

MUTUI – GRANDI OPPORTUNITA’

AGEVOLAZIONI MUTUI

PROGETTO CASA IMMOBILIARE - MEDIAZIONE CREDITIZIA PROFESSIONALE

INTERROGACI OGGI SENZA IMPEGNO SU CHE TIPO DI TASSO CONSIGLIAMO

La progetto casa immobiliare garantisce mediazione creditizia specializzata Mutui e finanziamenti e può illustrarvi gratuitamente i vantaggi e le tipologie di Mutuo messe a disposizione dagli Enti Bancari e Finanziari che ha selezionato per competitività e trasparenza, e con cui è in convenzione; quindi orientarvi alla scelta più adatta per il vostro caso e calcolarvi rapidamente e seriamente, previa verifica di fattibilità e, su basi mensilmente aggiornate, la rata. Il tutto è gratis, senza impegno e presso il nostro Studio in Trinitapoli su appuntamento!

Dall'1 Gennaio 2008 vi proponiamo in totale trasparenza e grande efficienza, il "CAMBIO MUTUO",...ovvero determinare molto rapidamente se si può accedere ad un tasso considerevolmente più vantaggioso cambiando Banca. Si possono risparmiare fino a 20.000 euro nell'arco di 20 anni. Per scoprire in cosa consiste, le condizioni e il costo irrisorio per farlo, dunque la prassi e la tempistica, basta chiamare o recarsi presso la nostra agenzia con alla mano tutti i documenti del vostro Mutuo "da rottamare!" Vi verranno fatte delle domande precise, e scoprirete quanto potreste risparmiare nel vostro caso e cosa dovrete fare!!! Semplicissimo!!! Consulenza senza impegno.

Accendere un Mutuo:

Vi consigliamo di leggere quanto segue, perché quando si accende un Mutuo molti dei vostri interessi sono in gioco.

Progetto casa immobiliare consiglia di affidarsi a Enti che forniscono preventivi di Mutuo a

seguito di uno studio del reddito del cliente richiedente e dell'immobile in questione e, richiamino con trasparenza tutte le spese da sostenere: in assenza di tali dati non è possibile enunciare, oltre all'importo erogabile, un tasso di interesse idoneo alla tipologia di cliente legato a un piano di ammortamento veritiero, quindi affidatevi alla certezza, quando fate le vostre valutazioni.

Cos'è un Mutuo?

E' un prestito erogato da Banche o Enti Finanziari, per importi non superiori al 75- 80% del valore dell'immobile da acquistarsi e solo in alcuni casi eccezionali fino al 100%; ma tale percentuale sul valore dell'immobile che si va ad acquistare, varia anche in base alla capacità di reddito dell'aspirante Mutuatario. Per cui per redditi molto bassi è facile che il mutuo possa non superare il 30% del valore del bene che si ipotecherà. In effetti per la banca il mutuo è sì fonte di reddito, attraverso il pagamento dell'interesse da parte dell'acquirente, ma, nel contempo, è un rischio, vista la possibilità che il cliente non renda le somme dovute. Pertanto, la banca, generalmente, si garantisce attraverso la iscrizione di una IPOTECA sull'immobile acquistato o altro bene immobile.

Ci sono due tipi di mutuo, essenzialmente, quelli per beni immobili già esistenti (Mutuo Fondiario, Ordinario) e per immobili in costruzione (Mutuo Edilizio), in ogni caso sono previste agevolazioni per Mutui sulla prima casa.

L'IPOTECA è definita un diritto reale di garanzia, e attribuisce alla Banca (come ad ogni altro creditore che iscrivesse un'ipoteca su un bene del proprio debitore) il diritto di espropriare i beni vincolati a garanzia del suo credito e di essere soddisfatto con preferenza sul prezzo di vendita all'asta del bene oggetto.

In sostanza, il debitore che non riesce a restituire il mutuo, corre il rischio che la banca provveda, con le garanzie di un vero e proprio processo, a mettere in vendita il bene ipotecato per soddisfarsi del proprio credito residuo. Dato che il prezzo di vendita all'asta è inferiore a quello di mercato, la banca non concede mai (almeno senza ulteriori garanzie) prestiti per un importo pari al valore del bene, ma sempre per un valore inferiore (deve, oltre tutto, tenere conto degli interessi). Tenete presente che non sempre la banca iscrive ipoteca sul bene che verrà acquistato con le somme date a mutuo, perché potrebbe preferire la iscrizione di una ipoteca su un altro bene già di proprietà del cliente o di una terza persona che lo permette, sempre a garanzia delle somme concesse a mutuo. Chi compra un bene su cui è ancora attivo un Mutuo, lo comprerebbe probabilmente ipotecato, e quindi soggetto all'espropriazione da parte della banca. Il nuovo acquirente può comunque accollarsi il Mutuo del bene immobile che va ad acquistare.

