



Suggerimenti veloci

Truffa sui mutui: sono state prese di mira persone di madrelingua spagnola proprietarie di immobili

La truffa

- **Elementi di base:** una truffa a livello nazionale proveniente dalla Repubblica Dominicana, ma che fingeva di avere base a Chicago, effettuava telefonate negli Stati Uniti a proprietari di immobili di lingua spagnola in difficoltà finanziarie. Il chiamante proponeva di abbassare in modo significativo l'importo delle rate del mutuo di casa in cambio del pagamento anticipato di un contributo monetario consistente. Il gruppo fu in grado di raccogliere oltre 2 milioni di dollari di contributi senza fornire il servizio promesso alla maggior parte dei clienti. La Federal Trade Commission (commissione federale per il commercio) riuscì a chiedere a un tribunale distrettuale degli Stati Uniti di interrompere la truffa mentre proseguiva le indagini.
- **Tattiche dei truffatori:** i truffatori effettuavano telefonate rivolte a proprietari di lingua spagnola con ritardi nei pagamenti delle rate dei mutui o già in fase di pignoramento. Il chiamante dichiarava di comprendere la situazione del proprietario in difficoltà, dovuta alla congiuntura economica, e pretendeva di poter offrire informazioni sui programmi governativi di assistenza per i mutui. Dopo aver stabilito un rapporto di fiducia, il chiamante offriva di ottenere una modifica dei termini del mutuo entro 30-90 giorni a fronte del pagamento una tantum di un contributo variabile da 995 a 1.500 dollari.
- **Cosa è successo ai proprietari di casa?** La maggior parte delle vittime di questa truffa non ha mai ricevuto la modifica promessa ai termini del mutuo. I proprietari che hanno sottoscritto il servizio hanno ricevuto per posta la relativa documentazione con la richiesta di diverse di informazioni personali e finanziarie. Dopo il pagamento del diritto e il completamento della documentazione, la maggior parte dei proprietari non è stata più contattata dalla società. Dei pochi proprietari che hanno cercato di mettersi in contatto, alcuni sono riusciti a parlare al telefono con un rappresentante. In questo caso, il rappresentante spiegava al proprietario che la pratica di modifica era in corso ma che occorreva versare diverse migliaia di dollari in più. Per i pochi proprietari che hanno ricevuto il servizio promesso, la modifica era qualcosa che avrebbero potuto ottenere gratuitamente e senza alcun aiuto.

Conoscere le leggi

- È illegale chiedere un pagamento anticipato: le leggi federali proibiscono alle società di assistenza mutui di addebitare alcunché fino a quando il proprietario dell'immobile non abbia effettivamente ricevuto un'offerta di agevolazione del mutuo dal creditore e l'abbia accettata. Questa regola è nota come regola MARS (Mortgage Assistance Relief Services, Servizi di agevolazione mutui). Il Consumer Financial Protection Bureau (ente per la protezione finanziaria dei consumatori), la Federal Trade Commission (commissione federale per il commercio) e l'ufficio dell'Attorney General (Procuratore generale) sono autorizzati a far valere la regola MARS.
- Conoscere i propri diritti:
 - Non si deve mai effettuare alcun pagamento fino ad aver (1) ricevuto un'offerta di modifica dei termini del prestito o un'altra agevolazione da parte del creditore **E**, (2) aver accettato tale offerta.
 - La società di assistenza mutui è tenuta a rivelare il costo totale che sarà addebitato per i servizi prestati prima di iniziare a lavorare sul mutuo del cliente.
 - La società di assistenza mutui deve documentare le modifiche apportate al mutuo del cliente che sono state accettate dal creditore.
 - La società di assistenza mutui deve rivelare di non essere associata in alcun modo ad enti pubblici.
 - Nessuno può ordinare di interrompere le comunicazioni con il proprio creditore. È illegale per una società di assistenza mutui dichiarare il contrario.
- La regola federale MARS permette agli avvocati di trattare una modifica del prestito o un'altra agevolazione relativa al mutuo. Le regole consentono agli avvocati di richiedere il pagamento anticipato **MA SOLO SE**:

- Sono abilitati ad esercitare la professione nello stato del cliente;
- La fornitura di tali servizi fa parte dell'esercizio professionale forense di tali avvocati;
- Tali avvocati rispettano tutti i requisiti deontologici statali e federali; e
- L'importo versato viene depositato in un conto fiduciario per i clienti, e i prelievi vengono effettuati solo quando l'avvocato ha completato i servizi legali veri e propri. Il cliente deve ricevere notifica di ogni prelievo.



