

Per allargare il numero dei potenziali acquirenti

## Aste: l'importanza dei mutui per il successo delle vendite

Ma anche degli organi di informazione per la divulgazione dei programmi delle sedute

Abbiamo più volte sottolineato come sia stato opportuno l'accordo siglato tra tribunali e istituti di credito per permettere l'acquisto degli immobili alle aste giudiziarie utilizzando un mutuo. Si è trattato di uno dei provvedimenti preso per aprire a più gente possibile queste vendite che in fin dei conti si tengono a favore sia dei debitori (che estinguono il debito) e dei creditori (che si tolgono da dosso le sofferenze, almeno in parte). Più le vendite danno frutti (cioè incontrano la domanda) più le due parti ne traggono vantaggio. Anche la parte più debole, i debitori, al contrario di quanto si possa pensare: se la vendita non dà buoni frutti, infatti, il debitore continua a dover rispondere di quanto ancora deve, eventualmente rimettendoci altri beni. Sull'importanza dei mutui nelle aste si sofferma in questi giorni il sito gioralettismo del quale con piacere pubblichiamo l'intervento.

«Per comprare casa all'asta è innanzitutto opportuno contattare, prima dello svolgimento della gara, le banche operanti sia nel territorio locale che nazionale, in modo da verificare la loro offerta per la concessione del mutuo. L'Abi, l'Associazione Bancaria Italiana, ha individuato con diversi tribunali specifiche procedure per svolgere l'acquisto di un immobile all'asta e sul proprio sito ha messo a disposizione dei potenziali acquirenti un elenco, aggiornato anche rispetto alla nuova geografia giudiziaria, di tribunali e istituti di credito ad essi convenzionati. La lista, in continua fase di aggiornamento, potrebbe non comprendere tutte le banche disponibili a concedere un mutuo per una casa oggetto di procedura esecutiva, ma rappresenta sicuramente un primo valido aiuto per i clienti interessati ad una simile operazione. Nell'elenco sono indicati circa 80 tribunali italiani e, per ognuno di essi, le banche che forniscono un mutuo per le case all'asta. Per quanto concerne ad esempio il Tribunale di Milano vengono indicati 19 diverse banche relativamente alla sezione Esecuzioni Immobiliari e 11 alla sezione Fallimentare. Sono 32 invece gli istituti di credito indicati per un acquisto con gara presso la sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Roma.

Recepire le informazioni dell'Abi, intenzionata a favorire l'apertura del segmento di mercato dei mutui per case all'asta giudiziaria ad una vasta platea, sono un primo passo importante per l'acquisto. Tuttavia è opportuno per i

clienti compiere con attenzione anche step successivi. L'acquirente deve innanzitutto rivolgersi per tempo alla banca per istruire la pratica di mutuo. Una volta approvata la richiesta del cliente, l'istituto provvede poi (con il richiedente) ad uno scambio di corrispondenza in cui garantisce la propria disponibilità alla concessione del mutuo. Poi comincia la fase cruciale della sottoscrizione del mutuo, spesso contestuale al decreto di trasferimento da parte del giudice, e dell'iscrizione dell'ipoteca, come avviene in una normale compravendita con mutuo.

La procedura messa a punto da Abi e tribunali ha reso dallo scorso anno questi passaggi meno complicati di quanto non fossero in precedenza. Ma, soprattutto, ha consentito ad alcune banche di mettere a punto dei prodotti specifici. **Unicredit Credit Management Bank** ad esempio (come abbiamo informato nelle settimane scorse n.d.r.) ha lanciato il mutuo ad hoc **Mutuo in Asta** e mette a disposizione un simulatore che consente di calcolare due valori fondamentali: l'importo in relazione al quale è possibile avanzare la richiesta di finanziamento e l'importo della rata (sia con tasso fisso che variabile)».

