

## IMMOBILIARE

# Aste in calo. Le banche cambiano strategia

**VARESE - (r.e.)** - Solo due anni fa a Varese la tendenza del fenomeno delle aste immobiliari era allarmante, in pieno crescita. Un aumento del 40% annuo a causa della situazione finanziaria preoccupante e dell'atteggiamento delle banche. Oggi le esecuzioni immobiliari pendenti al Tribunale di Varese sono 2.200, il che significa un calo di circa il 30% rispetto al 2013. Il fenomeno è molto simile al Tribunale di Busto Arsizio. E' finita la crisi economica? Il vento è tornato a spirare con ottimismo sfrenato sul pianeta Casa? Sono questi alcuni dei temi trattati ieri nel convegno svolto a Villa Recalcati davanti a una platea di agenti immobiliari e notai. Sul banco dei relatori il notaio varesino **Carlo Giani**, l'avvocato **Rocco Paolo Puce** e il commercialista **Andrea Bottoni** entrambi di **Busto Arsizio**, moderati da **Isabella Tafuro**, presidente Fiaip Varese e Presidente del Consiglio Nazionale Fiaip.

Pur tra tante ombre qualcosa di positivo sembra muoversi in ambito immobiliare, soprattutto per un mutato atteggiamento delle banche rispetto ad un paio d'anni fa. «Il calo del 30% circa delle aste - spiega Isabella Tafuro - è dovuto ad un cambio di strategia delle banche, giacché il creditore che procede all'esecuzione può ritenersi soddisfatto se recupera il 35-45% del valore effettivo dell'immobile. Oggi moltissime aste a Varese o Busto vanno deserte per la scarsità della domanda. Ecco allora che si sta diffondendo il fenomeno della vendita immobiliare pre-asta e della vendita giudiziaria a saldo e stralcio. Con l'intermediazione di un'agenzia immobiliare competente e di professionisti preparati si giunge alla compravendita del bene senza incorrere in alti costi e tempi lunghi, tipiche delle aste. Dunque non è la crisi risolta, ma la strategia delle banche è più accorta giacché la ritengono meno penalizzante nei tempi e nell'incertezza della definizione».

«Se i mutui incagliati sono numerosi - aggiunge il notaio Giani - le banche cercano strade diverse rispetto



**Il notaio varesino Carlo Giani e Isabella Tafuro, presidente Fiaip Varese**

alle aste più penalizzanti ed incerte. In pratica con le vendite pre-asta e quelle a saldo e stralcio tutti ne traggono un vantaggio non indifferente: la posizione debitoria di chi vende si chiude in fretta e torna nella figura "in bonis" agli occhi del circuito creditizio, permettendo l'acensione di altri mutui; l'acquirente riesce a realizzare un buon affare in tempi rapidi; la banca chiude la posizione incerta in tempi brevi e con quote soddisfacenti; infine il mercato si riattiva grazie anche all'opera delle agenzie nel ruolo di "intermediazione e consulenza immobiliari" fornendo pareri competenti e professionali per la buona conclusione dell'affare».