Stato del Connecticut
Procuratore Generale William Tong

Suggerimenti veloci

Truffa sui mutui: sono state prese di mira persone di madrelingua spagnola proprietarie di immobili

Conoscere le leggi

- Prima di ingaggiare un negoziatore per il debito, accertarsi che sia debitamente autorizzato all'esercizio dell'attività. Nel Connecticut, i negozianti che si occupano dei debiti devono aver ottenuto una licenza dal Department of Banking (dipartimento dei servizi bancari) e devono ottemperare inoltre alle altre leggi statali per la protezione dei consumatori.
- Conoscere i propri diritti:
 - I negozianti autorizzati che si occupano di debiti devono fornire un contratto che include un elenco completo e dettagliato dei servizi prestati, il costo di tali servizi e i risultati da raggiungere.
 - Il contratto deve includere una dichiarazione per attestare che chi presta i servizi di negoziazione del debito ha controllato il debito del consumatore e una valutazione personalizzata della probabilità che i servizi proposti siano in grado di ridurre l'importo del debito o la gestione del debito, oppure, se del caso, evitare che un immobile venga pignorato.
 - I consumatori hanno il diritto di annullare o revocare il contratto di un negoziante che si occupa di debiti entro tre giorni lavorativi dalla firma del contratto.
 - Le leggi del Connecticut legge vietano inoltre ai negozianti di imporre il pagamento anticipato di diritti.

Sporgere denuncia

- Il **Consumer Financial Protection Bureau (CFPB)**, ossia l'ente per la protezione finanziaria dei consumatori, tutela i consumatori imponendo il rispetto delle leggi finanziarie federali a favore dei consumatori stessi. Si può presentare un reclamo al CFPB sul sito www.consumerfinance.gov oppure chiamando il numero 1-855-411-2372
- La **Federal Trade Commission (FTC)**, ossia la commissione federale per il commercio, lavora per il consumatore al fine di prevenire pratiche commerciali fraudolente, ingannevoli e ingiuste. Si possono denunciare le truffe sui mutui a tale commissione sul sito www.ftc.gov oppure chiamando il numero 1-877-382-4357.
- Il **Connecticut Department of Banking**, ossia il dipartimento dei servizi bancari del Connecticut, ha una linea telefonica di assistenza diretta per i pignoramenti al numero 1-877-472-8313. I residenti del Connecticut che sono indietro nei pagamenti o si trovano a dover affrontare il pignoramento della propria abitazione possono telefonare alla linea di assistenza diretta per ricevere un servizio di consulenza e orientamento per il problema relativo al mutuo o allo stato della procedura di pignoramento. La linea di assistenza diretta può anche fornire informazioni su consulenti immobiliari autorizzati e affidabili e su altri programmi che possono essere di aiuto. Per ulteriori informazioni, visitare il sito www.ct.gov/dob.
 - Il Connecticut Department of Banking offre inoltre [un elenco dei negozianti autorizzati dallo stato](#)

che si occupano di debiti nonché informazioni aggiuntive sugli stessi. Per presentare un reclamo al Department of Banking (dipartimento dei servizi bancari) nei riguardi di un negoziatore che si occupa di debiti, visitare il sito www.ct.gov/dob oppure chiamare il numero 1-800-831-7225.

- Si può inviare inoltre un reclamo all'ufficio dell'Attorney General (Procuratore generale) compilando un modulo di reclamo sul sito www.ct.gov/ag o inviando un messaggio di posta elettronica a Attorney.General@ct.gov. Per ulteriori informazioni, telefonare alla Consumer Assistance Unit (ufficio assistenza consumatori) dell'ufficio dell'Attorney General (Procuratore generale) al numero 860-808-5420.

Ultimo aggiornamento: 20 dicembre 2021