

Aste: vendite aperte anche a chi non ha la somma necessaria

Si può comprare col mutuo (ma con prudenza)

L'iter per ottenere il prestito è semplice. E se non si riesce ad acquistare l'accordo salta senza penali. Occorre comunque sempre fare in modo che la rata sia ben proporzionata col proprio reddito

Un lettore chiede conferma sulla possibilità di acquistare un immobile utilizzando un mutuo casa e, in caso di risposta affermativa, eventuali inconvenienti e l'iter per ottenere il prestito. L'argomento suscita in genere grande interesse. Abbiamo più volte ricordato la possibilità di acquistare un immobile all'asta servendosi di un mutuo, al contrario di quanto avveniva in passato quando era indispensabile operare con i propri soldi a disposizione. Per la precisione, oggi serve solo avere il contante necessario per rispondere ai requisiti per partecipare all'asta, quasi sempre il 10% del prezzo base, al quale talvolta viene richiesta un'ulteriore percentuale come anticipo per le spese (soprattutto la tassa d'acquisto o iva). Le modalità per la richiesta di un finanziamento per un immobile alle aste giudiziarie non sono molto differenti da quelle previste per ottenere un mutuo per un "normale" acquisto immobiliare. Occorre, comunque, rispettare le procedure previste, soprattutto tenendo presente che non tutti gli istituti di credito sono convenzionati con i tribunali per quanto riguarda i prestiti e che i tempi necessari per la pratica sono in genere più lunghi. La conclusione dell'operazione avviene al momento del trasferimento dell'immobile alla presenza dei responsabili della vendita (uno tra giudice, notaio, avvocato o commercialista), l'acquirente e il rappresentante dell'istituto che ha concesso il mutuo. In particolare quando quest'ultimo cede al primo gli assegni dell'importo del mutuo. Ogni precisazione al riguardo (assieme all'elenco degli istituti di credito convenzionati con i tribunali e quindi disposti ad erogare i mutui), comunque, viene fornita nel bando d'asta predisposto dal giudice responsabile della vendita. Ed è bene tener presente che qualora l'acquisto salti, ad esempio perché l'immobile è stato aggiudicato ad un altro partecipante all'asta, il mutuo diventa nullo e niente deve essere dovuto all'istituto di credito.

In ogni caso, come può risultare

conveniente il ricorso ad un mutuo (soprattutto tenendo conto della possibilità di comprare a buon prezzo grazie alle aste giudiziarie), così bisogna stabilire l'ammontare della rata che deve essere proporzionato alle personali possibilità economiche ed avere la certezza di poterla pagare per tutta la durata del mutuo (si parla anche di decine di anni). In modo da escludere il rischio di doversi far pignorare l'immobile acquistato e vederlo mettere in vendita in una nuova asta.

Il delicato tema è stato da tempo proposto dall'Adusbef, Associazione difesa consumatori ed utenti bancari, finanziari e assicurativi, dopo averlo esaminato nei dettagli in trentacinque città italiane. È emerso un preoccupante aumento dei pignoramenti: addirittura del 31,8% nei primi dieci mesi del 2010. Provvedimenti, comunque, più evidenti al Nord che nel Mezzogiorno dove la popolazione non si mette facilmente in condizione di rischiare di perdere la propria casa. «L'insostenibile crisi economica - sottolinea l'associazione dei consumatori - porta sempre più famiglie italiane a non poter onorare le rate dei mutui, impegno sempre più gravoso che mangia il 33% del reddito e si traduce, per almeno 350 mila famiglie, in un rischio di insolvenza». L'Adusbef chiede dunque un «decreto salva-famiglie», con sgravi fiscali per i redditi sotto i 25mila euro. Secondo l'associazione dei consumatori «le stime 2010 sul numero di pignoramenti ed esecuzioni, potrebbe salire del 69,35% in media, che sommati agli ultimi due anni, (+22,3 nel 2008, +15,7 nel 2009), ammontano al 60,5% nel triennio 2008/2010».

Gli aumenti maggiori si registrano a Milano (+1.592, che ammontano quindi a 4.885), seguita da Torino (+930 con un totale di 2.627); Roma (+728, con un totale di 2.703); Monza (+424, con un totale di 1.539); Verona (+425 per un totale di 1.996); Bergamo (+416, pari a 1.586); Lecce (+365 per un totale di 1.586); Brescia (+290 con un totale di 1.408); Genova (+336 con

un ammontare di 1.053); Bari (+340 che assommano a 1.390); Firenze (+199, che ammontano a 987); Padova (+168 per 1.067 pignoramenti).

La raccomandazione, quindi, di non affrontare un acquisto all'asta con un mutuo senza avere la certezza di poter pagare le rate, magari perché spinti dall'entusiasmo di concludere un buon affare. C'è da dire, comunque, che da un po' gli istituti di credito sono diventati più prudenti nella concessione dei mutui. Vengono negati anche a chi ha saltato la rata di un vecchio prestito; inoltre fanno sì che la rata sia ben proporzionata al reddito del richiedente: su un reddito di 3000 euro prima si poteva avere una rata da 1000 euro, ora da 700 euro. Le banche, insomma, vogliono avere clienti a rischio zero, anche perché non amano pignorare immobili e attendere le vendite all'asta per rifarsi: non si vogliono trasformare di agenzie immobiliari.

L'aumento degli immobili pignorati, in ogni caso, è come una medaglia dalla doppia faccia. Se da una parte segna il dolore di chi un immobile lo perde per non essere riuscito a pagare i creditori, dall'altra si traduce in un maggior numero di immobili alle aste. E quindi, per chi volesse tentare un acquisto in queste vendite, maggiori possibilità di concludere un buon affare.

TRUFFATORE BARESE IN TRASFERITA - Insieme alla sua compagna è andato ad alloggiare nella pensione di due coniugi, a Varazze (Savona). Fingendosi un finanziere, si è conquistato la fiducia dei coniugi per poi riuscire a "spillargli" parecchie migliaia di euro. Per quell'episodio, risalente al maggio 2005, un 49enne originario di Bari, T.C., e la sua compagna ucraina, L.L., sono stati rinviati a giudizio con l'accusa di truffa, falsità materiale e contraffazione di pubblici sigilli. Nei giorni scorsi le prime due udienze del processo e in aula sono state ascoltate le vittime del raggio.

Secondo quanto riferito dai testimoni, il falso finanziere ha prima promesso,

attraverso sue conoscenze, di poter trovare un impiego alle Poste Italiane al figlio dei gestori della pensione. “Favore” per il quale si è fatto consegnare 500 euro. Poi avrebbe promesso

di potergli fare acquistare, tramite asta giudiziaria, una villa ed ha ottenuto un acconto di 54mila euro. Infine, per l’acquisto di una moto, sempre tramite il tribunale, ha ricevuto 2mila euro.

Ovviamente il presunto finanziere non ha mantenuto nessuna delle promesse e, di conseguenza, è stato rinviato a giudizio con la compagna. A. A.

