

E' POSSIBILE FINANZIARE L'ACQUISTO ALL'ASTA GIUDIZIARIA DI UN IMMOBILE?

Coloro che non dispongono della liquidità necessaria per acquistare un immobile all'asta, ma allo stesso tempo sono incentivati nel partecipare all'acquisto, confidando nel vantaggio economico derivante dall'eventuale aggiudicazione, oggi hanno la possibilità di rivolgersi a diversi istituti di credito per ottenere l'erogazione di un finanziamento finalizzato al saldo del residuo prezzo di aggiudicazione.

Sono in atto delle Convenzioni, tra i principali Istituti di Credito ed i Tribunali, con il supporto di ABI (Associazione Bancaria Italiana), Ministero della Giustizia e Notariato, per la semplificazione delle procedure di erogazione di finanziamenti relativi ad immobili acquistati in asta giudiziaria e soprattutto finalizzati a tutelare sia l'offerente aggiudicatario, sia la banca erogante.

L'accordo tra l'ABI ed i principali Tribunali italiani, risalente al 2014, è volto a promuovere lo strumento del finanziamento per tutti coloro che vogliono partecipare all'asta ma sono dissuasi dalle lungaggini e dai costi per istruire la relativa pratica. Esistono alcuni istituti di credito, i quali hanno lanciato alcuni prodotti ad hoc per chi intende aggiudicarsi un immobile all'asta. Uno dei quali si chiama "**Mutui in Asta**" e punta a favorire la partecipazione nei procedimenti esecutivi immobiliari ed a superare le barriere che potrebbero frenare i potenziali acquirenti. L'elenco degli Istituti di credito che hanno aderito all'accordo, è aggiornato al 17 settembre 2018 ed è ovviamente consultabile sul sito dell'ABI.

L'ostacolo principale, prima dei predetti accordi, era rappresentato dalla necessità della banca di concedere il finanziamento con garanzia ipotecaria di primo grado, tramite iscrizione dell'ipoteca sull'immobile oggetto di asta, come avviene nella vendita tradizionale. In tal caso, l'aggiudicatario dell'immobile, non ancora proprietario, doveva attendere l'emissione del decreto di trasferimento, unico documento ufficiale che attesta la titolarità dell'immobile, prima di poter ricevere la somma finanziata, e solo in tal momento, concedere alla banca la facoltà di poter procedere all'iscrizione dell'ipoteca sull'immobile acquistato in asta. Attualmente si sono studiate delle soluzioni che permettono al mutuatario di ricevere la somma mutuata necessaria a saldare il residuo prezzo di aggiudicazione al momento dell'aggiudicazione o addirittura anche prima della presentazione dell'offerta ed alla banca di potersi tutelare ricevendo l'assenso all'iscrizione dell'ipoteca ed ad ottenere la delega a versare la somma mutuata direttamente alla procedura.

I singoli Tribunali potranno avere anche modalità operative diverse a seconda degli accordi presi con le diverse banche ma tutti finalizzati a concedere i "finanziamenti dedicati" in tempi ridotti. Si può infatti ottenere il mutuo richiesto entro il termine di scadenza fissata, nell' Avviso di Vendita, per il saldo

del prezzo di acquisto. A questo proposito, è bene ricordare che, qualora si rendesse invece necessario il ricorso ad una somma coincidente con l'importo della cauzione da versare contestualmente all' offerta di acquisto, sarebbe opportuno prendere contatto con l'istituto di credito prescelto ben prima della presentazione dell'offerta, così da arrivare ad avere una pre-delibera in merito (cioè un impegno dell'istituto di credito ad erogare il finanziamento), prima ancora di ogni impegno vincolante di acquisto. Per una maggiore tutela, si consiglia di formalizzare l'impegno assunto tra l'offerente (futuro mutuatario) e la banca mediante la stipula di un contratto preliminare di mutuo ipotecario, con una scrittura privata autenticata e sottoposta a condizione sospensiva dell'aggiudicazione del bene e della successiva emissione del decreto di trasferimento. L'erogazione della somma avverrà da parte del funzionario della banca direttamente agli organi della procedura e rappresenterà il saldo del prezzo di aggiudicazione e l'iscrizione dell'ipoteca sarà contestuale alla trascrizione del decreto di trasferimento ad opera del Conservatore dei Registri Immobiliari. In caso di mancata aggiudicazione, la banca potrà ritenersi svincolata dall'impegno assunto così come nell'ipotesi in cui ci dovessero essere ostacoli all'iscrizione dell'ipoteca a favore della stessa (c.d. clausola di dissolvenza). Quest'ultima ipotesi nella realtà è di difficile verifica, in quanto prima di consentire l'erogazione del finanziamento, gli istituti di credito, solitamente, incaricano un tecnico abilitato di loro fiducia per la redazione di un'accurata perizia che possa fugare ogni dubbio sulla correttezza della situazione urbanistica, edilizia dell'immobile staggito, già esaminato accuratamente dal perito nominato dal Tribunale. Inoltre a garantire ulteriormente la sicurezza dell'operazione bancaria, ed indirettamente l'acquisto in asta è la richiesta da parte della banca, di una relazione preliminare notarile aggiornata. La stessa viene redatta dal Notaio incaricato a stipulare il contratto di mutuo, nella quale vengono riportati, previa indagine nel ventennio, tutti i dati relativi alla provenienza e titolarità dell'immobile, alla sussistenza di gravami pregiudizievoli che potrebbero limitare od impedire il godimento dell'immobile, nonché tutte le formalità ipotecarie non cancellabili a spese e a cura del Tribunale. Pertanto alla luce di quanto affermato, la richiesta di voler accendere un mutuo offrirebbe una tutela in più a favore del richiedente il prestito, il dover effettuare una nuova perizia non è altro che un'ulteriore garanzia circa le qualità presenti sull'immobile e sulla convenienza dell'affare che si sta realizzando. Infine, considerato che il prezzo d'asta dell'immobile è decisamente inferiore al reale valore di mercato, è possibile trovare istituti di credito che finanziano il 100% del prezzo d'acquisto a condizione che lo stesso non superi l'80% del valore accertato ed indicato nella perizia predisposta preventivamente dal perito incaricato dalla banca, nella fase dell'istruttoria che precede la concessione del finanziamento.

