



Guida ai mutui

Consigli per chi deve scegliere un
mutuo scritti da un bancario pentito

Di Andrea Becca

Guida ai mutui

Consigli per chi deve scegliere un mutuo scritti da un bancario pentito

Sommario

Sezione 1. Trovare casa.....	3
1. Primo passo: trovare la casa. Ma attenzione: vincolate la proposta!	3
2. Il Compromesso	3
Dieci cose sui mutui che in banca non vi diranno	4
Sezione 2. In banca.....	5
Quanti soldi può darmi la banca?.....	5
In quanto tempo viene erogato un mutuo?	6
I documenti per la domanda	6
La perizia	8
La relazione notarile preliminare	9
Apertura dell'Istruttoria.....	9
Sezione 3. Conoscere i mutui	11
I principali tipi di mutuo.....	11
Cos'è lo spread nei mutui a tasso variabile?.....	11
Cos'è l'Euribor?.....	12
Sezione 4. Dal giorno del rogito in poi.....	13
Il contratto di mutuo davanti al notaio	13
Cosa sono le rate di un mutuo? Come vengono contabilizzate?.....	13
L'importanza della puntualità del pagamento delle rate	14
L'ipoteca.....	15
La fideiussione	16
Sezione 5. A mutuo in corso.....	18
Cos'è l'accollo di un mutuo esistente?.....	18
Posso cambiare mutuo?.....	18
I controlli delle banche: la Crif	19
Tassi Usurai	19

Sezione 1. Trovare casa

Primo passo: trovare la casa. Ma attenzione: vincolate la proposta!

In genere, valutato il proprio patrimonio e i propri redditi, il primo passo è quello di scegliere la casa che si desidera. Ogni compravendita prevede tre documenti molto importanti:

- la proposta d'acquisto,
- il compromesso e
- il rogito.

Proposta d'acquisto

Con la Proposta d'Acquisto si firma un impegno all'acquisto di durata ed importo definiti. Se le parti la sottoscrivono non si può più cambiare idea sul prezzo. Alla firma è consuetudine versare come acconto una caparra confirmatoria (art. 1385 c.c.) a conferma del vincolo assunto. Se la parte che ha versato la caparra si rende inadempiente, l'altra parte può recedere dal contratto e trattenere la caparra. Se l'inadempiente è la parte che ha ricevuto la caparra, l'altra parte può recedere dal contratto e richiedere il doppio di quanto versato. La Proposta d'Acquisto deve comprendere :

- la descrizione dell'immobile;
- l'impegno a comprare/vendere con atto pubblico entro una data fissata;
- la dichiarazione che l'immobile è stato visto;
- il prezzo concordato e le modalità di pagamento;
- La clausola con cui si condiziona l'acquisto all'ottenimento del mutuo.

Il compromesso

Il Compromesso è l'atto che impegna giuridicamente entrambe le parti a stipulare entro una certa data l'atto pubblico di compravendita. Il Compromesso è quindi un contratto preliminare, in attesa del contratto definitivo (Rogito). Il Rogito non è infatti realizzabile se, ad esempio, ancora non sono noti i dati catastali, se il mutuo ancora non è stato concesso. Un compromesso dovrebbe includere le seguenti clausole :

- il prezzo dell'immobile;
- le modalità di pagamento;
- la data in cui si stipulerà l'atto pubblico (rogito);
- la dichiarazione dell'assenza di ipoteche e/o di altri vincoli;
- la descrizione dell'immobile e delle sue pertinenze;
- l'indicazione dell'importo versato a titolo di acconto;
- la dichiarazione che l'immobile rispetti la normativa urbanistica edilizia;
- la dichiarazione che eventuali abusi edilizi siano stati condonati;
- La clausola con cui si condiziona l'acquisto all'ottenimento del mutuo.

Il Rogito è infine l'atto finale con cui si trasferisce la proprietà. L'atto di compravendita viene redatto da un notaio e registrato presso l'ufficio del registro.

Ricordiamo che nel rogito le parti devono inserire una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà in cui devono dichiarare:

le modalità di pagamento;
gli estremi dell'eventuale mediatore;
spese e modalità di pagamento dell'attività di intermediazione.

In caso di omissione o di dichiarazione falsa od incompleta verrà applicata l'imposta sul valore di mercato dell'immobile e non sul valore catastale, oltre il pagamento di una sanzione amministrativa. Per maggiori dettagli vi invitiamo a leggere l'apposita guida fiscale sulla Compravendita della Casa predisposta dalla Agenzia delle Entrate.

Il consiglio del bancario pentito

Attenzione però: prima di sottoscrivere una proposta d'acquisto di un immobile è importante chiedere alla agenzia immobiliare, o venditore in genere, di inserire la clausola "Proposta vincolata all'accettazione del mutuo". Così facendo sarete tutelati se malauguratamente non riuscirete ad ottenere, nei tempi definiti, il finanziamento per l'acquisto dell'immobile e non perderete l'acconto versato.

Si tratta di una clausola che spesso si trascura, ma è una tutela cui è sempre opportuno ricorrere.

Dieci cose sui mutui che in banca non vi diranno

Ci sono una serie di informazioni che bisognerebbe sapere prima di recarsi in banca. Conoscere questi espedienti può farvi risparmiare una bella somma. Inoltre, vi permetterà di capire la competenza della persona cui vi state rivolgendo.

