LA GAZZETTA DEL MEZZOGIORNO

Data 15-05-2014
Pagina 15
Foglio 1 / 2

Risposte ad alcuni quesiti dei risparmiatori

Aste: dalle spese condominiali all'acquisto col mutuo

Altre risposte a domande dei risparmiatori sugli acquisti alle aste giudiziarie dopo quelle pubblicate due settimane fa, sempre assieme nostri commenti.

- Quali spese condominiali deve sostenere l'acquirente di un immobile?

«Tra i costi da sostenere anche quelli condominiali dell'anno in corso e dei due anni precedenti, ai quali vanno aggiunte le spese deliberate negli anni passati il cui pagamento effettivo è richiesto successivamente all'acquisto. Anche in questo caso è bene affidarsi ad un professionista esterno (parcella da sostenere) che sia in grado di risalire allo "storico" condominiale, onde evitare, come spesso accade, che il nuovo acquirente oltre al costo della casa e delle spese accessorie debba trovarsi a sborsare in tempi brevi cifre esorbitanti per il rifacimento, ad esempio, di tetto e facciate». Le spese «a sorpresa» sono quasi sempre elencate da chi effettua la stima e comunque si possono chiedere al responsabile della vendita. Nel caso di appartamento condominiale è bene chiedere informazioni al riguardo all'amministrazione dell'immobile.

Come fronteggiare la spesa?

«Il 10% del valore dell'immobile è da consegnare al tribunale per poter partecipare all'asta (assieme a un acconto sulle spese n.d.r.). Ma nel momento in cui ci si aggiudica la casa sorge il vero problema se non si è sufficientemente fortunati da possedere il denaro necessario a coprire l'intero costo dell'immobile e si è costretti a ricorrere ad un mutuo. Il tribunale infatti vuole essere pagato per l'intera cifra e subito, ma il passaggio di proprietà è un procedimento che richiede da un minimo di due a un massimo di quattro mesi circa, quindi nessuna banca vi farà un prestito per un immobile non vostro a meno che non abbiate rapporti confidenziali con i dirigenti o abbiate solide garanzie (altri immobili) da offrire in cambio del mutuo.

Se ottenete il prestito, per i mesi iniziali, fino a che non sarete ufficialmente proprietari dell'immobile, in banca vi faranno un fido, con interessi che in alcuni casi sfiorano l'usura. Impensabile anche, per ovviare a questi problemi, di accendere un mutuo prima dell'asta data l'incertezza nell'aggiudicazione dell'immobile. Se non riuscite ad ottenere il mutuo, addio caparra.

In poche parole, ciò che si risparmia sull'acquisto di un immobile all'asta (un risparmio stimato intorno al 20%) viene poi speso per imprevisti e questioni accessorie, senza considerare lo stress, l'ansia, la preoccupazione e la burocrazia che stanno dietro al procedimento. Si risparmia di notaio ma si spende di perito, si risparmia sul valore dell'immobile ma si spende in imprevisti e conti arretrati, eventuali cause giudiziarie, interessi bancari, rimanendo fino all'ultimo con l'incognita di ciò che si è acquistato».

In realtà, la risposta sembra essere eccessivamente pessimista e tendente ad indurre a desistere dalla partecipazione all'asta. Per l'acquisto di un immobile alle aste giudiziarie, infatti, si può ottenere un mutuo né più né meno con le stesse difficoltà che si incontrano nella richiesta di tutti i mutui casa grazie ad un accordo tra tribunali e buona parte degli istituti di credito: si ottiene solo una percentuale del valore dell'immobile, se possibile con altre garanzie (stipendio fisso, altri immobili, parenti con entrate sicure ecc.). Nel caso dell'asta, in particolare, com'è facile intuire occorre muoversi nei tempi giusti: avere cioè la certezza del mutuo prima della presentazione dell'offerta di partecipazione all'asta (per evitare di rimanere senza il finanziamento).

In caso di mancato acquisto il mutuo viene annullato. In caso di acquisto, invece, l'assegno relativo al mutuo viene consegnato direttamente da un rappresentante dell'istituto di credito al responsabile dell'asta (sia esso il giudice, notaio, commercialista o avvocato).

- Ma bisogna anche considerare la questione etica degli immobili all'asta: nella maggior parte dei casi si acquista da persone cadute in rovina.

«Se si hanno questi scrupoli è preferibile rivolgersi al «normale» mercato attraverso un'agenzia immobiliare seria, che possa sbrigare tutte le pratiche per voi, agevolarvi e seguirvi nei procedimenti, compresi quelli bancari per accedere al mutuo, ma soprattutto, che possa dare garanzie su ciò che si va a comprare. Tenendo conto che di questi tempi è possibile trattare ampiamente sul prezzo e mettere a segno buoni affari».

