

# E' boom delle aste immobiliari Ma potrebbe essere ancora peggio

Il tribunale di Busto ha in archivio più di cinquanta appartamenti pronti alla vendita. Eppure le banche tollerano sempre di più per non abbassare il valore dell'immobile

## Gallarate

**RICCARDO SAPORITI**

È boom di aste immobiliari: case pignorate dalle banche a chi non paga il mutuo e vendute al miglior offerente. E non sono nemmeno tutte: molti di più i casi di sofferenza che gli istituti di credito stanno tollerando.

Basta effettuare una semplice ricerca in rete per comprendere le dimensioni del fenomeno. Il Tribunale di Busto Arsizio ha in archivio più di 50 appartamenti che andranno all'asta da qui ad ottobre. Poi ci sono i siti specializzati: portaleaste.com ne riporta 79, astere.it altre 28.

## Il mutuo "salta"

Tutti numeri dietro ai quali ci sono famiglie in difficoltà economiche che si sono viste portare via la propria casa perché non sono riuscite a pagare il mutuo. Si trova di tutto: dal centro alla periferia, dal monocale al trilocale. Con prezzi che oscillano dai 25 ai 100 mila euro.

«Il fenomeno degli immobili residenziali messi all'asta è assolutamente in crescita», afferma **Dario Minella**, avvocato gallaratese esperto di diritto fallimentare. Questo legale ha avuto occasione di lavorare come delegato alla vendita per conto del Tribunale di Busto Arsizio.

Ed è questa conoscenza del contesto che lo porta a dire che gli immobili che potrebbero essere pignorati e finire al miglior offerente siano molti di più. «Non ho dei numeri precisi, ma l'impressione è quella che le banche abbiano molta più pazienza rispetto a qualche anno fa». Prima della crisi

«bastava saltare tre o quattro rate perché partisse il pignoramento. Oggi avviene solo dopo un mancato pagamento continuato». Non si pensi, però, che il crollo delle borse del 2008 abbia reso più umane le banche.

## Si risparmia il 20%

«Lo fanno per non abbassare il valore dell'immobile». Quando un appartamento finisce all'asta, un perito deve stabilire quanto valga. Ma il prezzo di partenza dell'incanto è inferiore del 20, forse anche del 30%. Quindi un'asta permette sì alla banca di recuperare dei soldi, ma mai tanti quanti ne vale effettivamente la casa pignorata.

*Quello che è un dramma per una famiglia è un affare per un'altra*

Anche perché un immobile all'asta «difficilmente si colloca alla prima occasione». E nelle vendite all'incanto successivo viene applicata, ogni volta, una riduzione del 20%. Per questo, vista la situazione di crisi, alle banche conviene essere più tolleranti verso chi non paga il mutuo: sarebbero loro le prime a rimetterci se facessero scattare tutti i pignoramenti. Così all'incanto ci finiscono solo gli appartamenti di chi non paga il mutuo per diverso tempo, situazioni che gli istituti di credito ritengono irrecuperabili. E che sono più diffuse di quanto si possa pensare. All'asta si trovano «abitazioni in contesti degradati, dove magari molti inquilini sono morosi rispetto alle spese», spiega Minella, «ma anche case di nuova costruzione, in buone condizioni di conservazione». A prezzi di gran lunga inferiori a quelli di mercato. Col risultato che quello che per una famiglia è un dramma, per un'altra può diventare un affare. ■

che conviene essere più tolleranti verso chi non paga il mutuo: sarebbero loro le prime a rimetterci se facessero scattare tutti i pignoramenti. Così all'incanto ci finiscono solo gli appartamenti di chi non paga il mutuo per diverso tempo, situazioni che gli istituti di credito ritengono irrecuperabili. E che sono più diffuse di quanto si possa pensare. All'asta si trovano «abitazioni in contesti degradati, dove magari molti inquilini sono morosi rispetto alle spese», spiega Minella, «ma anche case di nuova costruzione, in buone condizioni di conservazione». A prezzi di gran lunga inferiori a quelli di mercato. Col risultato che quello che per una famiglia è un dramma, per un'altra può diventare un affare. ■



In crescita le aste immobiliari nella zona di Gallarate e Busto Arsizio ARCHIVIO

## Ci vuole liquidità

### Compare conviene sempre «Ma serve molta pazienza»

#### Ma comprare case all'asta conviene?

«Sì, ma bisogna avere liquidi disponibili e nessuna fretta di entrare nell'immobile», afferma **Grazia Martegani** dell'agenzia Oliver Immobiliare. Società gallaratese che si muove sul normale mercato della casa, ma che offre ai propri clienti anche una consulenza per gli acquisti all'asta. «Il numero di immobili che finiscono all'incanto aumenta paurosamente», afferma, «e anche il privato sempre più spesso viene a conoscenza di questa possibi-

