

Al contrario di quanto avveniva fino a non molti anni fa

Aste: la possibilità di comprare con un mutuo

Bisogna muoversi in anticipo in modo da partecipare alla vendita con la certezza della concessione del prestito. Se l'acquisto salta (per l'offerta di un concorrente) ci si rimette solo la spesa della pratica

«Vorrei acquistare una casa all'asta ma non ho disponibilità immediata della somma necessaria. È possibile usufruire di un mutuo?» La domanda è frequente, anche perché fino a non molti anni fa alle aste, anche quelle immobiliari, si poteva acquistare solo disponendo della somma necessaria. Attualmente, al contrario, non sono previste dilazioni e mutui solo per l'anticipo sul prezzo base e, se richiesto, sulle spese. Per quanto riguarda il resto della somma da versare al momento del trasferimento del bene, invece, si può ricorrere ad un mutuo grazie ad accordi tra alcune banche e tribunali. Forniamo una risposta, soffermandoci successivamente anche sulla richiesta di mutui anche per un acquisto dal normale mercato. Un aiuto all'approfondimento lo hanno fornito anche giornali e siti che trattano le aste.

I CASI A PARTE - Sono quelli nei quali il creditore procedente è un creditore fondiario. Il 5° comma dell'art. 41 del D.lgs n. 385/1993 prevede espressamente che ogni aggiudicatario possa subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato assumendosi gli obblighi relativi. Ad una precisa condizione da rispettare: entro 15 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c., ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dall'assegnazione, deve pagare alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Nel caso di vendita in più lotti ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori gli interessi e le spese. Più semplicemente è possibile concordare con la propria banca "di fiducia" l'operazione che, nella maggior parte dei casi, consisterà in un c.d. pre-finanziamento da tramutarsi poi in mutuo garantito da ipoteca di 1° grado sull'immobile acquistato all'asta.

IN GENERE - Per molto tempo il vantaggioso acquisto di immobili dal Tribunale è rimasto destinato quasi esclusivamente a speculatori (nel termine letterale e non dispregiativo della parola) dotati di risorse finanziarie sufficienti ad effettuare il pagamento in contanti. Da qualche anno è invece diventato possibile comprare immobili all'asta anche mediante il

mutuo, il che ha aperto questa appetibile opportunità alla gente comune. Ciò si deve alla volontà dell'ABI (Associazione Bancaria Italiana) e di alcuni Tribunali che hanno messo a punto un'apposita procedura.

Il meccanismo prevede che l'interessato cominci per tempo ad istruire la pratica di mutuo presso uno degli istituti di credito convenzionati con il Tribunale (l'elenco appare spesso tra le modalità dell'asta, in ogni caso è possibile chiederlo al responsabile della vendita). Dopo l'approvazione della richiesta, la banca (che per stabilire il valore dell'immobile avrà potuto utilizzare la stima predisposta dal tribunale per la vendita) effettuerà uno scambio di informazioni con il richiedente in cui garantirà la propria disponibilità alla concessione del mutuo.

In seguito all'aggiudicazione del bene si procederà con l'operazione di mutuo, che potrà essere realizzata con una delle due seguenti procedure.

Quella più semplice prevede di sottoscrivere l'atto di mutuo contestualmente al rilascio del decreto di trasferimento da parte del giudice. Ciò consentirà di iscrivere subito l'ipoteca, proprio come avviene in occasione di una tradizionale compravendita accompagnata dal mutuo. Una modalità che appare di solito difficile da congegnare poiché dipende non solo dalla banca, dal mutuatario e dal "regista" della vendita (sia notaio,

avvocato o commercialista) ma anche dalla disponibilità del giudice responsabile dell'ordinanza di vendita.

Quale alternativa (tenendo comunque conto che la prima modalità è quella più diffusa) è possibile stipulare l'atto di mutuo chiedendo alla banca di consegnare subito il denaro al Tribunale con l'accordo che esso lo trattienga solo nel caso in cui, una volta rilasciato il decreto di trasferimento, l'ipoteca venga validamente iscritta. In questo modo la banca risulterà tutelata dall'affidabilità del custode del denaro e attenderà le settimane necessarie al completamento delle formalità.

SUGGERIMENTO: le banche tendono a specificare un periodo temporale, di

solito pari a un mese, quale limite per il completamento dell'operazione. Poiché l'impegno non risulta vincolante per il Tribunale è sicuramente appropriato verificare con la banca come intenderà procedere in caso di allungamento dei tempi.

La concessione di mutui per l'acquisto della casa all'asta implica di solito l'applicazione degli stessi contratti e degli stessi tassi applicati dalla banca ai mutui per acquisto tramite compravendita. Come limite alla concessione si considera usualmente l'80% del valore commerciale del bene, purché entro il 100% del prezzo di aggiudicazione.

Il meccanismo è attuabile nel caso dei numerosi Tribunali che hanno aderito all'iniziativa ma solo presso le banche rispettivamente convenzionate.

In caso chi ha chiesto il mutuo non sia riuscito ad aggiudicarsi l'immobile, il mutuo non avrà valore. Chi lo ha chiesto dovrà pagare solo le spese previste per la richiesta del mutuo.

Può essere scontato, ma è comunque bene precisarlo. L'offerta d'acquisto va onorata, salvo incorrere in seri danni: la perdita della caparra e la copertura della differenza tra prezzo offerto dal mutuatario e quello offerto (che può essere inferiore) in una successiva asta. Le offerte, a partire dalla domanda di partecipazione all'asta, vanno effettuate solo dopo avere la certezza del mutuo.

La concessione di un prestito, forse oggi più di ieri, non è un'operazione semplice. Gli istituti di credito spesso non si limitano a chiedere in garanzia l'immobile in vendita all'asta. Al cittadino viene spontaneo chiedersi: «<Perché non basta la garanzia ipotecaria?», «Perché tante storie: in fin dei conti, se non pago si prendono la casa». E' la conclusione che molti traggono considerando le garanzie che la banca acquisisce con l'ipoteca.

La realtà è però più complessa, a partire dalla volontà delle banche di non diventare agenzie immobiliari, cioè di non accollarsi il peso di case pignorate per mutui non pagati. In particolare perché i tempi della giustizia italiana per la vendita all'asta dell'immobile sono in media di sette anni, col risultato che sommando al debito gli interessi di mora maturati

nel frattempo e le spese legali, quasi sempre si raggiungono importi superiori al ricavo finale della vendita. Oltre a ciò i mutui vengono spesso “venduti” dalla banca, liberando risorse per concederne

altri, ma quelli problematici si vendono in perdita. Insomma, mentre un mutuo pagato bene è sicuramente un buon affare, un cliente in difficoltà produce quasi sempre un

danno economico diretto e indiretto. Da qui la volontà di prestare soldi solo a chi potrà rimborsarli puntualmente con ragionevole certezza. Inizia, così, un iter sul quale ci soffermeremo prossimamente.

A. A.

