

I VOSTRI SOLDI

# Nel Mattone

*L'investimento in case, negozi, uffici, fondi immobiliari & c.*

PROPRIETÀ  PRIVATA

DI TERESA CAMPO ED ELENA DAL MASO

## Obelisco chiude il collocamento e si finanzia per 89 milioni

Si è chiuso a fine dicembre il collocamento di Obelisco, fondo immobiliare chiuso di Investire immobiliare sgr (Gruppo Banca Finnat Euramerica) collocato attraverso Poste italiane. La formula adottata dal fondo, specializzato in uffici e logistica, prevedeva l'individuazione e opzione di un portafoglio, del valore di 250 milioni di euro circa (Iva inclusa) dettagliatamente descritto anche con foto nel prospetto informativo, che sarebbe stato acquistato al termine della raccolta. Ciò è appunto avvenuto nei giorni scorsi. Poiché la raccolta del fondo si è attestata a quota 171 milioni circa, il fondo ha fatto ricorso alla leva per i rimanenti 89 milioni. A questo punto il fondo Obelisco ha utilizzato circa metà della leva disponibile. Il resto, secondo Clemente di Paola, direttore generale della sgr, potrà essere destinato all'acquisto di un immobile a uso logistica, ben posizionato e con buoni conduttori, come quello posseduto a Fiumicino e locato alla società Tat. Del portafoglio opzionato solo un immobile era sfitto, quello sito a Roma, in via Cina 413. Nei giorni scorsi è stato stipulato il contratto di affitto, durata 6+6 anni, la cui efficacia decorrerà dall'aprile del 2007, data prevista per la consegna dell'immobile. Il contratto prevede inoltre un'opzione di acquisto a favore del conduttore (l'Ac), da esercitarsi nel mese di gennaio del 2009.



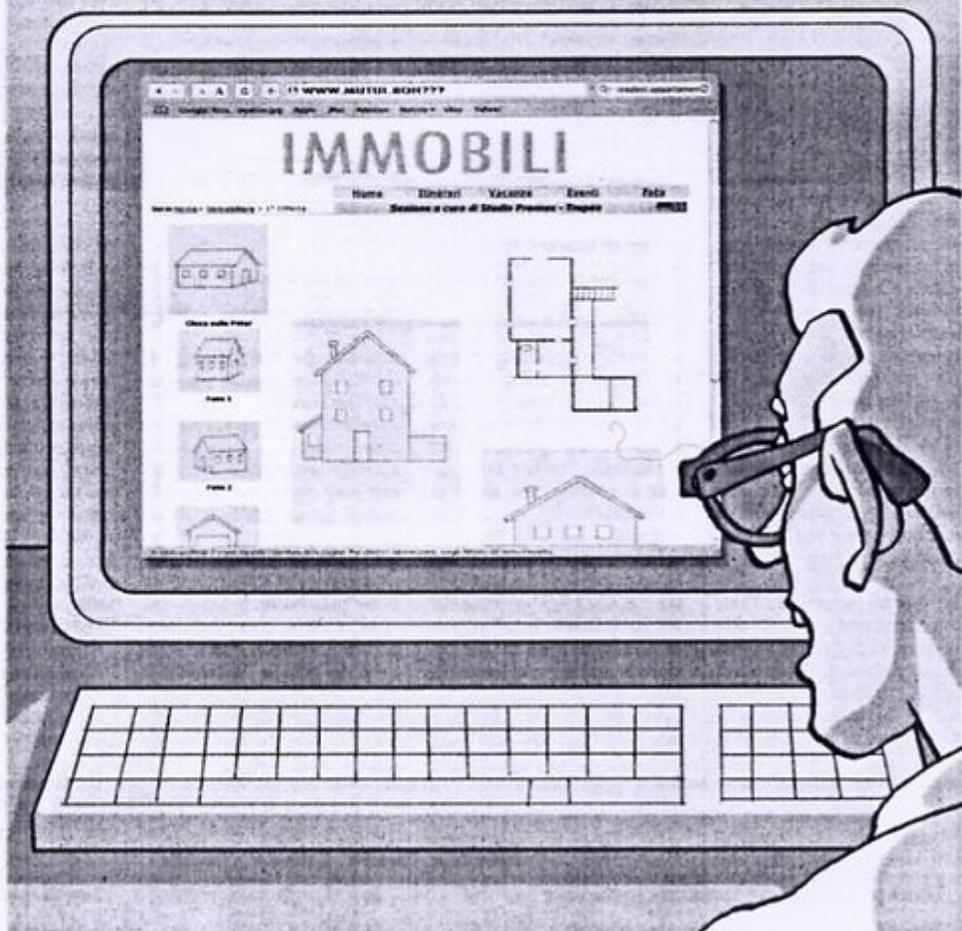
Di Paola, direttore generale della sgr, potrà essere destinato all'acquisto di un immobile a uso logistica, ben posizionato e con buoni conduttori, come quello posseduto a Fiumicino e locato alla società Tat. Del portafoglio opzionato solo un immobile era sfitto, quello sito a Roma, in via Cina 413. Nei giorni scorsi è stato stipulato il contratto di affitto, durata 6+6 anni, la cui efficacia decorrerà dall'aprile del 2007, data prevista per la consegna dell'immobile. Il contratto prevede inoltre un'opzione di acquisto a favore del conduttore (l'Ac), da esercitarsi nel mese di gennaio del 2009.