Un suggerimento che equivale all'uovo di Colombo: riguarda il modo più comodo di comprare un immobile, trascurando la possibilità di un notevole risparmio. Che può andare dal 20% rispetto al prezzo di mercato del bene ad un percentuale molto più alta. Soprattutto se si compra alla seconda o terza seduta d'asta: il prezzo base, infatti, cala del 20/25% ad ogni asta deserta (quindi del 75% alla terza seduta).

Riguardo gli scrupoli, occorre tener presente (al di là del sommo dispiacere che si prova quando una persona deve rinunciare ad un bene per non essere riuscita a pagare un debito) che se non esistessero le vendite alla aste non esisterebbero neppure i mutui ed ogni tipo di prestito. Si tratta, infatti, dell'ultima possibilità che ha il creditore di rifarsi, almeno in parte, della somma prestata e perduta. Se non ci fossero le aste, insomma, non ci sarebbero mutui e prestiti. Ed eliminare ogni forma di prestito significherebbe, ad esempio, bloccare ogni forma di iniziativa imprenditoriale da parte di chi non ha sufficienti risorse economiche. Frenare lo sviluppo.

Tenendo conto, così, che difficilmente si potrebbe fare a meno delle aste, sorge la necessità di rendere queste vendite sempre più trasparenti, difendendole dai malavitosi che da sempre tentano di inquinarle. Senza comunque trascurare la possibilità di curare al meglio gli interessi dei debitori. Ad esempio inducendoli a vendere il loro immobile quando possono, prima di ritrovarselo poi in «svendita» alle aste. D'altra parte si dovrebbe anche fare di tutto per accelerare le vendite nell'interesse dei creditori che spesso si ritrovano tanto ingolfati da immobili da sembrare agenzie immobiliari.

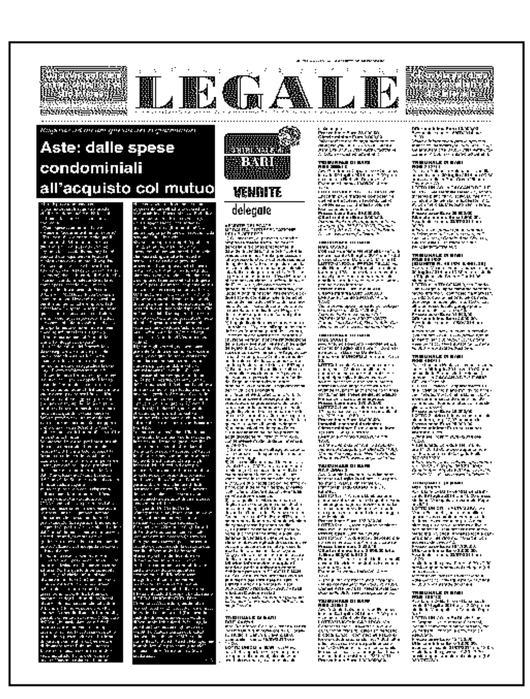
Al riguardo UniCredit Credit Management Bank, leader con i massimi rating sul mercato nella gestione su mandato dei crediti anomali, e l'Associazione Nazionale degli Istituti di Vendite Giudiziarie hanno firmato recentemente un Accordo Quadro per l'erogazione di servizi per le procedure esecutive e concorsuali, la custodia e la vendita di beni mobili e immobili.

«La sinergia ha il duplice obiettivo di dare nuovo impulso alle vendite giudiziarie attualmente immobilizzate, anche a causa della congiuntura economica, e di diffondere servizi integrati e soluzioni innovative

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

per favorire la ripresa del mercato immobiliare, colmando il divario fra l'Italia e il resto d'Europa», ha affermato il CEO di UniCredit CMB, Dino Crivellari. L'Accordo riguarda tutti i prodotti relativi alle procedure esecutive, individuali e concorsuali (fra questi la custodia di beni immobili, la vendita di beni mobili rivenienti da leasing, la pubblicità telematica degli avvisi di vendita) e l'intera gamma dell'offerta dedicata da UniCredit CMB e dalla controllata UniCredit Credit Management Immobiliare alle procedure giudiziali, incluse le attività funzionali alle aste giudiziarie.

A. A.


LEGALE

Aste: dalle spese condominiali all'acquisto col mutuo

BARI

VENDITE

delegate

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.