

Pagamento di cauzione e saldo. Le convenzioni tra Abi e Tribunali possono aiutare chi non dispone del contante

L'affare si chiude anche con un mutuo

Dei vantaggi delle vendite con e senza incanto (prezzo ridotto, maggiori informazioni, nessuna ipoteca), di alcuni punti deboli (che possono consistere nelle informazioni poco veritiere derivanti da perizie vecchie o poco dettagliate), di costi che - a conti fatti - si possono rivelare meno contenuti del previsto, si parla in altre parti di questa stessa pagina.

Vi è, però, da segnalare un'altra serie di eventualità che possono rendere l'acquisto meno vantaggioso. Tanto per cominciare, non sempre è possibile visitare l'immobile, soprattutto se è occupato. E raramente la pubblicazione di informazioni su internet è corredata da fotografie della casa. Spesso, poi, si presenta la necessità di disporre di denaro liquido. Infine, bisogna tenere conto che se l'immobile ha un prezzo-base davvero interessante, è abbastanza difficile aggiudicarselo a quella quotazione.

Irischi

Irischi dell'acquisto all'asta, insomma, esistono, anche se - tutto sommato - sono minori di

quelli tipici di una compravendita tradizionale.

Può accadere che un'ipoteca sia iscritta dopo il pignoramento, nel qual caso la cancellazione d'ufficio da parte del giudice non è operante. Sull'immobile possono esistere cause in corso o abusi edilizi

non rilevati, ed è normale che si debbano al condominio le rate di spese non pagate per l'anno di rendiconto in corso e per quello precedente (articolo 63 delle disposizioni di attuazione del Codice civile).

Complessivamente, però, la storia dell'immobile viene fotografata dall'ordinanza di vendita e dalla perizia in maniera accurata. Viceversa chi firma un normale compromesso d'acquisto immobiliare si trova a disporre di un ventaglio di informazioni molto più limitato.

Non solo: le indagini che deve per legge svolgere il notaio al rogito sono spesso meno approfondite di quelle imposte dalle norme e dalla consuetudine in caso di asta giudiziaria.

Il nodo della liquidità

A rendere meno appetibili le

vendite giudiziarie rispetto a quelle tradizionali sta il fatto che l'acquirente deve disporre in poco tempo di molto denaro liquido, per il versamento della cauzione necessaria a partecipare e per il saldo.

Per risolvere questo grave problema sono stati siglati recentemente accordi tra l'Abi (l'Associazione delle banche italiane) e diversi Tribunali italiani, con mutui pensati appositamente per finanziare gli acquirenti ad aste giudiziarie.

L'elenco dei Tribunali già coinvolti nell'iniziativa promossa dall'Abi e riguardante i mutui è riportato qui sopra. Conviene consultare di volta in volta la versione aggiornata sul sito dell'Abi (all'indirizzo internet www.abi.it), che

indica anche gli istituti di credito (può esservi anche solo una banca convenzionata oppure può esistere un'ampia possibilità di scelta).

Quindi la possibilità di ottenere il mutuo non è ancorata alla banca cui ci si deve rivolgere e neppure alla località nella quale è situato l'immobile, ma al Tribunale che cura la procedura esecutiva. Quest'ultima, in qualche ca-

so, può riguardare un immobile situato addirittura a centinaia di chilometri di distanza dalla sede del Tribunale stesso.

È facile controllare se la richiesta del mutuo è possibile: in genere, infatti, lo specifica lo stesso avviso d'asta, che può anche riportare gli istituti convenzionati.

I requisiti

I requisiti per ottenere il mutuo sono quelli tradizionali. In questo caso, però, il contratto ha una caratteristica peculiare, essendo sottoposto a una condizione sospensiva.

Solo se il mutuatario riuscirà ad aggiudicarsi l'immobile, il preliminare darà seguito a un contratto di mutuo definitivo, con la concessione di una garanzia ipotecaria di primo grado e l'erogazione del denaro. In caso contrario, il preliminare non avrà alcun effetto.

La somma verrà erogata direttamente al Tribunale; numero di rate, tasso d'interesse applicato e, in generale, le altre condizioni economiche per restituire il denaro sono stabiliti da ciascuna banca in maniera autonoma e, anche in questo caso, ricalcano quelle di un mutuo tradizionale.

La mappa degli accordi

Tribunali che hanno firmato intese con le banche per la concessione di mutui in caso di acquisto alle aste immobiliari (elenco aggiornato a maggio 2008)

Nord

Alba, Aosta, Bergamo, Biella, Bologna, Brescia, Busto Arsizio, Casale Monferrato, Como, Ferrara, Ivrea, Lecco, Lodi, Mantova, Milano, Mondovì, Monza, Novara, Parma, Pavia, Piacenza, Pinerolo, Ravenna, Reggio Emilia, Rimini, Rovigo, Saluzzo, Savona, Sondrio, Tolmezzo, Torino, Trieste, Varese, Vercelli, Verbania, Verona, Vigevano, Voghera

Centro

Avezzano, Ascoli Piceno, Cassino, Firenze, Frosinone, Giulianova, Lanciano, Livorno, Perugia, Pesaro, Rieti, Roma, Spoleto, Teramo, Terni

Sud

Avellino, Benevento, Campobasso, Castrovillari, Bari, Brindisi, Catanzaro, Cosenza, Crotone, Foggia, Lamezia Terme, Larino, Lecce, Locri, Lucera, Melfi, Napoli, Nola, Palmi, Paola, Reggio Calabria, Rossano, Sant'Angelo dei Lombardi, Salerno, Santa Maria Capua Vetere, Taranto, Trani

Isole

Barcellona Pozzo di Gotto, Cagliari, Lanusei, Marsala, Messina, Mistretta, Nuoro, Oristano, Palermo, Patti, Sassari, Sciacca, Tempio Pausania

Fonte: Abi

