

Grazie ad una convenzione tra l'Abi e i Tribunali è possibile ottenere l'erogazione del finanziamento anche quando si compra casa in una vendita giudiziaria

# Acquistare casa all'asta con il mutuo

L'interessato può avvalersi di una procedura che consente di allineare l'istruttoria bancaria alle tempistiche del tribunale

**C**hi è interessato a concorrere all'acquisto di un immobile all'asta può chiedere e ottenere il mutuo dalla banca. Quale iter seguire lo spiega nel suo intervento l'avvocato Antonio De Simone, del Foro di Napoli: «Fino a qualche anno fa era complesso provare ad aggiudicarsi un immobile all'asta richiedendo un mutuo, a causa del disallineamento delle tempistiche tra tribunale ed istituti di credito, che spesso non riuscivano a garantire al cliente l'erogazione dell'importo entro i termini di pagamento definiti dal giudice delegato o dal giudice dell'esecuzione».

Dal 2014, per effetto degli accordi intercorsi tra l'ABI ed i tribunali è stata predisposta una procedura che prevede la concessione di un mutuo, deliberato dalla Banca prima della gara ma erogato solo in caso d'aggiudicazione definitiva del bene, garantito da ipoteca iscritta sullo stesso immobile oggetto di acquisto.

## Quale iter seguire dall'istruttoria al contratto

Nel periodo intercorrente tra la pubblicazione dell'avviso di vendita e la data della gara, i soggetti interessati possono rivolgersi all'istituto bancario prescelto, il quale avvierà le normali attività istruttorie per la concessione del mutuo richiesto. Conclusa l'istruttoria, è stipulato tra Banca ed interessato un contratto preliminare di mutuo, sottoposto alla condi-

zione sospensiva dell'aggiudicazione e del successivo trasferimento del bene al promissario mutuatario.

## Erogata la somma nei termini prescritti

A gara avvenuta, se il (promissario) mutuatario non sarà riuscito ad aggiudicarsi l'immobile, il contratto preliminare si risolverà ex lege per mancato avveramento della condizione sospensiva; ove, viceversa, risultasse aggiudicatario del bene, il giudice ordinerà il pagamento del prezzo e l'intermediario dovrà disporre l'erogazione della somma mutuata entro la scadenza del termine per il versamento dello stesso.

Per arginare il rischio di condotte illegittime dell'aggiudicatario-mutuatario in termini di distrazione delle somme erogate, di alienazione dell'immobile o iscrizione sullo stesso di formalità pregiudizievoli alla Banca mutuante, il procedimento prevede la contestualità dell'emissione del decreto di trasferimento, della stipulazione del contratto definitivo di mutuo e della concessione di ipoteca.

## Contestualità degli atti e iscrizione ipotecaria

Secondo uno dei protocolli in uso presso

i tribunali, per garantire tale contemporaneità, tutti i soggetti coinvolti, intervenuta l'aggiudicazione definitiva, convergono alla presenza del giudice delegato o dell'esecuzione ed in tale sede:

-l'aggiudicatario-promissario mutuatario e la Banca sottoscrivono, per atto pubblico, il contratto definitivo di mutuo, contenente l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria e la delega, ex art.1269 c.c., del mutuatario all'istituto bancario per il versamento direttamente alla procedura del netto ricavo del finanziamento;

-il funzionario di banca versa l'importo del mutuo, con le modalità in uso presso ciascun tribunale;

-il Giudice firma il decreto di trasferimento;

-il decreto di trasferimento è preso in consegna dal professionista delegato o dal notaio rogante, che provvederà anzitutto alla sua tempestiva trascrizione e, immediatamente dopo, all'iscrizione di ipoteca di primo grado a favore dell'Istituto di Credito mutuante.

Secondo altro protocollo, invece, le attività appena elencate possono svolgersi - con opportune cautele - in tempi diversi, secondo il meccanismo della "iscrizione ipotecaria su beni altrui": in tal caso il contratto di mutuo contiene l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria che, ai sensi dell'art. 2822 c.c., si consolida quando il concedente l'ipoteca diventa proprietario dell'immobile».

## FOCUS

### Finanziato l'80% del valore

Chi è interessato all'acquisto di un immobile all'asta ma non dispone della liquidità finanziaria necessaria può chiedere l'erogazione del mutuo garantito da ipoteca iscritta sullo stesso immobile, oggetto di aggiudicazione. La somma erogata è solitamente pari all'80% del valore del bene così come stimato dal consulente tecnico d'ufficio o - se minore - del prezzo di aggiudicazione, per rispettare i limiti di finanziabilità prescritti dalla normativa di settore.