Non sempre le banche iscrivono Ipoteche come garanzia al mutuo, anche se avviene nel 90% dei casi; infatti possono chiedere altre garanzie personali oppure che un terzo si presti a un contratto di FIDEIUSSIONE , e cioè prometta che, in caso di mancato pagamento del debitore principale della banca (e cioè il cliente che ha ottenuto il mutuo), sarà egli stesso a provvedere al pagamento, ma ciò accade di più nei casi di prestiti e finanziamenti. La fideiussione è una garanzia personale, perché non accede ad un bene, come l'ipoteca, ma alla persona che la promette. Estinto il mutuo, pagato il dovuto, normalmente anche le garanzie si estinguono: la fideiussione automaticamente, l'ipoteca attraverso la cancellazione.

Ma cancellare un'ipoteca dai registri dove è stata scritta è costoso, più che altro perché richiede l'intervento di un Notaio,...dunque è bene definire dal principio chi si fa carico di queste spese, oppure ricordare che l'ipoteca si cancella automaticamente dopo 20 anni se non viene rinnovata. Ad ogni modo sono state introdotte delle leggi toccanti il tema che presumono l'auto-cancellazione dell'ipoteca successivamente al versamento dell'ultima rata, ciò nonostante è bene verificare che sia esplicitamente sottoscritto.

Per aprire un Mutuo si deve presentare la documentazione relativa all'immobile e la documentazione tipica per la propria affidabilità finanziaria (CUD od F24); altresì importante è ricordare che qualora si desideri accendere un Mutuo,... rogito di acquisto, ipoteca e mutuo possono essere stipulati contemporaneamente dallo stesso notaio: ciò comporta un risparmio (se non di denaro per lo meno di tempo), ma sono pur sempre due parcella distinte. Generalmente la parcella del Notaio per l'accensione del mutuo, magari un mutuo all'80%, eccede lievemente la parcella dell'atto di compravendita.

Il Mutuo è, sempre a INTERESSE, attraverso una percentuale che viene chiamata saggio o tasso.

La durata del mutuo varia dai 5 ai 30 anni, per alcuni enti fino a 40 (dipende molto dall'età del mutuatario); dunque viene previsto un PIANO DI AMMORTAMENTO delle somme date a prestito. Congiuntamente al mutuo, infatti, la banca proporrà al cliente, per tutta la durata del mutuo, un piano di pagamento, normalmente a RATE (mensili, trimestrali o semestrali), per la restituzione delle somme date a mutuo e degli interessi. In ogni rata di pagamento, con percentuali che variano dalla prima all'ultima, si pagheranno gli interessi e si comincia a restituire il capitale. Diminuendo il capitale, diminuiscono gli interessi (che sono calcolati giorno per giorno sulla sorte del capitale da restituire) e quindi è fondamentale "studiare" il piano di ammortamento, per scegliere quello più conveniente. Va da sé che conviene, compatibilmente con le proprie possibilità, quel piano che consente il pagamento, per ogni rata, della maggior

parte di capitale possibile, perché così facendo, anche gli interessi diminuiranno. Tenete però presente che non sempre il piano di ammortamento nelle cifre indicate è definitivo poiché ciò è possibile solo in caso di pattuizione di un TASSO FISSO di interesse, il quale da vita al canonico mutuo.

