

Nuove opportunità dai bassi interessi e dai tassi variabili col «tetto»

La ripresa dei mutui riguarda anche le aste

La possibilità di chiedere il prestito per la casa prima della vendita, ma di dargli valore solo con l'aggiudicazione dell'immobile (caso contrario si perdono solo le spese di istruttoria)

La ripresa della richiesta di mutui per la prima e la seconda casa ha riproposto ad alcuni siti e giornali di ricordare la possibilità di utilizzare questi prestiti anche nell'acquisto di immobili alle aste giudiziarie. Iniziativa talvolta suggerite da alcuni istituti di credito: le banche, infatti, negli ultimi mesi si sono dichiarate disposte a concedere i prestiti senza quella prudenza dimostrata durante tutto il 2009 che le spingeva a rilasciarli solo ai più facoltosi coperti da busta paga e/o proprietà immobiliari. Questo per evitare di ritrovarsi debitori insolventi e di procedere a pignoramenti dell'immobile a copertura del mutuo per poi metterlo all'asta. Le banche, infatti, hanno sempre dichiarato di non voler diventare agenzie immobiliari. Ma oggi le stesse banche dimostrano una nuova fiducia che si basa su nuove forme di mutui in grado di meglio tutelare i mutuatari (oltre alla convenienza degli interessi bassi). Ad esempio che permettono ancora di scegliere i più bassi tassi variabili, senza però correre il rischio di vederseli schizzare verso l'alto come avvenne nel 2009. Oggi, infatti, tra i vari mutui da scegliere ci sono quelli col "tetto" che danno la possibilità di avviare il mutuo variabile (ad esempio al tasso del 2,5%) avendo però la certezza che non possa superare il tasso del 5,3% in futuro. Ed ecco che gli istituti di credito impegnati a ricordare che gli acquisti di case alle aste giudiziarie possono essere effettuati servendosi di un mutuo e non più, come avveniva in passato, solo con tutti i soldi a disposizione. «Il mutuo rivolto agli aggiudicatari di aste giudiziarie - ricordano - è un finanziamento immobiliare ipotecario che può essere richiesto tramite gli istituti di credito convenzionati per poter ottenere un mutuo utile per acquistare delle proprietà immobiliari ad uso abitativo frutto di aste giudiziarie. Il finanziamento è concedibile grazie a una convenzione che lega le banche aderenti ad una serie di tribunali della Penisola».

«Stando alle attuali informazioni a disposizione - si legge ancora - i tribunali aderenti sono quelli di Bari, Benevento, Brescia, Busto Arsizio, Como, Ferrara, Firenze, Foggia, Lecco, Lodi, Lucera, Milano, Monza, Napoli, Novara, Parma, Pavia, Pesaro, Reggio

Emilia, Roma, Salerno, Santa Maria Capua Vetere, Tolmezzo, Torino, Varese, Verona e Voghera. L'elenco dei tribunali è tuttavia aggiornabile, pertanto potrebbe non essere esaustivo». L'aggiudicatario di un'asta immobiliare potrà richiedere un mutuo con varie condizioni tecniche. «Tra le principali - si legge ancora - la possibilità di ottenere un finanziamento con tasso indicizzato all'Euribor a 3 mesi, uno a tasso fisso su base IRS, un altro a tasso di interesse fisso rinegoziabile periodicamente; in alternativa a quest'ultimo, è presente anche un mutuo a tasso di interesse variabile, con opzione di modifica. La durata massima prevista per queste categorie di mutui è pari a 30 anni, con un importo finanziabile non eccedente l'80% del valore commerciale dell'immobile offerto in garanzia ipotecaria, come da perizia da effettuarsi a cura dell'istituto di credito erogante. Sono presenti infine spese di istruttoria pari a 250 euro, e spese di incasso rata nei limiti di 24 euro annui. Il rimborso delle rate seguirà - a scelta del cliente - periodicità mensile, trimestrale o semestrale».