## Dopo la prima asta deserta sull'Adda, Villa Paradiso ci riprova

È un paradiso che torna di nuovo all'asta. Nel senso che quella precedente è andata deserta. Villa Paradiso a Cornate l'Adda, nel Milanese, proveniente dal fallimento della società Rete Gamma, è stata posta in vendita dal tribunale di Bergamo dopo che l'asta di tre mesi fa era andata deserta. Il prezzo, da 17,9 milioni di euro, è calato del 20% portandosi a 11,4 milioni di euro. Si tratta di una struttura che comprende 27 buche in tutto (18 da campionato, 9 da esecutive), più 30 mila metri cubi di volumetria, metà dei quali in via di realizzazione. Il tribunale di Bergamo segnala, fra l'altro, che si tratta di una cessione di ramo d'azienda soggetta a imposta di registro. L'area apparteneva a Rete Gamma, facente capo al bergamasco Aldo Valtellina. Dal fallimento di quest'ultima Roberto Colaninno si era aggiudicato, più di un anno fa, un altro campo da golf. Quello di Is Molas, nel Cagliariarino. Villa Paradiso è stata designata da Franco Piras e, nonostante le vicissitudini, il circolo ha continuato a operare. (riproduzione riservata)

*Prestiti sul web Tutte le banche hanno un sito, ma poche pubblicano dati completi. Perché se il cliente va allo sportello...*

# www.mutui.boh?



di Teresa Campo

Informazione on-line? No, grazie. Almeno per le banche e soprattutto quando si parla di mutui. Perché le tipologie di prodotto si moltiplicano, opzioni e caratteristiche pure, ma per scoprirle spesso non resta che il vecchio sistema: andare allo sportello di persona e chiedere. Un dato per tutti: su circa 200 siti visitati, corrispondenti ad altrettanti isti-

tuti di credito, solo 70 riportano i fogli informativi relativi ai vari mutui proposti. Meno della metà, anche se dalle 200 si sottraggono quella trentina di banche (tra quelle analizzate che non offrono finanziamenti per la casa. E non è tutto, perché nei 70 più diligenti sono conteggiati anche gli istituti che non riportano informazioni complete. A segnalare il dato è Progetica, che ormai da un anno analizza e confronta settimanalmente sulle pagine di Mil-

no Finanza i mutui sul mercato grazie al sistema Mqm (Modello quantitativo mutui di Progetica), che consente di valutare il comportamento di ogni prodotto nel tempo al variare dei tassi di mercato. Peccato, appunto, che non sempre siano disponibili tutti i dati necessari. Un limite che riguarda in ogni caso chiunque voglia poter confrontare l'offerta del mercato standosene como-

(continua a pag. 60)

## NEL MATTONI



www.mutui.boh

(segue da pag. 59)

damente a casa e senza dover invece vagare da una banca all'altra.

Un'esigenza molto sentita, peraltro, quella di poter conoscere i mutui sul mercato da casa e di potersi studiare con calma. Non a caso, Mutuonline, broker di mutui che propone solo via web (raccolge l'offerta di una trentina di banche e consente di calcolare la rata di ogni mutuo proposto al variare di tipo, importo, tasso e scadenza), oggi registra oltre 11 mila visite giornaliere di utenti, il doppio di tre anni fa.