1. Il famigerato tasso di ingresso: uno specchio per le allodole

Assicuratevi che il tasso del mutuo sia un tasso a regime e non un tasso di ingresso.

Il tasso di ingresso è uno specchietto per le allodole: è in genere molto più basso.

Qual è la differenza?

Tasso di ingresso è valido spesso solo per sei mesi "solari".

Ciò significa in primo luogo che il tasso ha una "scadenza". In pratica che la vostra rata aumenterà alla fine del periodo previsto.

In secondo luogo la validità dipende da quando sottoscrivete il mutuo. Se il rogito viene fatto a gennaio, beneficerete del tasso più basso fino a giugno (dunque veramente 6 mesi).

Ma se il rogito sarà controfirmato a maggio, il tasso sarà valido sempre solo fino a giugno.

2. Come comparare le diverse offerte: Tan, Isc o Taeg?

Quasi tutte le banche quando spiegano il tasso dei loro mutui si riferiscono al TAN, ovvero al tasso annuale senza spese. Vi ricordiamo che è importante farsi dare il TAEG, tasso effettivo globale anche detto ISC Indicatore Sintetico di Costo.

3. Le spese accessorie, non sono un dettaglio.

Nella scelta di un mutuo non limitatevi a considerare il tasso. Ci sono banche che aggiungono molte altre piccole spese che – sommate – diventano consistenti. Ad esempio,

- la spesa per l'addebito della rata in conto;
- la spesa per gli estratti conto relativi al mutuo;
- commissioni di istruttoria;
- commissioni per estinzione mutuo (anche se oggi non sono autorizzate);
- commissioni per variazioni anagrafiche e di indirizzo.

Ecco perché l'indicatore ISC è importante.

4. Assicurazioni aggiuntive? No, grazie.

La banca non è un istituto assicurativo. Pertanto i contratti assicurativi che vi sono offerti possono presentare due gravi difetti:

- in banca spesso si sottoscrive un prestito per pagare un'assicurazione (che invece è pagata subito) su cui si pagano gli interessi alla banca stessa. In altre parole è più costosa di una polizza tradizionale;
- in caso di richiesta di risarcimento (o di qualsiasi altro problema) la banca non sarà il vostro referente. Sarà molto difficile entrare in contatto con l'Istituto assicurativo di riferimento.

5. Il conto corrente non è obbligatorio.

Quando stipulate un mutuo non è necessario avere un conto corrente nella banca in cui lo richiedete. È possibile pagare il mutuo tramite procedura RID mensile dall'Istituto di credito dove avete il vostro conto corrente.

6. Il calcolo della rata: esatto solo al giorno del rogito.

Qualsiasi tasso vi dicano al momento di informarvi non è preciso. Solo nel giorno del rogito avrete il tasso esatto – e quindi saprete esattamente l'importo della vostra rata.

7. Documenti originali: non perdeteli di vista.

Gli archivi delle nostre banche sono caotici per più motivi. Le continue fusioni tra gli Istituti di credito ha portato grandi strutture ad unificare archivi in modo precario. Pertanto è molto importante che conserviate SEMPRE tutti i vostri documenti originali.

8. Le spese del perito: può pagarle la banca.

Il costo del perito non è elevato. Molti direttori hanno l'autorità di poter pagare direttamente questo tecnico. Quindi, al momento della richiesta del mutuo, richiedete lo sconto della parcella di questo professionista.

9. I prezzi dei notai: non sono tutti uguali.

I notai basano le loro tariffe sulle tabella nazionali. Tuttavia, essendo in un libero mercato, alcuni applicano spese aggiuntive che altri possono farvi risparmiare. Pertanto fatevi fare dei preventivi prima di scegliere l'ufficio notarile di riferimento.

10. Rinegoziare il mutuo: è meglio solo allungare il periodo.

Una volta che avete acceso un mutuo non è semplice chiuderlo. Le banche oggi tendono a non applicare le commissioni di chiusura, però le spese notarili e le imposte – oltre alle eventuali spese di riapertura dell'istruttoria presso un altro Istituto – rendono questa operazione poco consigliabile. È però possibile richiedere di allungare la durata del mutuo e, pertanto, poter pagare rate più "leggere" perché spalmate su un periodo più ampio.

Sezione 2. In banca

Quanti soldi può darmi la banca?

Un mutuo si basa due parametri:

- 1- il valore dell'immobile che viene dato in garanzia;
- 2- il reddito di chi acquista l'immobile.

1) Di norma, vengono accesi mutui per un importo pari al massimo all'80% del valore dell'immobile. A questo proposito, anche se in taluni casi e con la prestazione di garanzie aggiuntive è possibile ottenere mutui per il 100% del valore della casa, è importante evitare di “fare il passo più lungo della gamba”, assumendo un impegno compatibile con il normale regime di vita familiare.

2) La rata massima consentita per chi vuole accendere un mutuo, non può superare il 30/40% (a seconda degli istituti di credito) del suo reddito. Questo significa che chi guadagna 1500 euro al mese, può sopportare una rata di 450, 600 euro al massimo. Al di sopra di questo tetto, le banche non permettono di stipulare debiti.

