

Al contrario della proposta degli acquisti a rate

Aste: comprare col mutuo il metodo più semplice

Recentemente abbiamo presentato la possibilità che in futuro alle aste giudiziarie si possa acquistare con una rateizzazione del prezzo. Oggi ricordiamo che questa proposta "rivoluzionaria" non esclude il "vecchio" modo di comprare all'asta pur non avendo il contante necessario. Quello della richiesta di un mutuo grazie ad un provvidenziale accordo siglato tra i tribunali e diverse banche. Opportuno perché in passato l'acquisto alle aste era (ingiustamente) riservato a chi possedeva il cash necessario. Acquisti convenienti che, grazie all'accordo, venivano resi possibili anche a chi il contante non l'aveva. L'accordo si è dimostrato utile anche per i creditori: grazie ad un maggior numero di partecipanti alle aste riescono a vendere a prezzi più alti per cui riescono a rifarsi delle "sofferenze". Per lo stesso motivo la convenienza dei debitori che riescono a togliersi l'intero debito dalle spalle se il loro immobile viene venduto "bene". Un tema di grande interesse che noi abbiamo trattato in mille modi e riproponiamo così com'è stato trattato da un sito web.

«Per comprare casa all'asta è innanzitutto opportuno contattare, prima dello svolgimento della gara, le banche operanti sia nel territorio locale che nazionale, in modo da verificare la loro offerta per la concessione del mutuo. L'Abi, l'Associazione Bancaria Italiana, ha individuato con diversi tribunali specifiche procedure per svolgere l'acquisto di un immobile all'asta e sul proprio sito ha messo a disposizione dei potenziali acquirenti un elenco, aggiornato anche rispetto alla nuova geografia giudiziaria, di tribunali e istituti di credito ad essi convenzionati. La lista, in continua fase di aggiornamento, potrebbe non comprendere tutte le banche disponibili a concedere un mutuo per una casa oggetto di procedura esecutiva, ma rappresenta sicuramente un primo valido aiuto per i clienti interessati ad una simile operazione. Nell'elenco sono indicati circa 80 tribunali italiani e, per ognuno di essi, le banche che forniscono un mutuo per le case all'asta. Per quanto concerne ad esempio il Tribunale di Milano vengono indicati 19 diverse banche relativamente alla sezione Esecuzioni Immobiliari e 11 alla sezione Fallimentare. Sono 32 invece gli istituti di credito indicati per un acquisto con gara presso la sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Roma. ASTE GIUDIZIARIE E MUTUO,

COMPRARE CASA ALL'ASTA, GLI STEP - Ricepire le informazioni dell'Abi, intenzionata a favorire l'apertura del segmento di mercato dei mutui per case all'asta giudiziaria ad una vasta platea, sono un primo passo importante per l'acquisto. Tuttavia è opportuno per i clienti compiere con attenzione anche step successivi. L'acquirente deve innanzitutto rivolgersi per tempo alla banca per istruire la pratica di mutuo. Una volta approvata la richiesta del cliente, l'istituto provvede poi (con il richiedente) ad uno scambio di corrispondenza in cui garantisce la propria disponibilità alla concessione del mutuo. Poi comincia la fase cruciale della sottoscrizione del mutuo, spesso contestuale al decreto di trasferimento da parte del giudice, e dell'iscrizione dell'ipoteca, come avviene in una normale compravendita con mutuo. ASTE GIUDIZIARIE E MUTUO, I PRODOTTI FINANZIARI AD HOC - La procedura messa a punto da Abi e tribunali ha reso dallo scorso anno questi passaggi meno complicati di quanto non fossero in precedenza. Ma, soprattutto, ha consentito ad alcune banche di mettere a punto dei prodotti specifici. Unicredit Credit Management Bank ad esempio ha lanciato il mutuo ad hoc Mutuo in Asta e mette a disposizione un simulatore che consente di calcolare due valori fondamentali: l'importo in relazione al quale è possibile avanzare la richiesta di finanziamento e l'importo della rata (sia con tasso fisso che variabile). MALVIVENTI ALL'OPERA - La storia risale ad alcuni mesi fa e si è conclusa con la denuncia dei malviventi che avevano tentato di "forzare" un'asta grazie ad un'accoppiata di premio in euro e minacce. L'ennesima conferma che le vendite all'asta sono estremamente sicure grazie ad una normativa che impedisce comportamenti illeciti e malvivitosi. La vicenda inizia il 29 maggio scorso quando un fabbricato va all'asta giudiziaria nel tribunale di Nola. Un "boss" interessato all'immobile e i suoi due complici avevano subito capito che l'"affare" stava sfumando a favore di M.N., imprenditore avellinese: aveva presentato offerta in busta chiusa che non poteva ritirare salvo pesante penalità. Si resero conto che era inutile forzare il suo ritiro prima dell'asta e che, invece, bastava che non presentasse alcun rilancio durante l'asta. Invece di affidarsi al caso, in tre avvicinarono il

"concorrente" offrendogli mille euro per non partecipare ai rilanci. Per dare peso alla proposta uno dei tre ha anche aggiunto: «Prendi questi mille euro subito e te ne vai oppure io sono un camorrista di Pomigliano e ti uccido». Una pressione tanto incalzante da indurre l'uomo a rifugiarsi presso la sede dell'Ordine degli avvocati e poi a denunciare l'accaduto. L'asta naturalmente viene rimandata. Ma non finisce lì. Pochi giorni dopo il boss va a casa dell'imprenditore ed è esplicito. «Sono don Nicola Foria, fratello della buonanima Salvatore. L'immobile era di mio fratello e adesso è mio. Ringrazia le telecamere (quelle del sistema di videosorveglianza, ndr.) che se no ti avrei sparato». Nel corso della notifica delle misure cautelari sono state sottoposte a sequestro preventivo tre società del settore dell'edilizia e dei trasporti commerciali, dodici fabbricati, quattro terreni e dieci conti correnti per un valore complessivo di circa 5 milioni di euro.

UNA STORIA CHE S'AVVIA VERSO IL LIETOFINE - Spiraglio sul caso Guarascio, a Vittoria: non ci sarà l'esecuzione immobiliare che era stata programmata, come esito di un'asta giudiziaria che ha assegnato la casa a un altro proprietario. Un immobile da 80.000 euro perso per un debito di 6.000 euro. L'avvocato Carmelo Scarso, che tutela l'acquirente dell'immobile di via Brescia, a Scicli, ha preannunciato: "Domani non succederà nulla, ci saranno importanti novità probabilmente dalla prossima settimana". Il capo famiglia, Giovanni Guarascio, 64 anni, il 14 maggio 2013 si diede fuoco, e poi morì, per salvare la sua casa venduta all'asta. Tra la nuova proprietà e la famiglia Guarascio ci sono da tempo trattative in corso per cedere nuovamente l'abitazione alla famiglia allo stesso prezzo di acquisto oltre alle spese. Per aiutare i Guarascio è stata avviata anche una raccolta di fondi.

A. A.