La modalità prevista si differenzia di poco rispetto a questa stabilita per un normale acquisto immobiliare. Nel caso del mutuo per l'asta, infatti, bisogna avere la certezza di poter disporre della somma già prima di decidere di partecipare alla vendita che si svolge a suon di offerte e rilanci. Qualora ci si aggiudichi il bene, infatti, non si ha la possibilità di tirarsi indietro (sono previste pesanti penali oltre alla perdita dell'anticipo). L'operazione acquisto, così, deve iniziare proprio in banca per la richiesta del mutuo. Con un vantaggio: qualora non ci si aggiudichi l'immobile il mutuo perde valore (ci si rimettono solo le spese di istruttoria). In caso di conferma dell'acquisto, invece, un funzionario della banca erogatrice del mutuo presenzierà al trasferimento dell'immobile davanti al notaio (o a chi per lui), per la consegna dell'assegno-prestito. I FATTI LEGATI ALLE ASTE - Ne stiamo ricordando alcuni da un po'.

Un giovane turco del tutto ignaro riguardo l'identità dei precedenti proprietari e un agente di polizia penitenziaria l'altro giorno si sono aggiudicati la Seat Arosa e il camper

di Olindo Romano e Rosa Bazzi (i coniugi della strage di Erba), messi all'asta all'Ufficio vendite giudiziarie di Como. L'auto, che partiva da una base d'asta di 500 euro, dopo 11 rialzi è stata aggiudicata per la cifra di 1600 euro mentre il camper, stimato 10mila euro, alla fine è stato venduto per 15.600 euro. I due mezzi, in particolare l'auto, erano entrati nella storia processuale della strage di Erba in quanto nell'abitacolo i carabinieri del Ris di Parma avevano rinvenuto una macchia di sangue di una delle vittime: si tratta di una delle prove che ha portato alla condanna a quattro ergastoli in primo grado e appello per coniugi Romano. Intanto, come si ricorderà, sono tre i pretendenti all'acquisto dell'appartamento dei coniugi Romano che hanno già presentato la loro offerta in vista dell'asta giudiziaria che si terrà il prossimo 30 settembre. Già alcune settimane fa, mentre era ancora in corso il processo d'appello conclusosi con la conferma dell'ergastolo per Olindo e Rosa, si era fatto un primo tentativo di vendita ma era andato a vuoto per assenza totale di offerte. L'importo base era di 126mila euro (rispetto ai 144mila euro stabiliti dal perito) ma non sono arrivate offerte. Si ritenterà il 30 settembre prossimo con un ribasso del 25%, a 91.560 euro. L'appartamento, 62 metri quadrati più i 14 del box-lavanderia, situato al piano terra della corte di via Diaz, è sotto quello dove vivevano Raffaella Castagna e il figlioletto Youssuf, teatro, insieme alla mansarda del piano superiore dove vivevano i coniugi Frigerio, dell'assurda mattanza.

PRESO TRUFFATORE - La polizia a Modena ha fermato un 50enne romano, corporatura media, con precedenti per truffa che si spacciava per avvocato e rappresentante di un'associazione in difesa di cittadini a cui sono stati pignorati immobili. Avvicinava persone che avevano subito la stessa sorte, i cui nomi aveva probabilmente trovato negli elenchi delle aste giudiziarie. In cambio di somme da 100 a 600 euro prometteva di seguire la pratica per evitare di far finire l'immobile all'asta. L'uomo è stato colpito da foglio di via, ma non è stato possibile denun-

ciarlo perché per ora nessuno dei truffati ha voluto sporgere querela. La polizia fa appello a chi sia stato raggiunto perché si rivolga alla questura. Il

113 avverte anche di strane telefonate ricevute soprattutto da anziani negli ultimi giorni: chi chiama chiede informazioni su chi vive nella casa, età e altri dati sensibili. Anche in questo

caso è importante rivolgersi alle forze dell'ordine per risalire a chi fa la telefonata, visto che probabilmente sta preparando un raggio.

A. A.

