

Arrivano i mutui  
per comprare casa  
alle aste giudiziarie

**ATTILIO BARBIERI**

a pagina 17

**Gli immobili all'incanto sono 128mila**

# Arriva il mutuo per comprare casa all'asta

*Tre bandi su dieci vanno deserti e il prezzo finale crolla del 40%. Una controllata di Unicredit offre un pacchetto su misura: il 10% anticipato prima ancora della gara e l'erogazione del finanziamento nel giro di pochi giorni*

**ATTILIO BARBIERI**

Il mercato delle aste immobiliari si apre di fatto ai privati. Un segmento di offerta tradizionalmente monopolizzato da pochi operatori specializzati e precluso da sempre al signor Rossi, apre le porte a tutti. Le quotazioni immobiliari sono scese, e pare chiaro, dall'inizio della crisi, ma l'acquisto di un immobile in asta resta appannaggio di chi ha la liquidità per saldare il dovuto in pochi giorni e in un'unica soluzione. Questione di minuti e dopo che il banditore ha assegnato la proprietà, si firmano i documenti per il passaggio di proprietà che si conclude comunque nel giro di qualche giorno. Le chiavi in una mano e i soldi nell'altra, sotto forma di bonifico naturalmente.

Ma anche in questo segmento qualcosa si muove. La novità è rappresentata da un'offerta messa a punto da Unicredit Credit Management Bank, in sigla Uccmb, una controllata dell'istituto di Piazza Cordusio, che ha lanciato il primo prodotto studiato su misura in Italia per chi intende aggiudicarsi un immobile residenziale all'asta e non dispone, nell'immediato, della liquidità necessaria.

A spingere l'istituto numero uno nella gestione delle procedure esecutive a proporre il nuovo servizio è stato il pessimo andamento delle aste immobiliari che

hanno risentito pesantemente della frenata generale in cui è incappato il mattone dal 2008 a oggi. La conseguenza è che su 100 aste almeno 30 vanno deserte. E nel caso in cui la proprietà messa all'incanto viene acquistata i prezzi sono soggetti a fortissimi ribassi. Lo «sconto» medio rispetto al prezzo del bando di gara si aggira attorno al 40%. Dal 2008 le esecuzioni immobiliari sono cresciute del 25% e il trend spinge verso ulteriori aumenti. In tutto, secondo stime attendibili, ci sono 128mila immobili all'asta o destinati a finirci presto. Di questi 45mila fanno capo alla controllata di Unicredit.

«Mutuo in asta», così si chiama il nuovo prodotto, è destinato proprio ad ampliare la partecipazione alle aste immobiliari e permettere ai potenziali acquirenti di superare le lungaggini istruttorie e i costi di eventuali finanziamenti per completare l'operazione.

«Il nuovo prodotto racchiude in realtà una serie di servizi che offrono agli interessati informazioni costanti sulle vendite giudiziali oltre a un'assistenza specialistica in tutte le fasi precedenti e successive all'asta», spiega a *Libero* l'amministratore delegato di Unicredit Credit Management Bank, Dino Crivellari, «agevolando l'accesso a questo mondo anche a chi non l'ha mai frequentato». Dunque non si tratta di un servizio standardizzato, visto che la banca deve accompagnare il

cliente in tutto l'iter che porta ad aggiudicarsi una casa all'asta: dalla segnalazione dei bandi esistenti fino a un vero e proprio accompagnamento del cliente passo passo, lungo tutta la procedura.

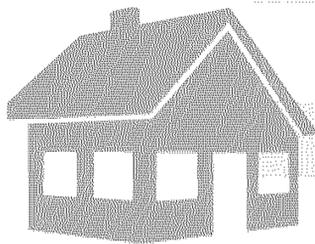
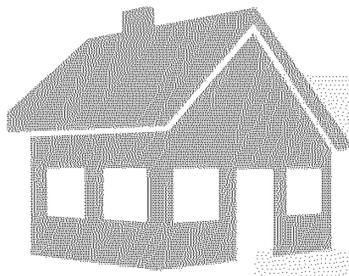
«Il punto è che nonostante le aste siano molto numerose», spiega Crivellari, «il numero dei potenziali acquirenti è basso. Nel 2007 la stragrande maggioranza degli immobili veniva venduto alla prima o alla seconda asta, con uno sconto del 10% sul prezzo base. Ora accade che vadano deserte anche quattro o cinque aste, con ribassi nell'ordine del 40-50%». A questi valori, fra l'altro, oltre a rimetterci la banca che mette in vendita l'immobile, rischia di avere brutte sorprese pure il mutuatario che ha perso casa perché non pagava le rate. «Se il valore di vendita è così basso gli ex mutuatari possono essere costretti a pagare comunque per anni perché quanto incassato non copre le rate rimanenti».

