi illusioni: la ripresa è figlia del calo dei prezzi delle case.

Proprio gli addetti ai lavori forniscono alcuni consigli utili per muoversi sul mercato, soprattutto quando si va a chiedere il finanziamento alla banca.

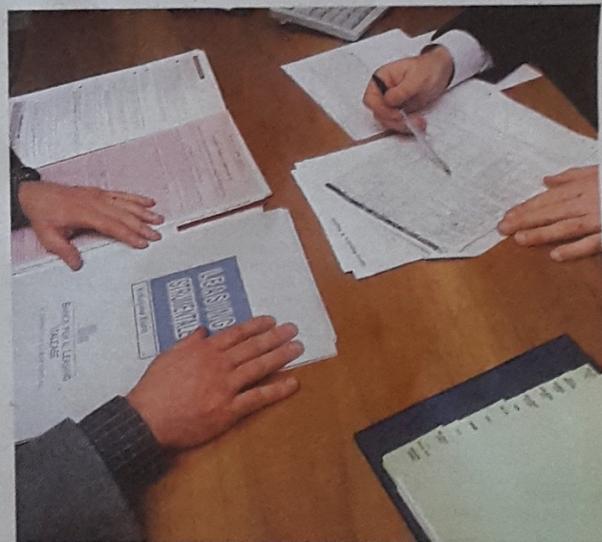
«Il credito erogato da parte degli istituti bancari — afferma Gianfranco Antognoli dello studio Concredito — sta attraversando, almeno in generale ed ormai da qualche anno, una fase di contrazione come naturale conseguenza della crisi economica cominciata nel 2008-2009. Per quanto riguarda le famiglie, fortunatamente, i tassi che si osservano in questo periodo, con particolare riguardo ai mutui ipotecari, sono particolarmente vantaggiosi, tanto da aver contribuito alla parziale ripresa del mercato immobiliare residenziale. Tuttavia, l'iter per la richiesta di un finanziamento è un processo non breve, burocraticamente complesso e spesso le condizioni proposte non sono espresse in modo chiaro. Infatti tutte le componenti di costo non sono esplicitate, come ad esem-



A sinistra, una casa in vendita in Versilia a destra la negoziazione di un mutuo in una banca

pio contratti assicurativi di cui l'istituto bancario impone la sottoscrizione per l'erogazione del finanziamento. Non tutti gli istituti, poi, prevedono di emettere un mutuo prima casa

per l'intero importo del valore di acquisto, la ricerca delle banche che erogano mutui anche a queste condizioni può essere un processo che risulta non facile. Inoltre, proprio perché la



procedura richiede un grande dispendio di tempo, per ottenere un buon numero di preventivi da istituti diversi non è raro che siano necessarie diverse settimane. Numerosi sono i soggetti, inoltre, che hanno contratto mutui ipotecari nel passato, in una fase del mercato del credito in cui i tassi erano significativamente più alti di quelli che osserviamo oggi. Lo strumento della surrogazione consente di rinegoziare il proprio mutuo (le spese notarili sono a carico dell'istituto erogante) ottenendo un risparmio in termini di oneri finanziari che a volte risulta essere molto significativo. Il consolidamento di debiti preesistenti consente poi, nella maggior parte dei casi — conclude Antognoli — di alleggerire l'impegno mensile di una famiglia consentendo una vita più agevole e meno stressante».

Convegno all'hotel Principe di Piemonte sulle tutele per chi compra casa

Giovedì 27 aprile al Grand Hotel Principe di Piemonte di Viareggio si terrà l'incontro sul tema "Il rapporto tra diritto immobiliare e diritto di famiglia, strumenti e servizi innovativi di altissimo contenuto pratico". Un convegno di riflessione su alcuni aspetti del mercato.

Parteciperanno al dibattito lo studio professionale Concredito di Viareggio con il presidente Gianfranco Antognoli, Fimaa espressione di Concommercio rappresentato dal presidente Santino Taverna e dall'Avv. Daniele Mammi, Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, MedIoFimaa, il network italiano di promotori creditizi di proprietà Hpass con l'amministratore delegato Stefano Grassi, e Casashare, nella persona di Enrico Quadri, ad della società di servizi immobiliari, tra i quali spicca l'active finder immobiliare.

L'apertura dei lavori è prevista alle 9,30, con i saluti di Alessandro Gabriele, presidente Fimaa di Lucca e Massa Carrara e di Gianfranco Antognoli presidente di Concredito. Per partecipare all'incontro è richiesta la conferma della propria presenza all'indirizzo: chiara.bertoncini@hpass.it.