Il consiglio del bancario pentito

Oggi vengono proposti mutui che finanziano anche il 100% del valore dell'immobile. Tuttavia, i costi relativi a questi contratti sono estremamente onerosi e le richieste di garanzia molto vincolanti. In linea di massima, una rata non dovrebbe superare il 20% dei propri redditi. Una rata può sembrare poca cosa nel breve periodo; tuttavia, i mutui sono debiti a lungo termine e – nel corso degli anni – questa incombenza potrà pesare molto.

In quanto tempo viene erogato un mutuo?

Un altro aspetto critico e da valutare attentamente è relativo ai tempi di erogazione del mutuo. Prima di firmare un compromesso per l'acquisto di un immobile è bene prima trovare una banca che in linea di massima sia disponibile a concedere il finanziamento e che non vi siano ostacoli sul reddito o su altre condizioni.

Attenzione: dal momento in cui si presenta la richiesta alla banca, possono passare fino a 50 giorni prima di ottenere l'erogazione del mutuo. Questi tempi devono essere considerati nella stesura del compromesso d'acquisto, dove è opportuno indicare come termine di pagamento il momento in cui si ha la sufficiente certezza che il mutuo sarà erogato.

Una volta presentata la domanda ufficiale di finanziamento, la banca esprime un primo parere di fattibilità sulla concedibilità del mutuo, che dipende in generale da più elementi quali:

- 1) il reddito del richiedente e del nucleo familiare;
- 2) il valore dell'immobile oggetto del finanziamento;
- 3) la presenza di garanzie supplementari da parte di terzi (fideiussione, pegno).

Dall'esame di questi dati alcune banche esprimono un proprio parere di fattibilità, concedendo una pre-approvazione del mutuo. Ciò dà l'avvio alla fase successiva di raccolta della documentazione e quindi alla fase di istruttoria.

I documenti per la domanda

Ogni banca ha suoi regolamenti propri e dispone procedure specifiche. Tuttavia, questi documenti sono, in genere, richiesti in ogni filiale.

A) Documenti personali

- 1) Fotocopia di un documento d'identità
- 2) Fotocopia del codice fiscale.

Certificati anagrafici:

4) Certificato di residenza

Indica la residenza e la data di immigrazione nel Comune, rivelandosi utile per le ricerche sui protesti che vengono eseguite in base al nome, cognome e indirizzo di residenza.

Certificato storico di residenza.

Richiesto in caso di rilevazione di protesti, per capire se si tratta solo di omonimia.

5) Certificato di stato di famiglia in carta semplice dei mutuatari e degli eventuali datori di ipoteca necessario per verificare i carichi di famiglia dei richiedenti.

Eventuale estratto per riassunto atto di matrimonio dei mutuatari e degli eventuali datori di ipoteca o in alternativa

6) Certificato di Stato Libero a conferma dell'inesistenza di vincoli coniugali

Se il richiedente è separato o divorziato, sarà certamente richiesto:

Copia della sentenza di divorzio o separazione (per verificare l'effettivo stato civile del richiedente)

Copia dell'omologa di separazione o divorzio.

(per verificare se il mutuatario è tenuto alla corresponsione di qualche assegno di mantenimento)

Documenti che attestino la condizione lavorativa e reddituale che consentono alla banca di valutare la capacità di rimborso.

7) Fotocopia modello CUD 730 UNICO

per i lavoratori dipendenti: copia delle ultime buste paga, eventuale dichiarazione del datore di lavoro circa il tipo di assunzione (tempo indeterminato)

8) Per i lavoratori autonomi e i liberi professionisti

Copia delle ultime dichiarazioni dei redditi, certificato di iscrizione alla camera di commercio se lavoratori autonomi, certificato di iscrizione all'albo professionale se liberi professionisti.

B) Documenti relativi all'immobile:

1) Fotocopia compromesso

2) Fotocopia atto di provenienza (Il rogito, l'atto di donazione, la successione o anche una sentenza d'usucapione)

La planimetria catastale dell'unità immobiliare (scheda catastale).

Nel caso in cui l'edificio sia stata realizzato su terreno in diritto di superficie bisognerà allegare anche una copia della Convenzione stipulata tra Comune e costruttore.

3) Se l'immobile è stato oggetto di sanatoria edilizia per verificare la regolarità urbanistica sarà richiesto:

Copia della richiesta di sanatoria

Copia delle oblazioni (multe) pagate.

4) In casi particolari (lavoratore autonomo non dipendente, o richiedente con reddito non elevato rispetto all'importo del mutuo), è richiesta da alcune Banche documentazione aggiuntiva a quella già citata. Questo per verificare se il reddito del mutuatario è superiore a quanto dichiarato, o per

verificare se il mutuatario dispone dell'importo per coprire la differenza tra il prezzo d'acquisto dell'immobile e l'importo del mutuo richiesto e per le spese notarili e le imposte.

- 5) Copia degli estratti conto bancari
- 6) Copia di eventuali investimenti in essere.

Il consiglio del bancario pentito

Non date mai documenti originali e fate sempre tutte le fotocopie.

