

L'ESEMPIO

Un soggetto «mediatore» facilita gli accordi

◆ Nell'affitto con riscatto, come nell'acquisto programmato, il venditore fa un po' da banca al compratore, che rinvia l'accensione del mutuo, magari per rientrare così nell'ideale soglia di finanziabilità dell'80% (nei fatti, spesso più bassa). Gli concede del tempo, ad esempio tre anni: limite di efficacia della trascrizione del preliminare. Con il patto di riservato dominio, invece, il periodo di finanziamento dura molto più a lungo: una delle ragioni che spesso inibiscono questo tipo di accordo.

Quanti privati o costruttori sono infatti disposti ad accettare un pagamento così diluito, in 10 o 20 anni, seppur conveniente? Lo scoglio è superabile quando si interpone un soggetto terzo, soluzione messa in pratica per esempio da CasaDaEnti, società specializzata nelle transazioni di immobili pignorati

e venduti in forma diretta prima dell'asta. «Proprio perché i nostri venditori devono incassare subito per poter saldare contestualmente la loro posizione debitoria e svincolare l'immobile dalle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, risolviamo il problema inter-

In caso di immobili pignorati, società specializzate saldano il venditore e si «fanno carico» dell'incasso differito del prezzo

ponendo un investitore, un immobiliare, che salda al venditore e si fa carico del rientro differito - spiega Kolia Cassin, amministratore unico della società - Per individuare la rata, applichiamo tassi equivalenti a quelli cor-

rentia tasso fisso». Così, per un piccolo alloggio di 80mila euro (liquidati al venditore dalla società immobiliare), l'acquirente versa 15mila euro di caparra confirmatoria, e poi per 20 anni una rata mensile di 550 euro (al tasso del 5% con ammortamento alla francese) rivalutata ogni anno secondo l'indice Foi (Istat). «Se a un certo punto non ce la fa più a pagare - prosegue Cassin - dalla parte già versata si detrae una indennità di occupazione, prevista nel contratto, pari a un normale canone di locazione». Nell'esempio, dopo il mancato pagamento di cinque rate anche non consecutive (clausola risolutiva espresa nell'accordo), il venditore avrà facoltà di trattenerne un importo pari a 440 euro (rivalutata) per ciascun mese di occupazione. Il resto sarà restituito. - **D. Aq.**

© SPINUCIONE/ESPRESSO