Certo le banche non sono tenute (tranne ovviamente quelle online, cioè che non hanno una rete fisica di sportelli o di promotori finanziari) a pubblicare il prospetto dei mutui sul proprio sito. Anzi, alcune di quest'assenza hanno fatto una vera e propria filosofia: è meglio portare il cliente allo sportello (o farlo incontrare con un promotore finanziario), così si è in grado di spiegarli meglio le differenze tra i vari prodotti e di aiutarlo a scegliere quello più adatto alle proprie esigenze. E magari gli si toglie anche la voglia di fare troppi confronti, perché non è raro che al posto dei fogli informativi sui vari mutui le informazioni vengano scritte a mano su un foglietto (vedere box).

Le (poche) eccezioni. Certo, come accennato, ci sono le debite eccezioni. Ma si tratta spesso di casi particolari. Fra le più diligenti rientrano ovviamente le banche solo on-line, tipo Ing Direct e i suoi mutui Arancio Fis-

### Sportelli avari di informazioni

Basta andare in banca per trovare moduli, prospetti, fogli informativi sui mutui? Non proprio. A questo proposito, anzi, Altroconsumo ha di recente condotto un'analisi approfondita, scoprendo peraltro che «la trasparenza è ancora un optional: portare a casa il contratto è praticamente impossibile, ma anche il modulo Esis, che riassume le condizioni del mutuo e consente di confrontare le offerte sul mercato, viene consegnato da meno della metà delle banche».

Un dato calcolato su un campione di 112 banche di sette città italiane (Bari, Bologna, Milano, Napoli, Roma, Torino e Verona): ben 61 non hanno consegnato il modulo Esis, 107 non hanno consegnato le condizioni del contratto. Addirittura peggio di quanto registrato un anno prima, quan-

do evidentemente la novità era più fresca. Eppure il Codice europeo di condotta per il credito ipotecario (un codice volontario concordato tra le associazioni europee del settore creditizio, Abi inclusa), entrato in vigore nel settembre 2002, mirava proprio a una maggiore trasparenza e comparabilità delle offerte. Il codice stabilisce che le banche debbano fornire due tipi di documenti informativi: uno con le informazioni generali (nome della banca, garanzie richieste, tipi di mutuo disponibili e descrizione, tipo di tasso, costi, spese di estinzione anticipata) e l'altro con informazioni personalizzate, tramite il modello Esis. Questi moduli sono standardizzati per consentire all'utente di confrontare le offerte di mutuo dei vari istituti di credito nei diversi paesi Ue.

### LE GRANDI A CONFRONTO

Banca	Indirizzo	Fogli informativi
Unicredit Banca	www.unicreditbanca.it	NO
Banca Intesa	www.intesa.it	NO
Sanpaolo Imi	www.sanpaolo.com	Sì
Mps	www.mps.it	Sì
Bnl	www.bnl.it	Sì*
B.P. Verona e Novara	-	NO
Banca di Roma	www.bancadiroma.it	NO
Banca lomb. e piemont.	-	Sì
Credito Emiliano	www.credem.it	Sì
Banca Carige	www.gruppocarige.it	**
Pop. di Milano	-	Sì
Carifirenze	www.bancacfirenze.it	Sì

\*solo per utenti registrati \*\*mancano alcuni dati

so e Arancio Variabile, perché la banca ha scelto il web come canale di distribuzione. Stesso discorso anche per altri istituti, per esempio Banca Woolwich, che sta potenziando l'on-line come canale di distribuzione, anche se ha utilizzato altri canali di distribuzione. Del resto, l'acquisto del mutuo interamente sul web è ancora piuttosto limitato, mentre il mezzo è sempre più gettonato per ottenere le informazioni necessarie e poi magari avviare le pratiche per l'accensione del prestito (verifica dei requisiti per ottenere il finanziamento, apertura dell'istruttoria,

invio della documentazione). Per il resto la trasparenza non sembra dipendere da caratteristiche particolari della banca: tra le reticenti ce ne sono di grandi e di piccole, e anche tra le specializzate, cioè quelle che fanno solo mutui, la situazione è abbastanza eterogenea (vedere tabella). Perché se Banca Woolwich piuttosto che Macquarie dà molte indicazioni, lo stesso non si può di Micos Banca o di Banca Ucb. Curiosa invece la strategia del gruppo Unicredit: il sito di Banca per la casa (specializzata in mutui) è molto completo, mentre quello della banca

(UniCredit banca) si limita alla descrizione del prodotto e alle avvertenze sui rischi delle varie tipologie, anche attraverso un particolare sistema di valutazione messo a punto dalla banca. Di seguito ecco, comunque, alcuni casi emblematici, interessanti per comprendere in quali diverse forme l'informazione può essere incompleta se non addirittura inesatta.

