

I servizi a disposizione di chi vuol comprare alle vendite forzate

All'asta con l'aiuto anche per pagare con il mutuo

Un'alternativa al «fai da te» che non è neppure eccessivamente complicata: occorre però prestare la massima attenzione specie nella valutazione della stima redatta dal perito

Insistiamo nella presentazione di studi professionali che si mettono a disposizione di chi intenda acquistare un immobile alle aste giudiziarie. Ci soffermiamo sui servizi proposti da uno studio romano (senza comunque identificarlo), precisando che ve ne sono di simili in tante altre città. Un approfondimento vale la pena proprio per sapere che tipo di aiuto si può ricevere, senza comunque eludere la possibilità di operare senza alcun sostegno, a condizione di esaminare con attenzione ogni documento che accompagna la vendita, a partire dalla perizia dell'immobile.

Ma ecco la proposta dello studio romano dal titolo «Ricerca dell'investimento immobiliare». «Vi guidiamo nella ricerca direttamente a casa vostra, basta avere adsl e collegamento internet, dopo il primo contatto (gratuito) sarete in grado di scegliere gli immobili che vi interessano e comunicarci i riferimenti della procedura necessari alle successive verifiche di fattibilità e convenienza. Seguono lo studio approfondito della perizia redatta dal C.T.U. e successiva visita dell'immobile con il Custode Giudiziario».

Il servizio quindi garantisce «adempimento delle formalità, inoltramento della domanda di partecipazione all'asta, intestazione assegni circolari al Tribunale Ordinario di Roma settore Esecuzioni Immobiliari, e quanto altro necessario fino al rilascio dell'immobile; vi guidiamo e suggeriamo come e cosa fare in aula, durante lo svolgimento dell'asta». Un capitolo si sofferma sulla «Ricerca avanzata immobili all'asta». «Potrete scegliere tra migliaia di immobili in vendita, suddivisi per città, comuni, località, tipologia, numero e anno procedura, data di vendita e prezzo. La nostra consulenza sarà disponibile verso coloro che intendono acquistare immobili ubicati in Roma e provincia. Il primo contatto è assolutamente gratuito, è rivolto a dimostrarvi che si può guadagnare anche il 40% del denaro investito, divertendosi e senza alcun rischio. La nostra più grande soddisfazione è farvi acquistare l'immobile dei vostri sogni pagandolo il 30% 40% in meno rispetto al reale valore di mercato».

L'offerta «Fai da te» proposta consiste nel guidare il cliente fino all'aggiudicazione dell'immobile: 1) Ricerca dell'investimento e studio della fattibilità; 2) Assistenza in sede d'asta; 3) Per quanto riguarda eventuali giri tecnici riguardanti le visure ipotecarie - catastali presso la conservatoria, appuntamenti di contatto con il Custode Giudiziario (Formalità tecniche per emissione Decreto di Trasferimento, cancellazione ipoteche) - Appuntamenti presso Studio Notarile da noi indicato (Pratica di rilascio immobile) - Si intende tutto a cura dell'Aggiudicatario con l'ausilio della nostra guida tecnica svolta telefonicamente o via E-Mail. Vengono anche precisati i prezzi dei servizi proposti: l'«Offerta dai da te» a 3.000 euro Iva esclusa: «interventi legali» (Pratica di rilascio immobile) a 2.000 euro sempre Iva esclusa. Lo studio si sofferma sui punti di convenienza di un acquisto all'asta. «Perchè è vantaggioso, generalmente i prezzi di aggiudicazione sono più bassi rispetto al reale valore di mercato; perchè è più sicuro, l'acquisto immobiliare ad un'Asta Giudiziaria garantisce l'assenza di ipoteche e pignoramenti, in quanto gli organi di competenza del Tribunale verificano precedentemente tutto ciò che grava sull'immobile ed il Giudice dispone ed ordina tutte le cancellazioni dei procedimenti e formalità; per gli eventuali abusi edilizi condonabili: qualora l'immobile non risultasse conforme agli strumenti urbanistici, cioè gravato da abusi edilizi, l'art. 17 comma 4 - 5 e 40 Legge del 28.02.1985 nr. 47 e successive modifiche ed integrazioni, viene consentito all'aggiudicatario di presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento del bene in oggetto». In questo caso basta solo pagare quanto richiesto dal Comune, somma che viene spesso tenuta in considerazione dal perito nella valutazione del valore dell'immobile. Lo studio, infine, si sofferma sulla possibilità (da noi spesso messa in evidenza) di comprare con un mutuo. «Per molto tempo il vantaggioso acquisto di immobili dal Tribunale è rimasto destinato quasi esclusivamente a speculatori dotati di risorse finanziarie

sufficienti ad effettuare il pagamento in contanti. Da qualche anno invece è 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 (oggi più che ieri a causa delle banche spesso restie a concedere i mutui) prevede che l'interessato cominci per tempo ad istruire la pratica di mutuo presso l'istituto di credito convenzionato con il Tribunale. Dopo l'approvazione della richiesta la banca effettuerà uno scambio di corrispondenza con il richiedente in cui garantirà la propria disponibilità alla concessione del mutuo.

In seguito all'aggiudicazione dell'immobile si procederà con l'operazione di mutuo, che potrà essere realizzata con una delle 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.

Dovendo dipendere dalla disponibilità del Tribunale questa modalità appare di solito più difficile da congegnare. Quale alternativa è possibile stipulare l'atto di mutuo chiedendo alla banca di consegnare subito il denaro al Tribunale con l'accordo che esso lo trattenga 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.

La presenza del mutuo può prevedere il trasferimento del bene durante una particolare modalità (collaudata) che semplifica tutta l'operazione: sarà un rappresentante della banca che ha concesso il mutuo, presente durante il trasferimento, a consegnare l'assegno corrispondente direttamente nelle mani del «regista» dell'asta (giudice, notaio,

avvocato o commercialista).
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 l'acquisto tramite

compravendita. Come limite alla concessione si considera usualmente l'80% del valore commerciale dell'immobile (attualmente la percentuale è scesa di parecchio).
In caso l'immobile non sia stato

aggiudicato nulla è dovuto alla banca (salvo specifici accordi), tenendo conto che la procedura (che passa attraverso un notaio) sarà stata avviata solo dopo l'acquisto dell'immobile.

A.A.

