

ROMA tel. 06.3770.8493
MILANO tel. 02.7570958
NAPOLI tel. 081.2473309
LECCE tel. 0832.2781

Legalmente

www.legalmente.net

a cura di Piemme s.p.a. e-mail: legalmente@piemmeonline.it

PROSSIMO
APPUNTAMENTO

Domenica
15/02/2015

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

SE L'INTERESSATO NON SI AGGIUDICA IL BENE, IL PRELIMINARE DI MUTUO SI RISOLVE AUTOMATICAMENTE SENZA ALCUN ADDEBITO A CARICO DEL "PROMISSARIO", SALVO LE SPESE DI ISTRUTTORIA

Acquisto all'asta, sì alla richiesta di mutuo

L'erogazione del mutuo è garantita da ipoteca iscritta sull'immobile, oggetto di aggiudicazione. Le regole da seguire

"Chi è interessato all'acquisto di un immobile all'asta giudiziaria ma non dispone della liquidità finanziaria necessaria può chiedere l'erogazione del mutuo garantito da ipoteca iscritta sullo stesso immobile, oggetto di aggiudicazione. Nel tempo intercorrente tra la pubblicazione dell'avviso di vendita e la data dell'asta, il partecipante deve contattare la Banca, che provvede all'istruttoria della pratica di mutuo, il cui esito viene comunicato al richiedente almeno quindici giorni prima dell'asta con l'indicazione dell'importo massimo finanziabile, che - solitamente - è pari all'80% del valore del bene così come stimato dal consulente tecnico d'ufficio o - se minore - del prezzo di aggiudicazione", spiega l'avvocato Camilla Perone Pacifico

L'avvocato Perone Pacifico continua: "L'impegno alla successiva stipula del mutuo viene formalizzato mediante il cd. preliminare del mutuo ipotecario, che avviene - secondo le modalità indicate da ciascuna Banca - con scrittura privata sottoscritta tra le parti ovvero con scambio di lettere e che è sottoposto alla condizione dell'aggiudicazione e del successivo trasferimento dell'immobile a favore del promissario mutuatario. Se il promissario mutuatario non si aggiudica l'immobile, il preliminare di mutuo si risolve automaticamente senza alcun addebito a carico del promissario mutuatario se non le spese di istruttoria. Se, invece, il promissario mutuatario si rende aggiudicatario la Banca deve erogare il mutuo nel termine del versamento del saldo prezzo, che non è mai superiore a sessanta giorni.

Le modalità di erogazione sono solitamente due:

1). Mutuo con iscrizione ipotecaria su beni altrui: in tal caso il contratto di mutuo contiene l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria cd. "su beni altrui", che, ai sensi dell'art. 2822 cc, si consolida quando il concedente l'ipoteca diventa proprietario dell'immobile.

A seguito del versamento del prezzo, il decreto di trasferimento, sottoscritto da parte del Giudice dell'Esecuzione, viene trascritto con l'effetto di rendere opponibile ai terzi l'acquisto della proprietà dell'immobile e di cancellare le formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile stesso indicate nello stesso decreto, cosicché il notaio rogante il mutuo può poi procedere all'iscrizione dell'ipoteca di primo grado a favore della Banca.

2). Mutuo contestuale: in tal caso il mutuo viene erogato contestualmente alla sottoscrizione del decreto di trasferimento e all'iscrizione dell'ipoteca, per cui il funzionario della Banca e l'aggiudicatario sottoscrivono il contratto definitivo di mutuo contenente l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria; il funzionario consegna

FOCUS

Banca convenzionata

Ll'avvocato Camilla Perone Pacifico spiega che "è possibile chiedere l'erogazione del mutuo garantito da ipoteca iscritta sullo stesso immobile, oggetto di aggiudicazione, contattando la Banca convenzionata con il Tribunale innanzi al quale pende la procedura e predisponendo tutta la documentazione necessaria per l'istruttoria, per non rischiare di non avere in tempo per l'asta il benessere del mutuante all'erogazione del mutuo".

con le modalità indicate nel relativo avviso di vendita l'importo del mutuo al professionista delegato; il Giudice firma il decreto di trasferimento e successivamente si procede alla trascrizione del decreto di trasferimento e contestuale iscrizione ipotecaria in favore della Banca".