Il Tasso Variabile può garantire risparmi notevoli come allungamento del mutuo, ma quest'ultimo se monitorato con certi accorgimenti si può evitare. Un tasso variabile è strettamente legato all'economia, al costo della vita, del denaro, all'inflazione. Per cui se col tasso fisso si ha il vantaggio di poter programmare esattamente il rischio e si risparmierà nel caso il mercato dei tassi salga e non si risparmierà nel caso i tassi scendano, col tasso variabile si avrà risparmio qualora i tassi scendano o comunque in generale dalle oscillazioni; si può inoltre optare per opzioni prescelte in grado di dare la possibilità in qualsiasi momento di versare maggiore capitale o estinguere il mutuo anticipatamente senza penalità (penalità che generalmente può gravare addirittura fino a un 4%) dunque risparmiare notevolmente. Il tasso variabile si sposa bene con la rata fissa, essenzialmente la sensazione è la stessa del tasso fisso, quindi non ci si stressa, ma dietro c'è una specie di investimento, monitorato dall'ente stesso che ha finanziato, come dal mutuatario nel lungo cammino. Attualmente è stato introdotto un TASSO STRUTTURATO (o MISTO) che per due anni riporta un tasso fisso particolarmente basso e poi il diritto/dovere di scegliere tra un TASSO FISSO o un TASSO VARIABILE alla scadenza del secondo anno di mutuo. L'importo dei tassi fra un Ente Bancario e un altro non varia particolarmente, se non per niente, ma possono invece variare e di molto i piani di ammortamento, le spese di istruttoria, le condizioni particolari o accessorie del mutuo (su chi gravano certe spese, assicurazioni sui danni all'immobile, durata, ecc.). **Effettivamente è praticamente impossibile riuscire a capire chi offre il risparmio, perché l'80% degli Enti fa calcoli approssimativi e mostra tabelle tipo, omettendo l'integrità delle spese e il momento in cui devono essere versate: solitamente si scopre "il resto" quando il mutuo è già acceso.**

Infine, ricordate che a tutela dei clienti ogni tre mesi viene definito – per tutte le operazioni a interesse e anche quindi per i mutui - il tasso di interesse massimo applicabile, il meccanismo è aritmeticamente semplice: si calcola sul mercato il tasso medio e lo si aumenta del 50%. Il calcolo viene effettuato dal Ministero delle Finanze e viene pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale.

Il superamento di tale soglia viene definito tasso di usura.

L'accensione di un mutuo prevede il pagamento di una tassa, riscossa direttamente dalla Banca sulla misura di 0,25% sull'importo richiesto (se è con agevolazione prima casa) e 2% negli altri casi. E' un'imposta che si sostituisce a quella di registro, di segreteria ecc., gravando sull'importo del mutuo in maniera diretta o indiretta. Gli Istituti Finanziari specializzati in Mutui possono invece scegliere se applicare tale imposta sostitutiva oppure le singole imposte.

La tipologia di mutui messi a disposizione dagli Enti Bancari per il cliente, sono svariatisimi, al di là della tipologia di tasso a cui sono soggetti; ce ne sono per esempio alcuni legati al mondo azionario oppure al mondo assicurativo che garantiscono molti vantaggi al termine del Mutuo, altri basati su rate iniziali molto basse, altri ancora un vero e proprio slalom fra tassi, rinegozziazioni del capitale e infine non mancano quelli in valuta estera...

Le agevolazioni Mutuo Prima Casa riguardano la detrazione dall'IRPEF del 19% sugli interessi passivi annui pagati sull'importo di mutuo e i relativi oneri accessori. L'importo di tali interessi ha limite -ai fini di agevolazioni fiscali- di 3.615,20 Euro, per cui il risparmio massimo equivale a 686,89 Euro/anno (lungo la durata del mutuo purché non decadano i requisiti per goderne)

Generalmente sono gli Istituti Finanziari, piuttosto che le Banche ad offrire svariate tipologie di Mutui personalizzati; inoltre sempre questi Istituti sono quelli che maggiormente rendono possibile l'erogazione di somme a Mutuo più vicine al 100% e fino ai 40 anni

Per i Mutui sulle ristrutturazioni della propria abitazione o dell'abitazione che si va ad acquistare ci sono tassi di interesse inferiori a quelli usati per i Mutui sull'acquisto.

APPROFONDIMENTI MUTUI

Documenti da presentare per la sottoscrizione definitiva del contratto di mutuo:

- Dati anagrafici del richiedente o dei richiedenti.

- Certificato di residenza.

- Busta paga e CUD dell'anno precedente - o dichiarazione dei redditi

- Certificato che attesti da quanto tempo avete il vostro impiego, almeno due anni nella pubblica amministrazione a tempo indeterminato;

- Il contratto preliminare di compravendita firmato

- La descrizione dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze (superficie totale, coperta e scoperta; fronti stradali; numero piani; anno di costruzione) e il relativo valore;

Comunicare alla banca il nome e l'indirizzo del notaio scelto per il passaggio della documentazione.

COSTI PREVISTI DALLA BANCA PER IL MUTUO

Perizia

La perizia è la stima del valore commerciale e delle caratteristiche catastali dell'immobile per cui vuoi chiedere un finanziamento ed è richiesta da tutti gli enti finanziari. Nella maggior parte dei casi, è redatta da un professionista di fiducia dell'istituto di credito (di solito è un ingegnere o architetto che lavora come consulente esterno della banca). Queste spese hanno quasi sempre un importo fisso che viene dato direttamente al professionista in contanti a termine della perizia (la fattura vi sarà spedita a casa in un secondo momento). Il Perito esprime una valutazione cauzionale-commerciale.