lità e sa che può risparmiarne notevolmente». Prima di correre a presentare un'offerta, bisogna però sapere alcune cose. «Non si può pensare di comprare all'incanto finanziando tutto con un mutuo, quando si partecipa bisogna avere già in mano una percentuale». Normalmente il giudice chiede di versare un assegno circolare che copra il 10% della base d'asta. Fanno 2.500 euro se il prezzo è di 25 mila, ma se si sale a 100 mila bisogna avere in mano 10 mila euro per presentare

un'offerta di acquisto. Questi soldi, beninteso, vengono restituiti nel giro di pochi giorni se è qualcun altro ad aggiudicarsi l'appartamento. Oltre ad un minimo di liquidità, fare acquisti su questo tipo di mercato immobiliare richiede anche una certa dose di pazienza. «Il problema», spiega Martegani, «è che le case spesso vengono vendute con il proprietario dentro». Nel senso che la procedura di pignoramento «molte volte non libera queste abitazioni». E quindi bisogna avviare un iter burocratico, che permette di entrare nell'immobile acquistato nel giro di un anno. Per questo «spesso la gente non si fida delle aste». Chi però non ha fretta «può effettuare un ottimo acquisto». R. SAP.

## A Gallarate calo dei prezzi del 12,5% in sette anni

GALLARATE

Sempre più case finiscono all'asta, eppure dal 2005 al 2012 a Gallarate si è registrato un calo dei prezzi del 12,5%. A dirlo è il Centro di ricerca per lo sviluppo del territorio della Liuc, che ha rielaborato dati dell'Agenzia del Territorio.

La riduzione dei costi degli immobili nei Due Galli porta ad un valore medio di 1.377 euro al metro quadrato. Numero, questo, che si ottiene facendo la media dei valori massimi registrati in tutte le zone della città. E che evidenzia come il mercato gallaratese sia tra quelli più colpiti dalla crisi economica. Nel periodo considerato Varese ha perso il 5% del valore, Busto Arsizio appena il 2,4%. Il risultato è che il valore medio del capoluogo è di 1.663 euro al metro quadrato, quello sul mercato bustocco è di 1.500. Mercato più conveniente a Gallarate che nelle altre grandi città del Varesotto, ma non per questo più attrattivo.

Sì, perché nei paesi che circondano i Due Galli le case costano meno. Fatta eccezione per Somma Lombardo, che secondo il Cerst dal 2005 al 2012 ha visto salire i valori di quasi il 22% sopravanzando quelli gallaratesi, negli altri comuni investire nel mattone è più facile. A Cassano Magnago il prezzo medio è di 1.266 euro al metro quadro, a Cardano al Campo, Samarate e Cavaria poco più di mille euro. Ad Arsago, Ferno, Casorate e Lonate Pozzolo l'indicatore si ferma a 990 euro, quasi 400 euro in meno che a Gallarate. Su una casa da 100 metri quadrati, la differenza arriva a 40 mila euro.

Anche nella cintura gallaratese la crisi si è fatta sentire: in percentuale tutti i comuni registrano un calo nel valore degli immobili, compreso tra il 10 e il 12%. Solo Samarate, dove il "termometro" segna un -13,3%, ha segnato risultati peggiori di quelli di Gallarate. Che, nonostante sia stata una delle realtà più colpite dalla congiuntura negativa, è ancora quella dove le case sono più care. ■ R. SAP.

## Cemento alle Candie Arriva un altro no del Comitato Nord

### Cassano Magnago

Il cemento si riduce, ma cemento rimane: questa, in sintesi, la posizione del Comitato Nord, contrario anche all'idea di un villaggio per anziani alle Candie, al posto della maxi casa di riposo prima prevista.

In un volantino diffuso in città, la battaglia associazione si scaglia contro quello che la fondazione Maurizi, presentando al pubblico una panoramica generale dell'opera, ha definito progetto "salva Candie". Quanto basta per provocare la reazione del sodalizio rappresentato da **Andrea Coerezza**: «Da quando il cemento conserva e riqualifica le aree verdi, mette in sicurezza l'assetto idrogeologico, rispetta e valorizza il paesaggio collinare?». Insomma, secondo il co-

mitato, anche il nuovo intervento, pur essendo molto ridimensionato rispetto al precedente, non cancellerebbe il pericolo di alluvioni e metterebbe a rischio il patrimonio boschivo della collina. Collina che, scrive l'associazione, «si inserisce in un quadro territoriale particolarmente delicato, dovuto anche allo sviluppo urbanistico, ed è crocevia di torrenti che portano a valle le acque dei paesi limitrofi».

Il gruppo di cassanesi contesta inoltre il parco pubblico attrezzato compreso nel progetto: parco che occuperebbe 8.500 metri quadri di bosco. Superficie che la fondazione Maurizi, osserva il comitato, «definisce bosaglia incolta», nonostante più della metà di questo spazio sia stata classificata, nel Piano

di indirizzo forestale provinciale, fra le aree «con elevato indice eteroprotettivo». Per questo «un disboscamento così massiccio andrebbe ad alterare sensibilmente i diversi aspetti ambientali e paesaggistici della collina».