La perizia

La perizia viene solitamente da tecnici di fiducia della banca è finalizzata ad accertare il valore di mercato dell'immobile e a verificarne la regolarità edilizia, assenza di abusi edilizi, abitabilità, ecc.. il costo di una perizia 150 - 450 euro varia in base all'importo finanziato alla banca e al perito scelto. (alcuni istituti per importi non elevati accettano la perizia dell'agente immobiliare o un'autoperizia, con risparmio di spese).

Cosa prende in considerazione il perito?

Una serie di parametri di cui i più importanti sono: il valore dell'immobile, la sua commerciabilità e la regolarità edilizia.

a) Valore

E' l'elemento di maggior significato della perizia, in grado di indicare fino a che punto l'immobile potrà costituire un efficace garanzia per il mutuo.

La stima del valore proviene sia da considerazioni teoriche che da rilevazioni commerciali sul territorio. Ed esistono diversi tipi di "valore".

Il "valore commerciale" sottintende il prezzo a cui si può presumere di vendere l'unità in condizioni normali.

Il "valore cauzionale" è invece costituito dal valore commerciale moltiplicato per un coefficiente di forzato realizzo della vendita, di solito pari al 90% o al 95%.

La considerazione di questo minor valore, utilizzato da alcune banche in luogo di quello commerciale, può rivelarsi dannoso per il cliente a causa della conseguente restrizione dell'importo concedibile.

b) Commerciabilità

Questo aspetto assume rilievo nelle zone dove gli scambi immobiliari sono ridotti, oppure nel caso immobili particolari.

Per esempio una baita sperduta sulle montagne potrebbe risultare difficile da collocare sul mercato, per il limitato interesse del pubblico verso unità scarsamente servite dai mezzi di trasporto o dagli esercizi commerciali.

Similmente un castello potrebbe vantare un valore commerciale elevato, ma risultare pressoché invendibile a causa degli insostenibili costi di manutenzione.

Quando sussistono dubbi sulla possibilità di trovare un acquirente in tempi brevi, la banca rifiuterà di accettare l'immobile come garanzia.

In generale, nel caso dei mutui casa è sempre richiesto che l'unità sia classificata come abitazione (categoria catastale "A") e che la sua condizione effettiva permetta realisticamente di utilizzarla in tal senso.

c) Regolarità edilizia

Poiché i regolamenti urbanistici prevedono la demolizione degli edifici costruiti abusivamente è solo naturale che questi non possano rappresentare una garanzia valida.

Esiste inoltre una seria barriera formale anche nel caso di irregolarità solo parziali. La legge prevede infatti la nullità degli atti di compravendita riferiti ad immobili che presentano difformità rispetto alle autorizzazioni.

In conseguenza di ciò l'ipoteca iscritta dall'acquirente il cui atto di compravendita risultasse "nullo" perderebbe completamente la sua efficacia, lasciando la banca priva di garanzie.

Per tali ragioni è richiesto al perito di verificare accuratamente e quindi certificare l'assoluta integrale regolarità edilizia del bene.

La relazione notarile preliminare

Prima di programmare l'atto notarile di mutuo la banca vorrà accertare l'inesistenza di formalità pregiudizievoli sull'immobile da ipotecare.

Per questo chiederà al notaio di rilasciare una propria dichiarazione in merito, chiamata "Relazione notarile preliminare".

La maggior parte delle banche ha predisposto al riguardo un proprio prestampato che deve essere compilato dal professionista.

L'elemento più importante di questa dichiarazione riguarda gli eventuali vincoli ed ipoteche dell'immobile.

Vi verranno indicati eventuali vincoli nella vendita come il diritto di prelazione di terzi, sequestri, riservati domini e simili.

Inoltre sarà precisata l'esistenza di qualsiasi ipoteca o pignoramento precedentemente iscritti e non ancora cancellati.

Apertura dell'Istruttoria

L'istruttoria: è la primissima fase dove il richiedente del mutuo (il mutuatario) consegna la domanda indicando le finalità e tutti i dati economici e tecnici necessari per la pratica. Questa prima fase permette di definire correttamente la situazione economica del richiedente e le finalità del mutuo.

In particolare verrà verificata: la capacità di rimborso ovvero la banca verifica se il cliente è effettivamente in grado di coprire le rate del mutuo e le caratteristiche del bene che verrà acquistato.

Accertamenti successivi e perizia

Il perito del mutuante procede con la valutazione del bene oggetto del mutuo che è anche la garanzia del credito.

Chiusura dell'istruttoria e comunicazione dell'esito

Se tutti i dati economici e tecnici confermano le premesse si passa alla fase successiva dell'atto di mutuo altrimenti il rifiuto della domanda di mutuo viene comunicato al mutuatario solitamente in modo informale.

Il consiglio del bancario pentito

La velocità dell'istruttoria dipende dal funzionario incaricato. Le spese relative all'istruttoria possono essere negoziate. Chiedete che non vi siano applicate o minacciate di cambiare banca.

Sezione 3. Conoscere i mutui

I principali tipi di mutuo

Ogni banca dispone oggi di diverse tipologie di mutuo.

I principali sono questi:

MUTUO A TASSO FISSO:

E' quel mutuo in cui la rata non varia per tutto il periodo del prestito.

