

Immobiliare Arriva anche il mutuo per comprare casa all'asta giudiziaria

CHIARA MERICO
 MILANO

Comprare casa all'asta giudiziaria è una scelta ancora poco comune per gli italiani: nonostante le grandi opportunità di risparmio, intorno a questo genere di acquisto permangono dubbi e perplessità. Una delle principali difficoltà è legata alla concessione del credito bancario: il potenziale compratore deve infatti versare una caparra pari al 10% prima dell'asta, e poi essere pronto, in caso di aggiudicazione, a rispettare i termini di pagamento, assicurandosi che la banca eroghi in tempo l'eventuale finanziamento richiesto.

Una procedura rigida, che scoraggia molti acquirenti interessati. Per venire incontro alle loro esigenze e ampliare la platea dei partecipanti alle aste giudiziarie, UniCredit Credit Management Bank (istituto che gestisce 45mila immobili in asta) ha lanciato un prodotto dedicato proprio a queste tipologie di vendita: «Mutuo in Asta», nato, come spiega l'Ad della banca, Dino Crivellari, «per semplificare l'attività dei compratori alle aste giudiziarie, sempre in difficoltà di fronte alla complessità delle procedure».

Mutuo in Asta si compone di due prodotti collegati. Il primo, «Ti accompagno all'asta», è un prodotto di servizio, attraverso il quale seguiamo i potenziali acquirenti lungo tutta la fase pre e post asta, fornendo informazioni e assistenza specialistica. «Un normale cittadino si avvicina sempre con cautela a questo mondo – sottolinea Crivellari – e non tutti hanno a disposizione la liquidità necessaria per comprare. A loro si rivolge il secondo prodotto, il "mutuo in asta": è un normale mutuo ipotecario, per

il quale noi svolgiamo tutte le verifiche, come la valutazione del merito creditizio, in anticipo rispetto all'asta. In questo modo il compratore è certo di ottenere il mutuo per tempo e quindi può partecipare all'asta in tutta tranquillità».

Agevolare gli acquisti di immobili all'asta conviene anche alle banche, titolari di un portafoglio sempre più ampio di crediti in sofferenza: il totale ammonta a circa 170 miliardi di euro. «La banca usa e presta il denaro dei risparmiatori e quindi ha l'obbligo di farsi restituire questi crediti. Anche noi siamo debitori dei nostri risparmiatori», nota Crivellari. Inoltre, i prezzi di queste case diminuiscono a partire dalla terza asta andata deserta (il ribasso medio è intorno al 40% rispetto al prezzo di bando), quindi una scarsa partecipazione significa una perdita di valore del patrimonio. «Se i prezzi degli immobili in asta continueranno a scendere caleranno anche i prezzi delle altre case in vendita: se ripartisse il mercato delle aste sarebbe uno stimolo anche per l'intero mercato immobiliare», spiega l'Ad.

Comprare all'asta resta comunque una scelta da ponderare accuratamente. «L'acquirente deve fare i conti con attenzione e stabilire l'entità del debito di cui può farsi carico. Una volta capito questo, può affidarsi a noi», consiglia Crivellari. Inoltre, aggiunge Crivellari, «sarebbe più opportuno che questi immobili passassero da privati cittadini ad altri cittadini, piuttosto che nelle mani dei fondi che rilevano gli stock di crediti in sofferenza: se i cittadini comprano casa all'asta, gli immobili restano nell'ambito dell'economia familiare e non passano nei patrimoni finanziari».

