

PAGAMENTI IN RITARDO UN'ORIGINALE FORMULA DI UNICREDIT CMB PER EVITARE LE ASTE DEI TRIBUNALI

Mutui, come non perdere la casa

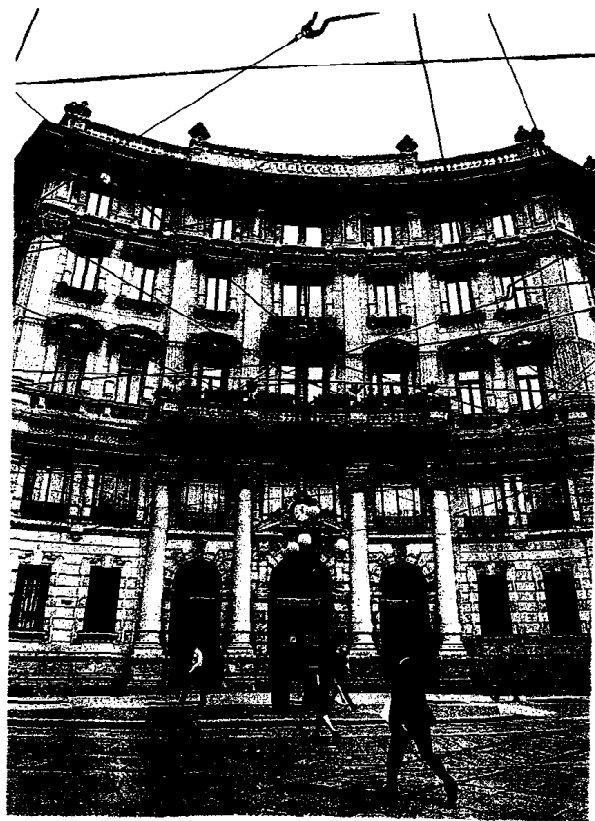
Non conviene al creditore, che in caso di rate di mutui non pagati rischia di veder sfumare la casa all'asta. E non conviene neppure alla banca, che perde tempo e incassa molto meno del valore del bene a causa delle forti spese. È uno strumento sotto accusa il sequestro degli immobili nei casi di insolvenza sui finanziamenti, sempre più frequenti: si calcola che su 100 miliardi di sofferenze bancarie (dato di agosto 2011 che non tiene conto degli incagli, pari ad altri 40 miliardi) oltre un terzo sia rappresentato da mutui problematici, più del doppio rispetto a qualche anno fa. Così si cercano alternative. Una prima risposta viene da Unicredit Credit Management Bank, che nasce come piattaforma di gestione dei non performing loan (npl) del gruppo Unicredit ma che nel tempo ha ampliato l'attività a terzi, comprese altre banche (i cui nomi non sono noti) e soggetti pubblici come l'Inps. Oggi amministra un portafoglio di npl di quasi 50 miliardi di euro (erano 42 nel 2009), praticamente più di un terzo dell'intero mercato. Il 28,5% è rappresentato da posizioni assistite da garanzia reale, cioè una ipoteca, in parole povere si tratta di una quindicina di miliardi di mutui in sofferenza, che, appunto, non sono solo di Unicredit. «Abbiamo individuato alcune formule», spiega Dino Crivellari, ad di Unicredit Cmb, «per favorire la conversione provvisoria in denaro del proprio patrimonio immobiliare». Tali soluzioni sono state studiate e condivise con le principali associazioni dei consumatori (12 in tutto tra le quali Federconsumato-

ri, Adiconsum e Lega Consumatori) e prevedono a grandi linee due tipi di situazioni. Se una famiglia versa in difficoltà finanziarie gravi e vi sono già un certo numero di rate scadute, si può attivare il «friendly reposess» con la vendita dell'immobile a un veicolo immobiliare della banca che lo riaffitta alla famiglia a un canone più basso della rata con possibilità di scegliere quando riacquistarlo: entro cinque anni o a una data prefissata. Nel caso in cui la famiglia abbia, invece, un reddito compatibile con

una rata più bassa di quella effettivamente prevista nel contratto originario viene attivato il «reposess parziale» cedendo al veicolo immobiliare solo una quota di proprietà dell'immobile in modo da ridurre il valore della rata a livelli realmente sostenibili dalla famiglia, che si riserva sempre la possibilità di riacquistarla in un momento successivo. «In entrambe le soluzioni», conclude Crivellari, «la famiglia rimane nel possesso dell'immobile e può continuare a viverci, evita la falcidia delle vie giudiziali esecutive e ha la tranquillità di riacquistare l'intera proprietà in un momento in cui la propria situazione economica e finanziaria migliori». Chi stabilirà il prezzo dell'appartamento al momento del riacquisto? La valutazione sarà fatta da un esperto nominato da un comitato di cui fanno parte anche le associazioni dei consumatori.

Mariarosaria Marchesano

La banca può rilevare temporaneamente l'immobile per restituirlo alla famiglia quando sarà in grado di saldare



La sede di Unicredit. Sopra, Dino Crivellari, ad di Unicredit Cmb