MUTUO A TASSO VARIABILE:

E' quel mutuo in cui la rata varia in riferimento a determinati parametri del mercato finanziario e monetario (euribor) .

MUTUO A TASSO MISTO:

E' quel mutuo in cui è prevista l'applicazione sia del tasso fisso che di quello variabile in tempi determinati e successivi.

MUTUO A TASSO DI INGRESSO:

Quando per un periodo predeterminato viene concesso un tasso ridotto.

Alla scadenza viene applicato il tasso stabilito sul contratto.

MUTUO CAP (CON TETTO MASSIMO)

Il mutuo cap è un mutuo a tasso variabile con un limite massimo predeterminato oltre il quale il tasso d'interesse non potrà mai salire, anche se i tassi di mercato dovessero superarlo.

MUTUO A RATA COSTANTE E TASSO VARIABILE

Mutuo che pur essendo regolato a tasso variabile, prevede il mantenimento di una rata fissa determinata al momento dell'erogazione. Le eventuali variazioni del tasso determineranno una variazione (in aumento o in diminuzione) della durata dell'ammortamento.

Cos'è lo spread nei mutui a tasso variabile?

In termini volgari è “il prezzo” che la banca vi applica sul mutuo.

Nei mutui a tasso variabile, il tasso di riferimento si modifica secondo l'andamento di determinati indici economici.

L'interesse applicato dalla banca è il risultato di due componenti:

- a) il “parametro di riferimento” (di norma il cosiddetto Euribor – Euro Interbanking Offered Rate),
e
- b) lo “spread”, cioè una percentuale aggiuntiva applicata dalla banca, che varia da un istituto all'altro.

In altri termini, il parametro di riferimento rappresenta il “costo” a cui la banca acquista il denaro, mentre lo spread è di fatto la sua percentuale di guadagno. Questa soluzione prevede quindi rate di importo variabile, in proporzione al variare dell'indice prescelto.

Il contratto prevede inoltre, in questo caso, la frequenza con la quale il tasso viene ricalcolato. Con questa soluzione ci si assume il rischio derivante dalle oscillazioni dei tassi di interesse; la scelta può rivelarsi particolarmente vantaggiosa nel caso in cui si preveda una diminuzione del tasso di inflazione (e, in parallelo, del costo del denaro).

Cos'è l'Euribor?

Nel 1999, con l'introduzione dell'Euro, fu ritenuto necessario anche stabilire un tasso interbancario di riferimento per l'unione economica e monetaria europea. L'Euribor (Euro interbank offered rate) è appunto un tasso interbancario, vale a dire il tasso di interesse al quale le banche primarie prestano denaro ad altre banche.

Fino al 1998 i differenti tassi interbancari erano regolati dal Ribor (Rome Interbank Offered Rate) ed erano fissati da un campione dei maggiori istituti italiani. Ma dopo la nascita dell'euro, gli undici Paesi dell'unione europea hanno adottato di fatto la stessa moneta e definito un tasso interbancario europeo valido per tutta l'area dell'Euro. Il tasso Euribor viene fissato dalle banche più rappresentative dell'area Euro ed è pubblicato giornalmente sul sito http://www.euribor.org/html/content/euribor_data.html.

L'Euribor interessa tutti coloro che hanno un mutuo a tasso variabile perché viene utilizzato come parametro per l'indicizzazione dei mutui ipotecari a tasso variabile.

Sezione 4. Dal giorno del rogito in poi

Il contratto di mutuo davanti al notaio

Per legge, il contratto di mutuo deve essere stipulato nella forma di atto pubblico, davanti a un notaio, che assume il ruolo di garante della regolarità di tutte le condizioni previste dal contratto e che rilascia, al termine di tutte le operazioni necessarie, una copia del relativo atto notarile (l'originale resta invece presso il notaio stesso).

La scelta del notaio spetta all'acquirente della casa, anche se in mancanza di un professionista di fiducia, sono le banche stesse ad indicare un notaio con cui hanno consolidati rapporti.

Il giorno dell'atto di compravendita del vostro immobile, sarà presenti – oltre ai venditori e voi come acquirenti/mututari – un funzionario della banca che assisterà alla lettura dell'atto.

Contemporaneamente alla stipula del contratto di mutuo, il notaio provvede anche ad accendere l'ipoteca sull'immobile oggetto della compravendita; una volta, entro i 10 giorni successivi all'avvenuta iscrizione dell'ipoteca nei registri immobiliari, la banca consegnerà all'acquirente l'importo del prestito.

Oggi per accelerare il versamento delle somme da parte della banca evitando ulteriori atti formali come l'“erogazione” e la “quietanza”, si fa spesso ricorso al cosiddetto “contratto unico”: in questo caso, dal punto di vista formale la somma risulta versata dalla banca all'acquirente dell'immobile già al momento della firma del contratto di mutuo. Il pagamento avviene per mezzo di assegni circolari che vengono dati in consegna al notaio e che vengono consegnati da quest'ultimo, senza ulteriori formalità, all'acquirente al momento dell'iscrizione dell'ipoteca.

Consiglio del bancario pentito

Fatevi sempre dare una copia autentica dell'atto di mutuo e custoditela gelosamente! Gli archivi della banca e quelli notarili possono – nel corso degli anni – perdere la vostra copia. Del resto, questi istituti non sono tenuti a farvi da conservatoria dei documenti (nonostante il loro costo).

