

IL MUTUO

Il mutuo è una tipologia di contratto che regola il prestito di denaro che avviene da una banca ad un privato per l'acquisto (o ristrutturazione) di una immobile.

Il privato dovrà rimborsare alla banca il capitale ricevuto in prestito oltre a corrispondergli i relativi interessi maturati nel corso del tempo.

Richiesta del mutuo

La banca deve verificare se il cliente è nelle condizioni di reddito per ottenere il mutuo del tasso, durata e importo che desidera

Rimborso del mutuo

La rata è composta da una quota di debito e da una quota di interessi. La durata del rimborso è quella stabilita dal contratto di mutuo. Le caratteristiche specifiche del mutuo sono rappresentate dal Piano di ammortamento.

Chiusura del mutuo

Il cliente ha rimborsato tutto il prestito e pagato tutti gli interessi sul mutuo.

La Domanda di Mutuo

Dopo avere individuato il mutuo più adeguato alle proprie caratteristiche arriva il momento di compilare la domanda per il mutuo ovvero la richiesta di mutuo presentata alla banca che offre il prodotto specifico migliore (con uno specifico piano di ammortamento).

La domanda di mutuo va accompagnata dalla documentazione anagrafica, reddituale e sull'immobile (è importante che i documenti siano corretti, conformi e completi) richiesta e necessaria alla banca per effettuare l'istruttoria.

Istruttoria e Perizia

In questa fase la banca effettua una serie di analisi riguardanti il patrimonio, il reddito, le spese di colui (o coloro) che ha richiesto il mutuo, al fine di valutarne la capacità di rimborso delle rate.

Un semplice ed immediato metro di valutazione solitamente utilizzato è rappresentato dall'incidenza della rata sul reddito: essa non dovrebbe superare il 30%. Attraverso la perizia la banca effettua una valutazione dell'immobile oggetto di mutuo; la valutazione è affidata ad un professionista di fiducia della banca.

Delibera

Una volta ottenuta dal cliente tutta la documentazione la banca effettua i dovuti controlli. La banca a questo punto è in grado di deliberare il mutuo o meno. Quando la delibera è avvenuta la banca ne dà comunicazione al cliente. Inoltre la banca fornisce gli estremi dell'accettazione del mutuo: importo, durata, tasso e spese accessorie. Successivamente verrà fissata la data della stipula dell'atto di mutuo.

L'atto notarile

Assieme alla stipula dell'atto di mutuo prende vita l'ipoteca iscritta sull'immobile oggetto del mutuo; la sua registrazione è a carico del notaio. La scelta e il pagamento del notaio è a cura della parte acquirente che sceglie il professionista di fiducia. Il rapporto con il notaio inizia però

precedentemente alla stipula dell'atto notarile, perché è tenuto a controllare forma e contenuto dei contratti, verificandone la conformità ed a produrre una serie di documenti da consegnare alla banca (dichiarazione notarile preliminare, relazione tecnico-estimativa..).

I costi

Nel contratto di mutuo sono definiti gli estremi del finanziamento in oggetto (importo, finalità, tasso, durata, frequenza delle rate, piano di ammortamento). Le spese assicurative comprendono una polizza incendio e scoppio che è obbligatoria per legge. Tra le spese amministrative da sostenere è presente quella per l'addebito automatico della rata di mutuo sul Conto Corrente (spese R.I.D.). Alcune banche richiedono di aprire un conto corrente presso l'istituto erogante.

Le garanzie

1) Garanzie e tutele per la Banca:

L'ipoteca è un diritto reale di garanzia che fornisce alla banca il potere di espropriare l'immobile su cui l'ipoteca è stata iscritta e soddisfarsi nel caso in cui il mutuatario sia insolvente. L'iscrizione di un'ipoteca sugli immobili oggetto di mutuo è obbligatoria per legge ed avviene al momento del rogito; essa dura 20 anni, sempre che il mutuo non sia stato rimborsato in un tempo inferiore. Al termine della vita naturale di un'ipoteca, se il debito non è ancora stato rimborsato completamente, ne viene iscritta un'altra sopra lo stesso immobile oggetto di mutuo. Talvolta la banca richiede una fidejussione da parte di un terzo, un obbligo di subentrare nel rimborso del mutuo in caso di insolvenza del mutuatario. La banca stabilisce contrattualmente anche gli interessi di mora che devono essere corrisposti nel caso in cui le rate vengano pagate in ritardo.

2) Garanzie e tutele per il cliente:

- a) Un mutuo con caratteristiche idonee alla propria condizione;
- b) Una polizza assicurativa incendio e scoppio sull'immobile è obbligatoria per legge;
- c) Può essere richiesto dalla banca o può essere scelto individualmente di stipulare ulteriori polizze assicurative che coprano da eventuali rischi l'immobile (polizze danni) o la persona fisica del mutuatario (polizze vita);
- d) Il valore dell'immobile può essere coperto da diversi rischi (danni, furto e rapina..., etc);
- e) La capacità di rimborso del mutuo da parte della persona fisica può essere coperta da diversi rischi (perdita d'impiego, infortunio, decesso etc.);
- f) Codici europei di trasparenza bancaria e leggi antiusura;

Come funziona un mutuo

Un mutuo consiste fondamentalmente in un prestito che il cliente chiede alla banca per una finalità specifica (es. acquisto casa o ristrutturazione casa).

