

Aste immobiliari, dalle banche mutui ad hoc per liberarsi del “mattoncino” pignorato

L'Associazione bancaria italiana fa moral suasion sui tribunali perché semplifichino l'iter di vendita. Obiettivo: guadagnare sul nuovo credito concesso all'acquirente e contenere il ribasso del valore delle case. Ma, come per tutti gli altri finanziamenti, i cordoni della borsa sono più stretti che in passato. E chi partecipa a un'asta deve essere in grado di mettere sul piatto una bella fetta di soldi "cash"

di Fiorina Capozzi

Dopo il prestito vitalizio studiato per gli over 65, arrivano anche i mutui ad hoc per le **aste immobiliari**. Obiettivo comune: far fruttare il mattone. E, nel caso delle aste, liberarsi di **immobili pignorati** e guadagnare sul nuovo credito concesso all'acquirente. Inutile dire che, con il mercato del real estate in calo e il rischio di un aumento dei **pignoramenti** legato alla crisi, la partita in questione è di assoluto rilievo per gli istituti di credito che puntano sul tradizionale attaccamento degli italiani alla casa. Al punto da scomodare direttamente l'**Associazione bancaria italiana** in una sorta di *moral suasion* presso i Tribunali di tutto il Paese perché si attivino per accelerare e semplificare, come richiesto dalla riforma sui tempi delle procedure esecutive, l'iter delle aste immobiliari. Non solo. L'associazione guidata da **Antonio Patuelli** ha anche già promosso convenzioni con un centinaio di Tribunali per facilitare **l'accesso al credito** nell'ipotesi di partecipazione ad un'asta immobiliare. “I cittadini interessati all'acquisto di un immobile alle aste giudiziarie possono, prima dello svolgimento dell'asta, contattare le banche operanti sul territorio locale e nazionale, per verificare l'offerta del servizio (...) – spiega una nota di **Palazzo Altieri** – In questo contesto l'**Abi** (...) ha individuato con diversi Tribunali italiani procedure che prevedono (...) un procedimento utile alla partecipazione alle aste giudiziarie facendo ricorso agli usuali strumenti di **finanziamento bancario**, mediante l'erogazione di mutui garantiti da ipoteche iscritte sullo stesso immobile oggetto di aggiudicazione”.

Intanto gli istituti di credito non stanno certo con le mani in mano. **UniCredit Credit management bank**, divisione della prima banca italiana con un focus sui prestiti che non riescono a ripagare capitali e interessi (i cosiddetti *non performing loans*) e grande esperienza nelle procedure esecutive, ha lanciato il primo mutuo *ad hoc* per chi voglia aggiudicarsi un immobile residenziale all'asta e non disponga, nell'immediato, della liquidità necessaria all'acquisto. “**Mutuo in Asta** nasce per dare risposte concrete sia al trend crescente di aste deserte (30% sul totale 2013) che al conseguente abbattimento del valore dell'immobile (il ribasso medio rispetto al prezzo di bando si aggira intorno al 40%)”, spiegava nei giorni scorsi una nota della banca, sottolineando che l'obiettivo è quello di ampliare la partecipazione alle aste giudiziarie nei procedimenti esecutivi immobiliari. UniCredit vorrebbe che l'accesso fosse “più semplice e trasparente affinché gli immobili si vendano in tempi

brevi, anche a beneficio del debitore, massimizzando il ricavo della vendita”. E permettendo agli istituti di sviluppare il proprio business in un mercato del mattone in calo.

Negli Stati Uniti, del resto, sono state proprio le aste immobiliari a consentire agli istituti di credito di ripartire grazie a portali specializzati come **Auction.com**, società leader del settore che dalla crisi del mattone in poi ha venduto più di 100mila immobili per un controvalore complessivo di 26 miliardi di dollari. Sul sito del gruppo statunitense, creato dal fondo privato di investimento **Stone Point Capital** e in cui recentemente è entrata anche **Google Capital**, la divisione del colosso di Mountain View che scommette in realtà aziendali interessanti, è però possibile comprare gli immobili direttamente online esattamente come un qualsiasi oggetto su **eBay**. Naturalmente a patto che ci sia l’ok preventivo della banca a rilasciare il credito necessario al compratore. Un sistema decisamente più fluido di quello italiano e che è già partito anche alla conquista dell’Europa.

Il problema però è che oggi, negli Stati Uniti come in Italia, non è più facile come in passato ottenere finanziamenti. Inoltre la parte in contanti da mettere sul piatto per l’acquisto di un immobile è nettamente più ampia rispetto agli inizi degli anni duemila, quando gli istituti di credito finanziavano fino al 100% del valore della casa e le stime delle perizie, alla base dell’ok al finanziamento, erano spesso gonfiate. Oggi, insomma, per partecipare alle aste bisogna mettere mano al portafoglio o rompere il salvadanaio e successivamente chiedere il finanziamento aggiuntivo necessario alla banca che, dal canto suo, si libera di un bene, incassa liquidità e finanzia un nuovo credito. Un meccanismo perfetto per gli istituti in una fase in cui l’immobiliare è in crisi. Un dato di fatto, questo, che emerge non solo dalle difficoltà incontrate recentemente dall’**Inail**, nonostante le sofisticate procedure telematiche sviluppate dal Notariato, a piazzare gli ultimi immobili in pancia, ma anche dalla decisione del **governo Renzi** di consentire l’allungamento di un paio di anni della vita dei fondi immobiliari in scadenza per evitare che il patrimonio venga venduto oggi a sconto determinando una perdita per gli investitori.