Cosa sono le rate di un mutuo? Come vengono contabilizzate?

Le rate rappresentano le parti in cui viene divisa la quantità di interessi e capitale dovuta. Le rate vanno versate a intervalli determinati e per lo più uguali nel tempo: rate mensili, trimestrali, semestrali.

Il consiglio di chi ha un reddito fisso è quello di scegliere – sempre e in ogni caso – le rate mensili.

Ogni rata ha due componenti: restituzione di parte del capitale e pagamento degli interessi.

In un piano di ammortamento tradizionale, la rata rimane costante, mentre le due componenti variano. Inizialmente si pagano soprattutto interessi, a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.

Il puntuale pagamento della rata è un momento importante nella vita del mutuo, perché il ritardato o il mancato pagamento fa scattare l'applicazione degli "interessi di mora"; non solo, ma la Banca può invocare il ritardato pagamento come causa di risoluzione del contratto quando questo si sia verificato almeno sette volte, anche non consecutive.

Si ha "ritardato pagamento" quando una rata viene pagata tra il 30° ed il 180° giorno dalla scadenza della rata.

Il programma di rimborso del mutuo, viene chiamato "piano di ammortamento", con cui viene definita la frequenza e il metodo di calcolo delle singole rate, stabilendo quale parte dell'importo complessivo deve essere considerata come rimborso del capitale e quale invece come pagamento degli interessi. Così come per il tipo di tasso, anche in questo caso sono disponibili diverse soluzioni, adatte a differenti esigenze e circostanze.

La formula applicata più frequentemente è quella del cosiddetto "ammortamento alla francese" (o "a quota capitale progressiva"), in cui, con l'andare del tempo, la quota di interessi decresce progressivamente, a fronte di una maggiore quota che va a rimborsare il debito: questo perché, a mano a mano che si procede con i pagamenti, l'importo di capitale residuo su cui calcolare gli interessi è sempre più ridotto.

Rate costanti e rate crescenti

Infine esistono formule che permettono di mantenere la rata costante anche in regime di tasso variabile (in questo caso le eventuali variazioni del tasso applicato modificano la durata del mutuo) o che generano invece rate crescenti (in cui la somma tra quota capitale e quota interessi cresce con il procedere del tempo, ad ogni rata o a scadenze prefissate).

L'importanza della puntualità del pagamento delle rate

Si tratta di un argomento che – prima di stipulare un contratto – non viene mai menzionato. Eppure, la puntualità nei pagamenti è un fattore molto importante in quanto un eventuale ritardo o il mancato pagamento fa scattare l'applicazione degli 'interessi di mora' e può causare addirittura la risoluzione del contratto da parte della banca quando i ritardati pagamenti sono ripetuti (in genere almeno sette anche non consecutivi).

Viene considerato ritardato pagamento quando la rata viene pagata tra il trentesimo ed il centottantesimo giorno dalla scadenza della rata stessa.

Attenzione : se si è in ritardo con il pagamento di due rate mensili consecutive e non si regolarizza il pagamento di una rata entro due mesi oppure si è in ritardo col pagamento di un'unica rata facente parte di una delle ultime due scadenze di pagamento, il debitore viene notificato dall'istituto finanziario. Dopo 15 giorni, le rate non pagate saranno inserite nel CRIF come insolute.

Il consiglio del bancario pentito

I ritardi nei pagamenti sono penalizzati da more e da segnalazioni interbancarie. Nel caso sappiate di dover essere costretti ad un ritardo nel corrispondere una rata di un mutuo, avvisate in anticipo la filiale di riferimento. In questo caso, eviterete ulteriori segnalazioni di morosità che incidono sul vostro credit scoring complessivo tenuto dalle banche.

L'ipoteca

Il mutuo è il contratto che si stipula con la banca che “presta” i soldi per finanziare il vostro acquisto. Cosa diversa è, invece, l'ipoteca.

L'ipoteca costituisce una delle forme più efficaci di garanzia per il creditore.

Nel caso non si onorino le rate di un mutuo, ad esempio, la banca ha un “diritto di prelazione sul bene”, ovvero è tutelata dall'insolvenza diventando a tutti gli effetti padroni del vostro immobile. L'ipoteca si costituisce mediante iscrizione in pubblici registri al Catasto.

Oggetto dell'ipoteca possono essere di regola soltanto beni immobili. Naturalmente, il bene che ne è oggetto dell'ipoteca rimane in godimento del proprietario, cioè il proprietario lo può liberamente usare.

Nel momento in cui il mutuo termina, l'ipoteca – però – rimane in vigore. L'estinzione è automatica solo dopo 20 anni dalla sua costituzione, ma se il mutuo dura di più occorre rinnovarla (per altri 20 anni). Per cancellarla prima, occorre chiedere alla banca l'assenso alla cancellazione se poi si vuole vendere l'immobile.

In questo caso, occorre recarsi da un notaio con il proprio atto in mano e chiedere i costi relativi alla estinzione della vostra ipoteca.

Altra caratteristica dell'ipoteca è l'indivisibilità perché si estende sull'intero bene che ne è oggetto e sulle sue parti, a garanzia dell'intero credito e dei suoi accessori.