Istruttoria

L'istruttoria è la fase in cui la banca, attraverso la valutazione delle capacità di credito, stabilisce se concedere o meno il finanziamento. Le spese di istruttoria possono avere un importo fisso quasi mai sono determinate in percentuale sulla somma richiesta. Alcune banche o alcuni mutui non prevedono spese di istruttoria.

Assicurazione

Al momento della sottoscrizione del mutuo, le banche richiedono che l'immobile per cui vuoi chiedere il finanziamento, sia obbligatoriamente assicurato per l'incendio (è una forma di tutela della banca verso il finanziamento che vi sta concedendo). L'ammontare dell'assicurazione può variare a seconda del valore della casa, o più frequentemente, a seconda dell'importo del finanziamento (in %). Sono previste anche molte altre Assicurazioni facoltative.

Opzioni

Sono di svariato genere, permettono di personalizzare e rendere più flessibile il proprio mutuo, la quasi totalità è a pagamento e deve essere sempre scelta dal principio.

Iscrizione - Cancellazione Ipoteca

Se ne occupava il notaio, ma le nuove leggi prevedono che non ci si debba più avvalere di quest'ultimo. Rimane pur sempre il costo che prevede la Banca.

Tasso di interesse

E' la misura in termini percentuali della somma (interessi) che il mutuatario deve pagare in un determinato periodo di tempo, generalmente un anno, per avere a disposizione la quantità di denaro (capitale) avuta in prestito.

Tasso a regime

Tasso effettivamente pagato che tiene conto del parametro d'indicizzazione (EURIBOR) e dello SPREAD. Questo entra in vigore allo scadere del periodo di validità del "Tasso d'ingresso" quando previsto.

Tasso di ingresso

È il tasso di interesse che viene applicato per il primo periodo della fase di rimborso. La sua misura è più bassa di quella a regime (Tasso a regime).

TAEG

Per TAEG si intende il tasso annuo effettivo globale, ovvero si tratta del tasso che esprime il costo effettivo del finanziamento, tenendo conto di tutte le spese obbligatorie. E' calcolato sul prestito concesso considerando il tasso del mutuo e le componenti accessorie del finanziamento, spese imposte al cliente e incassate direttamente dalla Banca. Il TAEG comprende: tasso di ingresso – tasso a regime – spese di istruttoria – spese gestione incasso rata – spese amministrative – invio estratto conto.

TAN

Per TAN si intende il tasso annuo nominale, che, contrariamente al TAEG, non tiene conto delle spese e delle commissioni ed esprime il tasso di interesse.

SPREAD

Maggiorazione del parametro di indicizzazione, attraverso la quale si determina il tasso applicato al mutuo. E' la parte di guadagno fissa che si riserva la banca.

Parametro di indicizzazione

Indice di riferimento del mercato monetario al quale viene ancorata la variabilità del tasso contrattuale. Nei mutui a tasso variabile il parametro di indicizzazione è l'Euribor. I confronti tra le offerte si fanno proprio sugli spread praticati dalle singole banche (rappresenta l'unico fattore di leva dato l'euribor).

EURIBOR

E' un indice, calcolato a 1 mese - 3 mesi - 6 mesi e 12 mesi, che rileva il tasso medio a cui avvengono le transazioni finanziarie tra banche in Europa, viene usato come indice di riferimento per stabilire il costo del denaro (dato in prestito).

Gli aggiornamenti della rata di un mutuo a tasso variabile vengono fatti periodicamente come riportato nel contratto stipulato con l'istituto di credito, solitamente ogni 3 mesi.

ISC

E' un indicatore sintetico del costo del credito, calcolato conformemente alla legge sul calcolo del TAEG, ed è espresso in percentuale sull'ammontare del prestito concesso. Fanno parte del calcolo dell'ISC, oltre agli interessi, anche le spese accessorie quali spese istruttoria pratica, le spese di amministrazione, ecc..

ATTENZIONE! OLTRE A SUDETTI COSTI BISOGNA CONSIDERARE LE SPESE NOTARILI, IL PAGAMENTO DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA PER L'ACCENSIONE DEL MUTUO E CIRCA 350/400 EURO DI SPESE VARIE.

[Richiedi un preventivo »](#)