Un altro problema sollevato dal comitato è quello legato alla viabilità: il villaggio per anziani causerebbe una «moltiplicazione indefinita del traffico locale, già congestionato». In altre parole, «il sistema viabilistico di via Trento e di via delle Candie è di portata limitata: deve reperiranno i parcheggi?».

A giudizio dell'associazione, infine, non serve una nuova struttura per soddisfare le volontà di **Severina Mezzadra**, che nel 1947 diede vita alla fondazione Maurizi, cui destinò, come patrimonio iniziale, parte dei propri beni. Il suo desiderio, infatti, sarebbe già stato esaudito «con la realizzazione, nei primi anni 80, della Casa Maurizi di via Cavalier Colombo, dove viveva la benefattrice»: così almeno sostiene il sodalizio, interpretando il testamento della maestra Mezzadra. ■ **Luca Girardi**

## Annunci economici

Gli avvisi economici si ricevono presso gli uffici SESAB SERVIZI S.R.L. - DIVISIONE SPM - VARESE - Via Marconi, 4 - Tel. 0332.23.98.55 - Fax 0332.83.66.83. Dal lunedì al venerdì 9.00-21.30. Sabato 9.00-12.30. La tariffa delle rubriche è di € 0,50 per parola (minimo 12 parole per i privati - 16 parole per le aziende), indirizzi internet 3 parole, indirizzi e-mail 5 parole + diritti e IVA; le sole rubriche "Domande di lavoro" e "Domande di impiego" sono gratuite. Tutte le offerte d'impiego e di lavoro si intendono rivolte ad ambo i sessi (ai sensi dell'art. 1 del D. Lgs. 11-04-2006 n. 198). Non si accettano Raccomandate o Assicurate indirizzate a "La Provincia SPM Pubblicità". Informiamo gli inserzionisti di annunci di ricerca di personale, che, in caso intendano mantenere l'anonimato, l'Editore è comunque tenuto all'invio dei dati del committente e del relativo annuncio al centro per l'impiego di competenza, in ottemperanza al decreto legislativo n. 276 del 10/09/2003 e della successiva circolare del Ministero del Welfare del 21/07/2004. Gli annunci economici delle rubriche 4 - 5 - 6 - 7 devono tassativamente riportare come prima parola del testo l'indicazione del comune dov'è ubicato l'immobile.

**IMPORTANTE**  
A decorrere dal 1 gennaio 2012, tutti gli annunci finalizzati alla vendita o alla locazione di immobili, devono riportare obbligatoriamente la classe e l'indice di prestazione energetica dell'edificio o della singola unità abitativa. In caso di inottemperanza sono previste sanzioni a carico dei titolari degli annunci. (Legge Regionale Lombardia 11/12/2006 n. 24, artt. 9 c. 1, lett. d e 27 n. 1 - quater).

## 3 Aziende, Attività e Negozi

**SALONE** parrucchiere, estetica, avviato in ottima e unica posizione, si vende a Chiasso, Svizzera, causa trasferimento. Tel. 338.6798420.

## 13 Domande Impiego

**IMPIEGATA** amministrativa, esperienza pluriennale, segreteria generale, archiviazione, centralino, contabilità generale, fatturazione, bonifici con Remote Banking, conoscenza Word-Excel, inglese e francese cerca lavoro anche nuove mansioni presso uffici aziende anche come operaia in Varese e provincia, Milano, Canton Ticino Tel. 349.3706188

## 15 Domande Lavoro

**CERCO** lavoro come pizzaiolo fisso/stagionale con 12 anni di esperienza. Tel. 389.2463052

**ITALIANA**, signora referenziata cerca lavoro come baby sitter, assistenza anziani (anche notturna), stiratrice con esperienza, collabo-

ratrice domestica. Cell. 327.0499408

**SIGNORA** Italiana referenziata cerca lavoro come assistente anziani autosufficienti o lavori stiro zona Varese - S. Ambrogio o limitrofi. Tel. 338.6164679

**ITALIANA**, signora referenziata cerca lavoro come baby sitter, assistenza anziani (anche notturna), stiratrice con esperienza, collaboratrice domestica. Cell. 327.0499408

**AUTISTA** patente B-C cerca qualsiasi tipo di lavoro anche come custode, disponibile a trasferirsi. Disponibilità immediata. Tel. 389.1705323

**TUTTOFARE** dalle comprovate esperienze offresi per riparazioni idrauliche, rubinetti flessibili e sottotrattazioni, porte, serrande e tapparelle, inoltre, taglio dell'erba, pulizia, imbiancatura. Tel. 392.0011777

## 47 Assistenza Malati e Anziani

**OPERATRICE** socio sanitaria con esperienza lavorativa si offre per assistenza domiciliare per disabili e anziani tutte le mattine dal lunedì al venerdì, zona Varese. Tel. 320.7824280