La garanzia ipotecaria ha un duplice contenuto: da un lato attribuisce al creditore il diritto di espropriare i beni vincolati a garanzia del suo credito, dall'altro di essere soddisfatto con preferenza sul prezzo ricavato.

In ogni caso, l'ipoteca pone il creditore al riparo dalla conseguenza dell'alienazione del bene vincolato o dal concorso di altri creditori non garantiti o meno garantiti.

Il creditore pignoratizio ha un diritto di preferenza sul prezzo ricavato dalla vendita. Tale diritto è collegato ad un sistema di pubblicità, consistente nell'iscrizione nei pubblici registri immobiliari che è altresì costitutiva di un certo grado di efficacia.

L'ipoteca comprende quattro elementi essenziali:

il "titolo", ovvero il documento che giustifica l'acquisizione dell'ipoteca;

l' "iscrizione";

il "bene immobile";

il "credito da garantire".

L'ipoteca si costituisce con l'iscrizione nei Registri Immobiliari e si richiede con la presentazione del titolo e di una nota in doppio originale sottoscritta dal richiedente.

Nel mutuo ipotecario il titolo è costituito dal contratto di finanziamento. Il contratto di finanziamento deve essere redatto per atto pubblico. La nota deve contenere tutte le indicazioni in modo preciso, cosicché le omissioni e le inesattezze che inducono incertezze sulle persone del creditore, del debitore, del terzo proprietario, sul credito o sull'identità dei singoli beni, determinano la nullità dell'iscrizione ipotecaria.

Gli istituti di credito richiedono che l'iscrizione ipotecaria sia di primo grado e preceda la consegna della somma al finanziato: solitamente la somma, pur se praticamente già erogata (e contestualmente costituita in deposito cauzionale) viene resa disponibile solo dopo la regolare iscrizione dell'ipoteca. L'iscrizione avviene inoltre per un valore superiore al finanziamento erogato (solitamente tra il 150% e il 200%, ma si arriva anche al 300%). L'ipoteca dunque non copre solo il capitale erogato, ma anche:

gli interessi nella misura concordata;

gli eventuali interessi di mora nel caso di ritardi o mancato pagamento delle rate;

i premi assicurativi;

gli oneri erariali, i tributi, le spese, gli oneri notarili, professionali, ecc.;

le spese giudiziali che la banca dovesse sostenere per il recupero di quanto dovuto.

Tale maggiore copertura tutela la banca ma non genera maggiori costi per il cliente se non per l'importo dei costi notarili, commisurati al valore dell'ipoteca.

L'ipoteca che grava su un immobile si estende anche alle sue "pertinenze" (ad esempio un garage).

Consiglio del bancario pentito

Come abbiamo visto, l'ipoteca dura per vent'anni dalla sua stipula indipendentemente dal fatto che il mutuo sussista o meno.

Occorre dire che l'estinzione di un'ipoteca è un atto importante solo nel caso in cui si debba rivendere il bene immobiliare. Chi, invece, vive nell'immobile come sua residenza principale non ha ragione di estinguere anticipatamente questo legame bancario (e affrontare le relative spese).

La fideiussione

Nel caso di redditi appena sufficienti a supportare la rata o di attività che non garantiscono alla banca la certezza di un reddito fisso, il direttore della filiale può chiedere il supporto di una fideiussione.

Si tratta di un documento che viene fatto firmare ad alcuni co-obbligati, in genere dei parenti, che si impegnano a fare fronte ai pagamenti delle rate qualora l'intestatario del mutuo non ne sia in grado.

Prevista dalla legge per tutti gli obblighi verso lo Stato e gli Enti Pubblici, la fidejussione è ormai frequente anche nei contratti fra privati, e non è più considerata, come in passato, quale dimostrazione di sfiducia di una parte verso l'altra.

La fideiussione, infatti, è uno strumento di "previdenza" imprenditoriale che permette di programmare la propria attività, al riparo da inaspettate disavventure, connesse ai ricorrenti climi di recessione economica.

Le fidejussioni possono essere controgarantite da deposito di denaro e/o valori mobiliari, titoli di credito esecutivi e coobblighe.

Consiglio del bancario pentito

Controllate sempre che le fideiussioni non siano “omnibus”, ma “specifiche”. Nel primo caso, infatti, il co-obbligato sarà impegnato per tutti i prestiti del titolare del mutuo e non solo di quel singolo contratto.

Sezione 5. A mutuo in corso

Cos'è l'accollo di un mutuo esistente?

Si ha accollo di un mutuo quando si subentra, a titolo particolare, nelle obbligazioni assunte dal contraente originario a seguito della vendita del bene ipotecato.

In altre parole, voi potete acquistare – insieme ad un immobile – anche il contratto di mutuo che era stato acceso inizialmente dal proprietario.

Il vantaggio è quello di superare i tempi di procedura dell'apertura di una linea di credito e avvalersi delle condizioni ottenute dal vostro venditore.

Però attenzione: l'accollo del mutuo assistito da ipoteca è legato all'adesione delle Banche creditrici che normalmente non liberano il mutuatario originario (ma si può comunque richiedere di esserne liberati).

