

*I risultati e gli obiettivi della riforma del fallimento e della convenzione tra banche e notai*

# Aste giudiziarie, mutui più facili

## Il 30% delle vendite d'immobili ad appannaggio delle famiglie

**SILVIO NOBILI**

Accesso al credito facile nelle aste giudiziarie. I soggetti non specializzati avranno la possibilità di ottenere un mutuo per gli immobili venduti all'asta, anche senza grandi quantità di liquidi come garanzia. Nella pubblicazione dell'avviso di vendita con gli estremi dell'immobile sarà indicata la possibilità per i partecipanti alle aste di ottenere mutui ipotecari per un importo fino a un massimo del 70-80% del valore dell'immobile e figureranno le banche aderenti all'iniziativa e i riferimenti necessari per l'eventuale istruttoria. L'utente, inoltre, avrà a disposizione siti internet dove sarà possibile accedere per osservare l'immobile che interessa. Infatti, grazie alla riforma normativa e alla convenzione tra banche e tribunali, un terzo delle vendite di immobili effettuate all'asta in sede giudiziaria vedrà protagoniste le famiglie come acquirenti. Dopo la riforma del processo esecutivo del 2006, sulla scorta delle esperienze effettuate presso alcune Corti d'appello e dopo la sottoscrizione dell'accordo del 9 maggio tra Abi e notai, le procedure di vendita, con o senza incanto, sono state semplificate. Ma se da un lato in alcune Corti la percentuale delle famiglie che ha acquistato l'immobile raggiunge il 30% (Monza e Novara), l'erogazione dei mutui, sentendo le banche, sembra andare a rilento, con percentuali ridotte a una sola cifra.

### Acquisti semplificati

Fino a oggi bisognava acquistare gli immobili all'asta con ingenti liquidi o le banche richiedevano imponenti garanzie fondate sui liquidi; non era permesso il credito ipote-

cario perché la banca non pagava l'aggiudicatario fino a che non fosse diventato proprietario dell'immobile, cosa che non poteva avvenire senza avere una garanzia di pagamento. E dunque solo i soggetti specializzati, come le società immobiliari, avevano la possibilità di aggiudicarsi i fabbricati. Oggi le banche (125) che hanno aderito alla convenzione Abi-Consiglio nazionale del notariato (Cnn) offrono invece la possibilità di accedere a un mutuo ipotecario. «Questa riforma ha trasformato in legge le consuetudini virtuose avviate sul territorio», come afferma Roberto Fontana, giudice del Tribunale di Monza. L'Abi, infatti, era partita già nel 2003 attivando convenzioni con quattro tribunali: Monza, Novara, Alba e Roma. Oggi 88 tribunali italiani hanno convenzioni con oltre 120 banche. Sono in corso trattative per estendere la rete di convenzioni, anche se «a oggi mancano all'appello solo i piccoli tribunali», prosegue Luigi Capaldo, responsabile settore affari legali dell'Abi.

La convenzione attiva soluzioni che permettono a chi è interessato all'acquisto di un immobile di fare ricorso al finanziamento bancario che possa soddisfare l'esigenza dell'acquirente e assicurare l'istituto di credito sulla costituzione di una valida ipoteca. Ci si può rivolgere anche alle banche non convenzionate, anche se «È consigliabile rivolgersi alla banca convenzionata perché questa conosce la procedura e agevola la partecipazione alla gara», afferma Capaldo. Per il Consiglio nazionale del notariato «l'iniziativa ha l'obiettivo di divulgare e potenziare, un importante strumento di accesso al credito per l'acquisto della casa», si legge in un co-

municato del 9 maggio.

Da una parte, dunque, norme nuove con l'obiettivo di rendere il mercato delle aste immobiliari più trasparente e accessibile a tutti. Dall'altra, l'intervento del sistema bancario che ha voluto attivarsi per facilitare la partecipazione alle aste giudiziarie consentendo, ai soggetti interessati, di ottenere mutui garantiti da ipoteche iscritte sull'immobile oggetto di aggiudicazione. «Due filoni che hanno camminato di pari passo e che hanno permesso di trasformare il volto delle compravendite immobiliari mediante aste giudiziarie», spiega Capaldo.

### Tutta un'altra musica dalle banche

Interpellando le banche sembra però che pochi clienti si sono avvalsi fino a ora di questo protocollo.

Ma è possibile stilare comunque un profilo medio. L'utente interessato all'acquisto, secondo (Capitalia), ha 45 anni, risiede al Nord con una famiglia di tre componenti e lo richiede per effettuare un acquisto di 180 mila euro. Molto spesso si tratta di clienti già proprietari di immobile.

Il vantaggio è quello di avere la dichiarazione di disponibilità all'erogazione del mutuo da parte della banca coerente con le specifiche richieste dal tribunale per poter partecipare all'asta.

Se il richiedente il mutuo non si aggiudica l'immobile, il preliminare del mutuo si risolve in via automatica, senza alcun addebito ulteriore per il mutuatario rispetto alle spese di istruttoria.

Al contrario, in caso di esito favorevole, il giudice ordina il pagamento del prezzo entro 60 giorni dalla data dell'udienza: la banca deve erogare il mutuo entro questo termine. (riproduzione riservata)

## ***Senza aggiudicazione solo spese di istruttoria***

La prassi è identica a quella seguita in caso di richiesta di un mutuo per l'acquisto di un immobile. La banca chiede tutta la documentazione necessaria a valutare l'affidabilità creditizia, a partire dalla certificazione del reddito, come nell'esercizio tradizionale del credito.

Nel periodo che passa tra la pubblicazione dell'asta e la data in cui questa si svolgerà (non meno di due mesi) è bene che l'interessato contatti l'istituto bancario prescelto.

L'esito dovrà essere comunicato al richiedente prima dell'asta, chiarendo qual è l'importo massimo mutuabile. Una delle eccezioni rispetto al percorso tradizionale può essere rappresentata dal fatto che una banca convenzionata può decide-

re di non far eseguire una propria perizia sull'immobile quando quella eseguita dal tribunale che mette l'immobile all'asta risulti particolarmente precisa. Il 10% da versare per prendere parte all'incanto può costituire un anticipo dell'intero mutuo che

verrà eventualmente concesso dalla banca o meno, dato che non è un aspetto disciplinato dalla normativa. Se il richiedente il mutuo non si aggiudica l'immobile, il preliminare del mutuo si risolve in via automatica, senza alcun addebito ulteriore per il mutuatario rispetto alle spese di istruttoria.

Al contrario, in caso di esito favorevole, il giudice ordina il pagamento

del prezzo entro 60 giorni dalla data dell'udienza: la banca deve erogare il mutuo entro questo termine.

***Il 10%  
di acconto  
da versare per  
prendere parte  
all'incanto può  
costituire  
un anticipo  
dell'intero mutuo  
che sarà  
eventualmente  
concesso  
dalla banca***

**MUTUI LIGHT**

**Aste giudiziarie, mutui più facili**  
Il 50% delle vendite d'immobili ad appalto va alle famiglie

**Senza aggiudicazione solo spese di istruttoria**

**A GIUGNO IN EDICOLA**  
**Casa & Conto** **IN REGALO**

**IL PIACERE DI VIVERE È IN GIOCO LA CAMMINATA**