**Bankyou, lo spread fantasma.** Dal sito www.bankyou.it è possibile scaricare il foglio informativo sui mutui (45 pagine), ma se si è interessati si viene indirizzati a un numero verde o alle agenzie byou, la nuova rete che distribuisce mutui. Analizzando il foglio informativo si può notare che tutte le spese sono dettagliate correttamente, i parametri di riferimento Euribor pure ma non riportano se sono con divisore 360 o 365. Per contro, la banca comunica solo un generico spread massimo (normalmente 3%) senza informazioni ulteriori; nei mutui Tasso variabile aperto, Tasso flessibile, Flessibile variabile non compare neanche questa indicazione:

- comunica un generico Taeg (Tasso effettivo globale) massimo senza indicazione di durata, importo o altro; sono indicati solo due Taeg, proposti per tutti i mutui a Tasso fis-

so o variabile; sono proposti stralci di piani d'ammortamento esemplificativi ma, anche se con durate diverse (60 e 240 mesi), tutti con lo stesso Tan-Tasso effettivo nominale (5,77%); per il mutuo Tasso variabile con rimborso programmato del capitale il piano d'ammortamento è proposto con un Tan (6%) più alto del Taeg massimo dichiarato (5,29%); i piani d'ammortamento dimostrativi riportano l'importo dell'ultima rata non correttamente ripartito tra quota capitale e quota interessi; il piano d'ammortamento dimostrativo del mutuo a Tasso variabile e Rimborso programmato del capitale, nonostante gli innumerevoli tentativi, non si riesce a ricostruire.

**Gruppo Carige, più esempi che prodotti.** Dal sito www.gruppocarige.it non è possibile prelevare i fogli informativi; sono invece disponibili informazioni di tipo generale su che cosa occorre sapere per acquistare una casa e sottoscrivere un mutuo. Non ci sono schede prodotte descrittive della loro offerta, però sono proposti dei piani d'ammortamento esemplificativi che presentano tassi differenziati in funzione del mutuo e della durata.

**Banca Antonveneta, un codice tutto suo.** Dal sito www.antonveneta.it è possibile prelevare il foglio informativo dei finanziamenti a privati, ma da questo non è possibile ricavare quali mutui e a quali condizioni sono offerti (sono indicati genericamente i parametri d'indicizzazione per tasso fisso e variabile più un generico spread massimo del 3,5%). Nel sito della banca è pubblicato il suo codice etico (che in effetti contiene solo regole interne di comportamento di dipendenti, amministratori e consulenti). Non esiste neanche una generica descrizione dei mutui offerti. (riproduzione riservata) ha collaborato Egidio Vacchini (a.d. Progetica)

### LA PAGELLA DELLE BANCHE ONLINE

Banca	Indirizzo	Avviso principali norme traspar.	Tool di supporto	Fogli informativi	Schede prodotto	Note
Banca per la Casa	http://www.bancaperlacasa.it	SI	SI	SI	si	è possibile inoltrare direttamente richieste di mutuo sul sito
Banca Woolwich	http://www.bancawoolwich.it	SI	SI	SI	si	è possibile inoltrare direttamente richieste di mutuo sul sito
Micos Banca	http://www.micosbanca.it	NO 1)	NO	NO	solo descrizione	1) pubblicato il Codice di Condotta Europeo
Macquarie Bank	http://www.mutuomacquarie.it	SI	1)	SI	si	1) solo destinato alla costruzione della soluzione Macquarie
BHW Italia	http://www.bhwitalia.it	NO	1)	NO	solo descrizione	1) solo piani d'ammortamento
Banca UCB	http://www.bancaucb.com	NO 2)	1)	NO	solo descrizione	1) calcolatrice finanziaria e bilancio familiare 2) pubbl. il Codice di Condotta Eur.
Deutsche Bank*	http://www.deutsche-bank.it	NO	SI	SI	prospetto esis	non ho trovato un sito di DB Mutui
Fineco*	http://www.fineco.it	SI	NO	NO	-	non ho trovato un sito di Fineco Mutui
Ing Direct*	http://www.ingdirect.it	SI	SI	SI	semplificate	-

\* non sono banche immobiliari specializzate