Quindi, in caso di insolvenza, chi ha stipulato in origine questo contratto può essere chiamato in causa per il pagamento.

Infatti l'accollo in questione ha carattere cumulativo e non liberatorio; ciò significa che responsabili del debito ipotecario sono sia il contraente originario che il subentrante.

Deve anche essere sottolineato che le Banche possono anche non aderire all'accollo, nell'ipotesi in cui ritengono che il subentrante non abbia i requisiti della capacità di credito richiesta.

Consiglio del bancario pentito

L'accollo non è una formula “chiara”. Meglio evitare.

Posso cambiare mutuo?

In teoria sì, ma nella prattica le spese sono tali da rendere questa operazione poco praticabile.

Quando si parla di cambiare mutuo si intende l'estinzione del vecchio debito e l'erogazione di un nuovo finanziamento: si chiude un contratto e se ne stipula un altro.

Perciò i contraenti possono restare gli stessi o anche mutare, come quando il nuovo mutuo viene erogato da una banca diversa.

Sostituire il mutuo può sembrare un'ottima maniera per:

per ridurre la rata da pagare;

per aumentare l'importo del mutuo

Tuttavia, prima di considerare questa ipotesi, bisogna sempre calcolare:

- le spese di istruttoria (se applicate dalla vostra banca),
- le spese di perizia (se applicate dalla vostra banca),
- le spese notarili,
- le imposte.

Consiglio del bancario pentito

Un mutuo, una volta stipulato, non si cambia. Per questa ragione occorre valutare con molta serietà e accortezza la scelta iniziale.

I controlli delle banche: la Crif

CRIF è un termine ricorrente nel settore finanziario e significa 'Centrale di Rischio Finanziario'. In pratica il CRIF è un database dei soggetti che ottengono un finanziamento dal sistema bancario o da società finanziarie. L'esigenza di avere un CRIF nasce dalla necessità del sistema finanziario di identificare l'esposizione finanziaria dei soggetti che hanno ottenuto un finanziamento e di tutelarsi in tal modo sui nuovi finanziamenti che vengono concessi.

Il principio, di per sé sano, consente agli istituti finanziari di verificare se il soggetto che chiede un nuovo finanziamento sia già troppo indebitato. In linea di massima vengono concessi finanziamenti solo ai soggetti che abbiano un reddito triplo della rata mensile da pagare per il rimborso del debito. E' ovvio che se un soggetto è già gravato da una rata mensile equivalente ad un terzo del suo reddito mensile per un vecchio finanziamento, sarebbe in difficoltà nel pagare una ulteriore rata per un nuova richiesta di finanziamento e verrebbero a crearsi parecchie situazioni di sovra-indebitamento e di morosità. Per evitare ciò gli istituti finanziari hanno deciso di condividere le informazioni che hanno sui finanziamenti concessi ai propri clienti e, in linea di massima, concedono il finanziamento solo se il cliente accetta di essere inserito nel CRIF. Ciò emerge se si leggono con attenzione il consenso per la privacy ed i fogli informativi dei prodotti finanziari. Tutto ciò naturalmente è perfettamente legale. Va comunque precisato che anche in assenza del consenso per la privacy, se il finanziamento presenta delle irregolarità nei rimborsi, gli istituti finanziari sono autorizzati a registrare il mancato rimborso nel CRIF.

Molti pensano che essere iscritti al CRIF sia sinonimo di cattivo pagatore; non è sempre vero. Tutti i soggetti che hanno ottenuto un finanziamento sono inseriti nel CRIF. Ovviamente dal CRIF si riesce a vedere la storia creditizia di un soggetto e se questi è un buon pagatore od un cattivo pagatore. Attenzione: nel CRIF sono inserite, temporaneamente, anche le richieste di finanziamento ancora non approvate, rifiutate o ritirate.

Consiglio del bancario pentito

Basta un ritardo nel pagamento di una rata per essere "schedati" in Crif. Chi appare in questo database, non riuscirà più ad ottenere credito presso alcun ente. La Crif può avere degli errori o può non essere aggiornata. In ogni caso, se doveste scoprire di essere citato in questo database fate in modo di chiarire la vostra posizione contattando questa struttura e facendovi cancellare.

Tassi Usurai

La legge 108/96 ha stabilito le modalità ed i limiti oltre i quali gli interessi sono da considerare come interessi usurari. Il Ministro del tesoro, sentito la Banca d'Italia e l'Ufficio Italiano dei Cambi, rileva trimestralmente il tasso effettivo globale medio, comprensivo di commissioni, di remunerazioni a qualsiasi titolo e spese, degli interessi praticati dalle banche e dagli intermediari finanziari. I valori medi derivanti da tale rilevazione, corretti in ragione delle eventuali variazioni del tasso ufficiale di sconto, sono pubblicati nella Gazzetta Ufficiale.

Trimestralmente anche l'Ufficio Italiano Cambi pubblica sul suo sito web i valori medi dei tassi di mercato rilevati : visitare www.uic.it - area Antiriciclaggio - Tassi Effettivi Medi. La legge 108/96 definisce come Tassi Usurai i tassi che

superano del 50% i tassi Effettivi Medi. La tabella che segue riporta i Tassi Usurai in vigore fino al 30 giugno 2006 relativamente ai Mutui.