Il rimborso del prestito avviene a rate, costituite da una quota di capitale ricevuto a prestito (quota capitale) e da interessi maturati (quota interessi). Il finanziamento chiesto avrà quindi una serie di caratteristiche in termini di:

- a) Finalità
- b) Durata
- c) Importo (inteso non solo in termini di somma richiesta ma soprattutto come percentuale del valore dell'immobile finanziata)

- d) Tasso applicato per il calcolo degli interessi
- e) Piano di ammortamento utilizzato per calcolare le rate

Incontrando uno dei nostri consulenti potrai valutare al meglio la scelta del mutuo più adeguato alle tue esigenze.

Finalità

La finalità di un mutuo determina le caratteristiche dello stesso:

- a) Acquisto prima casa: è l'acquisto della prima casa di proprietà
- b) Seconda casa
- c) Acquisto casa occupata: è l'acquisto di una casa già occupata da degli affittuari al momento della sottoscrizione del mutuo
- d) Acquisto per investimento: è l'acquisto di una casa che, una volta divenuta di proprietà, non verrà abitata ma verrà affittata
- e) Mutui per ristrutturazione: è un finanziamento che ha come finalità la ristrutturazione di una casa già di proprietà, o il contemporaneo acquisto e ristrutturazione di un immobile.

Solitamente le banche concedono mutui di **durata** compresa tra 5 e 30 anni.

All'aumentare della durata del rimborso:

- a) Aumenta la quota di interessi che alla fine verrà pagata dal cliente
- b) Diminuisce l'onerosità delle singole rate

Quale durata scegliere?

- a) Se si desidera una rata mensile più bassa e sostenibile (che non pregiudichi altri consumi) è consigliabile scegliere la lunga durata
- b) Se l'obiettivo è pagare meno interessi possibile, compatibilmente con la propria disponibilità di reddito, è consigliabile scegliere un mutuo di media durata
- c) Esistono anche mutui di durata variabile ma caratterizzati da una rata fissa che segue l'andamento dei tassi d'interesse: se i tassi aumentano aumenta la durata, se diminuiscono essa si riduce.

Che percentuale di finanziamento mi può concedere la banca?

Il rapporto percentuale tra la somma chiesta in prestito alla Banca e valore dell'immobile è chiamato Loan To Value (LTV), ogni Banca può decidere quale percentuale massima del valore dell'immobile finanziare. Di solito questa percentuale dipende da:

- a) Finalità dell'acquisto (prima casa, seconda casa, casa che verrà poi affittata, ristrutturazione): per la prima casa oggi si arriva fino all' 80% della copertura del valore dell'immobile
- b) Durata: le durate ammesse variano dai 5 ai 30 anni, in alcuni casi si arriva anche a 40 anni

Tasso d'interesse

Il tasso utilizzato per il calcolo degli interessi del mutuo dipende dall'indice di riferimento utilizzato (i principali sono l'EURIBOR / BCE per il tasso variabile e l' EURIRS per il tasso fisso) e dallo spread che dipende dalla rischiosità (per la banca) del mutuo; esso varia da banca a banca.

$$\text{Tasso d'interesse netto} = \text{Indice di riferimento} + \text{Spread}$$

Incontrando un nostro Consulente mutui potrai ponderare adeguatamente la scelta della tipologia di mutuo più adeguato alle tue caratteristiche.

Piano di ammortamento

Il piano di ammortamento è il programma di estinzione del mutuo: in esso è indicata la quota di capitale e la quota di interessi comprese in ogni rata.

$$\text{Rata} = \text{Quota capitale} + \text{Quota interessi}$$

Contattaci per scoprire la **TUA RATA!**

SOSTITUZIONE MUTUO

Nel caso in cui non si fosse soddisfatti delle condizioni del proprio mutuo, oltre alla Rinegoziazione del mutuo con la propria banca, le soluzioni attuabili sono di due tipi:

- a) Surroga (portabilità): prevede il subentro, a costo zero, di una nuova banca nell'ipoteca già iscritta per il mutuo, in modo tale che diventi creditrice del mutuo residuo (caratterizzato dalle nuove condizioni pattuite)
- b) Sostituzione: prevede invece la redazione di un nuovo atto di mutuo con la nuova banca (e la cancellazione della precedente ipoteca). L'operazione è caratterizzata da maggiori costi (comunque contenuti) ma ha il vantaggio di permettere la modificazione anche dell'importo finanziato, ottenendo liquidità aggiuntiva

Non sei soddisfatto del tuo mutuo?