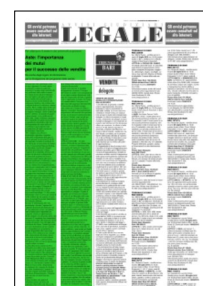
È bene ricordare che qualora il richiedente mutuo non riesca ad acquistare l'immobile (cioè solo se sia stato battuto da concorrenti, l'offerta in busta chiusa infatti non può essere ritirata) il prestito diventa nullo.

E anche tener presente le modalità del pagamento col mutuo. L'assegno dell'istituto di credito consegnato da un suo rappresentante direttamente nelle mani del responsabile dell'asta (il giudice o chi lo rappresenta: il notaio, l'avvocato o il commercialista). Non passa, cioè, dalle mani dell'acquirente dell'immobile. È bene anche non illudersi troppo sulla somma che l'istituto di credito è disposto a concedere. Sarà naturalmente proporzionata all'immobile da acquistare all'asta, ma di una percentuale parecchio più bassa. L'istituto, come accade per un normale acquisto di immobili, per concedere una somma più alta potrà sempre chiedere ulteriori garanzie. Si va da altri immobili da ipotecare o (come avviene spesso) al reddito-pensione di genitori non eccessivamente anziani. Prudenze degli istituti che non devono neppure molto meravigliare se si tiene conto dei pesi delle sofferenze che sopportano.

ASTE E GARANZIE – Un'altra

notizia, diffusa dal sito qui finanza fonte Teleborsa, avvalorata l'importanza della concessione dei mutui per l'acquisto di immobili alle aste giudiziarie. Creval e Cerved hanno formalmente avviato uno specifico progetto per rafforzare i presidi di gestione e valorizzazione dei NPLs con garanzie immobiliari in aste giudiziarie (Real Estate Owned Company, REOCO). Il progetto prevede il rafforzamento delle attività dedicate al repossess e alla valorizzazione delle garanzie immobiliari, con le competenze distintive di Cerved Group unite all'esperienza maturata in ambito real estate da Stelline. PUBBLICITA' NELLE ASTE - L'Anac, Autorità Nazionale Anticorruzione, rileva in un bando lanciato nel 2012 da Camera di Commercio anomalie talmente grosse da richiedere con urgenza di indire una nuova gara. E trasmette il provvedimento alla Procura della Repubblica, affinché approfondisca le indagini. Si parla di un appalto da 825 mila euro biennali che l'ente di via Meravigli, nella veste di intermediario per il Tribunale e per conto della sua partecipata Digicamera, emise per assegnare la gestione della pubblicità legale e l'informatizzazione delle procedure esecutive e fallimentari. A quella gara partecipò (molto stranamente) una sola società, la Edicom Finance, aggiudicataria poi con un incredibile ribasso sul prezzo di base, del 72,5 per cento.

L'ipotesi è che questa azienda abbia potuto partecipare perché faceva affidamento su un'altra fetta di appalto, quella per alcune attività collaterali - le uniche redditizie, e non inserite nel bando. Partirono approfondimenti dell'Autorità anticorruzione e, in parallelo, indagini affidate ad Alfredo Robledo, poi passate alla squadra di Edmondo Bruti Liberati, nella persona del pm Paolo Filippini. Ieri l'Anac si è finalmente pronunciata. Un episodio strettamente collegato alle sorti delle aste giudiziarie, com'è



facilmente intuibile. È infatti legato alla diffusione dei programmi delle vendite dalla cui correttezza dipende il successo delle vendite. Una diffusione che non tutti gli organi di informazione, dai siti web alla carta stampata, riescono seriamente a garantire. Al contrario di quanto accade per «La Gazzetta del Mezzogiorno», che ogni giovedì con puntualità da anni riporta un grande numero di vendite che si tengono in tutte le province pugliesi, spuntano in tutt'Italia "mezzi" che trattano l'argomento senza una puntualità e in modo non capillare. Per chi sostiene la spesa dell'informazione, quindi, soldi sprecati senza alcun risultato. Col rischio di vendite che rimangono senza offerte,

A. A.