E il crollo dei valori ai quali si chiudono ormai le aste rischia di deprimere ulteriormente il mercato del mattone nel suo insieme che dal 2008 a oggi ha già visto le quotazioni scendere di quasi il 50%. Un circolo vizioso pericolosissimo.

I Tribunali dove è possibile utilizzare i servizi di «Mutuo in asta» sono già 100 in tutta Italia e sono destinati a crescere in funzione delle nuove convenzioni che l'Abi si appresta a firmare.

## IL VALORE DEL MATTONE

Anno	Variazione %	Monolocale	Trilocale
2008		100.000	300.000
2009	-7,00	93.000	279.000
2010	-4,50	88.815	266.445
2011	-6,98	82.616	247.847
2012	-11,98	72.718	218.155
2013	-12,49	63.636	190.907
2014*	-5,00	60.454	181.362
Perdita di valore	47,95	39.546	118.638



## COSÌ LE ASTE

**30%**  
 La percentuale di aste immobiliari andate deserte

**-40%**  
 Il ribasso del prezzo di vendita rispetto al prezzo di bando

P&G/L

\* Primo semestre

**ristora Libero ristora**

Ma dove vogliamo andare?  
**L'Italia degli imboscati**

A Napoli un vigile su due non lavora. In Sardegna, Calabria e Puglia c'è il record di inoccupati. I licenziati sono tutti in rosso, ma i volonari scappano. E il governo prepara persino di parlarne. All'Italia...

**Renzi tradisce, vacilla il patto con Berlusconi**

Il premier ripete alle parlamentari: con il Cavaliere...  
 Torna l'idea di un patto con Berlusconi...  
 «C'è un patto», dice il premier, «non si sciolgono mai»...  
 «C'è un patto», dice il premier, «non si sciolgono mai»...  
 «C'è un patto», dice il premier, «non si sciolgono mai»...

**Il Pakistan e l'Europa: scivolano chi emerge? Usa, Francia e Inghilterra in fuga dal disastro che han fatto in Libia**

Il Pakistan e l'Europa: scivolano chi emerge? Usa, Francia e Inghilterra in fuga dal disastro che han fatto in Libia...  
 Il Pakistan e l'Europa: scivolano chi emerge? Usa, Francia e Inghilterra in fuga dal disastro che han fatto in Libia...  
 Il Pakistan e l'Europa: scivolano chi emerge? Usa, Francia e Inghilterra in fuga dal disastro che han fatto in Libia...

**AVVOCATO IN SPAGNA**

Avvocato in Spagna...  
 Avvocato in Spagna...  
 Avvocato in Spagna...

**LiberoMercato**

Gli immobili all'incanto sono 128mila  
**Arriva il mutuo per comprare casa all'asta**

210 banche si sono messe d'accordo. Il tasso medio è del 6,6%. Una novità per chi vuole comprare casa all'asta...  
 210 banche si sono messe d'accordo. Il tasso medio è del 6,6%. Una novità per chi vuole comprare casa all'asta...  
 210 banche si sono messe d'accordo. Il tasso medio è del 6,6%. Una novità per chi vuole comprare casa all'asta...

**IL VALORE DEL MATTONE**

Variazioni	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Monolocale	-5,00	-12,49	-11,98	-6,98	-4,50	-7,00	0,00
Trilocale	-5,00	-12,49	-11,98	-6,98	-4,50	-7,00	0,00

**COSÌ LE ASTE**

30% La percentuale di aste immobiliari andate deserte  
 -40% Il ribasso del prezzo di vendita rispetto al prezzo di bando

**NUOVA SPAGNA**

Nuova Spagna...  
 Nuova Spagna...  
 Nuova Spagna...