Un nostro Consulente è in grado di consigliarti al meglio nella difficile decisione riguardo alla Sostituzione del tuo mutuo con un nuovo mutuo, scegliendo tra le soluzioni offerte dalle banche partner. Le nuove normative permettono al cliente anche di Rinegoziare i mutui stipulati. I nostri mediatori creditizi sapranno fornirti una consulenza anche riguardo a questa opportunità.

Richiedi informazioni a un nostro Consulente *senza impegno*. Scopri tutte le soluzioni offerte, in Agenzia o direttamente a Casa tua.

MUTUO ACQUISTO CASA

Siamo in grado di consigliarti il Mutuo per Acquisto più adeguato alle tue necessità e alle tue caratteristiche, scegliendo tra un'ampia gamma di prodotti delle principali banche.

PRINCIPALI TIPOLOGIE DI MUTUI

Mutuo a tasso fisso

La rata resta uguale per tutta la durata.

Il **Mutuo a Tasso Fisso** è consigliato:

- a) A chi vuole la sicurezza e la tranquillità che, qualsiasi variazione si verifichi nel mercato finanziario, la propria rata di rimborso non subirà mutamenti nel tempo.
- b) A chi ha entrate stabili e costanti nel tempo.

Mutuo a tasso variabile

La rata iniziale è più bassa rispetto ad una soluzione a tasso fisso con le stesse caratteristiche. Le rate successive possono variare ad intervalli regolari (ad esempio ogni 3 mesi) poiché sono indicizzate al tasso Euribor.

Il **Mutuo a Tasso Variabile** è consigliato:

- a) A chi vuole inizialmente usufruire di un tasso più basso rispetto al tasso fisso avendo allo stesso tempo fiducia in una discesa dei tassi.
- b) A chi ipotizza una crescita delle proprie entrate future.

Mutuo a tasso misto

E' un mutuo **flessibile** poiché offre la possibilità al mutuatario di passare da una rata a tasso fisso a una rata a tasso variabile o viceversa (a scadenze predefinite) in base all'andamento dei tassi sul mercato interbancario.

Il **Mutuo a Tasso Misto** è consigliato:

- a) A chi vuole adeguare il proprio mutuo alle diverse condizioni economiche proprie o della propria famiglia nel tempo
- b) A chi vuole cogliere le opportunità offerte dall'andamento dei tassi di interesse

Mutuo con tetto massimo

Mutuo a tasso variabile ma con una rata che non potrà superare una soglia massima prestabilita.

Il **Mutuo con Tetto Massimo** è consigliato:

A chi vuole cogliere le opportunità dei prodotti a tasso variabile, ma tutelandosi da aumenti importanti dei tassi d'interesse, con la certezza che il tasso del mutuo non superi mai una determinata soglia

Mutuo a rata costante

Mutuo a tasso variabile ma con rata costante. Le variazioni del tasso di riferimento determineranno la durata del rimborso del mutuo (riduzioni del tasso determineranno una durata inferiore e viceversa).

Il **Mutuo a Rata Costante** è consigliato:

A chi non vuole accollarsi il rischio di fluttuazioni incontrollate della consistenza della rata mensile, pianificando la dimensione dell'esborso mensile

Richiedi informazioni a un nostro Consulente *senza impegno*. Scopri tutte le soluzioni offerte, in Agenzia o direttamente a Casa tua.

I VANTAGGI DELLA NOSTRA CONSULENZA

Perchè scegliere un nostro consulente?

I nostri Consulenti offrono, grazie alla loro competenza, una consulenza personalizzata e utilizzano strumenti evoluti per fornire ai nostri clienti un servizio ad alto valore aggiunto, caratterizzato da:

- a)** Rapidità circa la delibera delle operazioni
- b)** Competitività dei prodotti
- c)** Accurata analisi delle caratteristiche del Cliente
- d)** Personalizzazione delle soluzioni
- e)** Risparmio sulle spese accessorie
- f)** Semplificazione della documentazione richiesta
- g)** Monitoraggio costante del mercato creditizio
- h)** Elasticità degli orari da parte dei consulenti

I NOSTRI CONSULENTI

Fissando un appuntamento con i nostri consulenti puoi conoscere subito quali siano i mutui più

adatti alle tue esigenze ed alla tua situazione, scegliendo tra un ampio ventaglio di prodotti di diverse banche partner. L'ausilio di una consulenza personalizzata e accurata è il primo fondamentale passo nella ricerca del mutuo più adatto alle proprie caratteristiche individuali ed alla situazione di mercato.

Richiedi informazioni a un nostro Consulente *senza impegno*. Scopri tutte le soluzioni offerte, in Agenzia o direttamente a Casa tua.

INVIATECI UNA EMAIL AL NOSTRO INDIRIZZO DI POSTA ELETTRONICA (INSERIRE INDIRIZZO) O CONTATTACI DIRETTAMENTE AI NOSTRI RECAPITI telefonici. (inserire recapiti)

Grazie

Amministratore

Geom. Baldassare Claudio

