

## Crisi immobiliare, ora arriva il baratto delle case

**Pubblicato:** Mercoledì 7 Marzo 2012



Oggi le case si possono anche barattare: è questa, al di là dei nomi commerciali, la sostanza dell'ultima proposta per rinvigorire un mercato immobiliare stagnante. L'idea è venuta a Erif Real Estate, azienda di costruzioni presente da oltre 30 anni sul mercato italiano che con il progetto "Scambio Casa", mette sul mercato un nuovo modo di acquistare immobili che sa d'antico.

«Scambio casa nasce dal momento economico contingente -spiega **Luigi Barbato**, presidente di Erif Real Estate-, caratterizzato dalla difficoltà ad accedere al credito per le famiglie italiane, sommata ai tempi lunghi necessari per vendere la vecchia casa».

**Scambio casa inizia, innanzitutto, una perizia:** «Quella dell'abitazione che si desidera scambiare – spiega Barbato – La nostra perizia, che viene effettuata da società specializzate nel settore, viene confrontata con la perizia privata del titolare dell'immobile. Da qui, si parte per dare un valore all'abitazione che soddisfi le esigenze di entrambi. Dopodiché, il cliente sceglie la casa che vuole dal nostro portafogli immobili. E, in questa casa ci entra immediatamente, senza bisogno di attendere che la sua vecchia casa sia venduta. Può inoltre decidere se accendere un mutuo solo per la differenza di valore tra i due immobili o se sfruttare l'opportunità per "fare cassa", ossia chiedere un finanziamento superiore alle necessità per avere denaro liquido per le spese quotidiane della vita a un tasso molto più che concorrenziale. Un esempio concreto: una famiglia che desidera cambiare casa perché ha necessità maggiori di spazio mette a disposizione la sua vecchia abitazione che vale 120mila euro. Sceglie una casa del pacchetto messo a disposizione da Erif Real Estate del valore di 180mila euro. Le strade che può scegliere sono due: o farsi finanziare solamente i 60mila euro di differenza, oppure chiedere un maggiore finanziamento che, al tasso agevolato garantito dagli accordi in essere tra Erif e le banche, si tramuta in una disponibilità di denaro liquido per ulteriori spese».



**E se un cliente ha un'abitazione che supera il valore della nuova casa?**

«In questo frangente, il cliente entra immediatamente nella sua nuova casa e, non appena il suo vecchio immobile sarà venduto dai nostri professionisti, riceverà la differenza che gli spetta. Se ad esempio, un cliente mette a disposizione un immobile del valore di 200mila euro e ne vuole uno del valore di 150mila euro, immediatamente entrerà nella nuova casa e non appena avremo venduto la sua vecchia abitazione, riceverà i 50mila euro di differenza».

**Chi invece è alla ricerca della prima abitazione rientra ugualmente nel progetto: senza un vero baratto ovviamente, ma con un mutuo a tasso di favore.**

«Giovani coppie, single, ma anche neo famiglie che non hanno ancora potuto acquistare una casa perché non vengono loro erogati finanziamenti dalle banche o perché i tassi di interesse sono troppo elevati possono accedere al credito con tassi di interesse molto bassi. Un esempio: per un finanziamento di 100mila euro a 20 anni, il tasso variabile medio praticato dagli istituti bancari è oggi del 5,5% che prevede una rata media di 687,9 euro al mese. Con il nostro prodotto, il tasso d'interesse è del 2,5-3% e la rata scende a 529,9-560 euro. Con un risparmio, nei 20 anni, di quasi 40mila euro».

Redazione VareseNews  
redazione@varesenews.it