

## IL MERCATO DEI MUTUI

### Il Mutuo ipotecario

Il Mutuo Ipotecario è la forma più diffusa di credito immobiliare ed è strumento fondamentale per acquistare casa.

- È un finanziamento a medio lungo termine, che in genere dura da 5 a 30 anni.
- Il cliente riceve l'intera somma in un'unica soluzione e la rimborsa nel tempo con rate di importo costante o variabile.
- Serve per acquistare, costruire o ristrutturare un immobile, in particolare la casa di abitazione.
- Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità.
- È chiamato "ipotecario" perché il pagamento delle rate è garantito da un'ipoteca su un immobile.
- Può essere concesso dalle banche e da altri operatori finanziari

Link collegati

<https://www.mutuionline.it/guide-mutui/introduzione-ai-mutui.asp>

<https://www.facile.it/mutui/guida.html>



**La Scelta del Mutuo** - Prima di scegliere bisogna farsi queste domande:

- **Posso ottenere un mutuo?**  
chiunque può richiedere un mutuo, purché possa dimostrare di essere in grado di restituire nel tempo la somma ricevuta in prestito.
- **Quanto posso chiedere?**  
di solito la banca concede un importo sulla base del valore dell'immobile da acquistare, che non supera l'80% del valore stabilito dalla perizia effettuata da un tecnico incaricato dalla banca; Si possono ottenere mutui anche al 90%, 95% o 100%, ma in questi casi vengono richieste maggiori garanzie.
- **Quale durata è più conveniente?**  
La durata del mutuo, concordata con la banca, è uno degli elementi che determina l'importo della rata. La rata è formata dal capitale più gli interessi. Quanto più breve è la durata, tanto più alte sono le rate, ma più basso è l'importo dovuto per gli interessi.
- **Quale rata mi posso permettere?**  
È ragionevole che la rata non superi un terzo del proprio reddito Disponibile, per far fronte con i restanti due terzi alle spese correnti, e a quelle impreviste

- **Quale tipo di tasso posso scegliere?**

Anche in questo caso la scelta del tasso è legato al tipo di rata che mi posso permettere, poiché i tassi d'interesse proposti differenziano in percentuale rendendo la rata più o meno compresa nel terzo del reddito mensile

- **Quanto mi costa il mutuo?**

La principale componente del costo è costituita dagli interessi, ai quali si aggiungono le spese di istruttoria per l'ottenimento dello stesso e della perizia, l'imposta sostitutiva, il costo della polizza assicurativa a copertura dei danni, il compenso dell'eventuale mediatore creditizio ed infine le spese notarili per l'atto di mutuo e per l'iscrizione dell'ipoteca nei registri immobiliari.



A questo punto, dopo aver trovato le risposte alle domande di cui sopra, aver individuato l'immobile da acquistare, ed in seguito all'appuntamento di consulenza effettuato con il mediatore creditizio (servizio offerto da **Casa RE Agency**), bisognerà preparare e consegnare la documentazione necessaria (reddituale, patrimoniale, ecc) e quella dell'immobile (che verrà fornita da **Casa RE Agency**) e firmare *“la richiesta di mutuo”* dando inizio alla fase dell' *“istruttoria del mutuo”*.

**La richiesta di mutuo** è un modulo più o meno sintetico, dove vengono riportati tutti gli elementi del nostro **mutuo** la tipologia dell'operazione, il prodotto, il tasso, la durata, la nostra anagrafica completa, le informazioni sull'immobile, sui nostri redditi, eventuali finanziamenti in corso, e quanto possa essere utile all'operatore che in seguito dovrà inserire quei dati in un computer. Insieme alla richiesta di mutuo andrà firmata l'autorizzazione alla banca ad usare i nostri dati personali ed accedere alle informazioni che ci riguardano mediante l'utilizzo di banche dati.

Raccolta la richiesta di mutuo e dopo aver caricato tutti i dati la banca procederà con l'istruttoria del mutuo.

**L'istruttoria del mutuo** è la fase più lunga e delicata, indispensabile affinché la banca accerti con la maggior precisione possibile, il grado di rischio che si assumerà prestando la somma di denaro richiesta.

La banca, in sostanza, verificherà l'affidabilità di tutti i mutuatari mediante l'analisi documentale (reddito, patrimonio e garanzie offerte dal cliente per valutare la sua capacità di rimborso nel tempo) e l'analisi informatica (mediante utilizzo di banche dati e politiche del credito)

Nel caso in cui l'istruttoria del mutuo ha esito positivo, la banca darà incarico ad un tecnico per effettuare la **perizia** sull'immobile, praticamente il perito dovrà accertare se l'immobile offerto in garanzia rientra tra quelli finanziabili dalla banca e la sua regolarità urbanistica e catastale.

Dopo avere effettuato la perizia, se tutti i parametri sono stati raggiunti, la banca rilascerà la **“delibera del mutuo”**.

La delibera è l'atto formale con cui la banca si impegna a mettere a disposizione la cifra per la finalità voluta nei tempi e nei modi stabiliti nella richiesta di mutuo.

**L'erogazione** dell'importo di mutuo richiesto avverrà al momento della sottoscrizione dell'atto notarile di compravendita ed andrà al venditore per saldare il prezzo della vendita.

## **Scegliere il tipo di tasso**

(fisso, variabile, misto, doppio)

È importante valutare vantaggi e svantaggi del tipo di tasso alla luce della propria situazione economica e delle condizioni del mercato, considerando i loro possibili sviluppi nel tempo.

- **Mutuo a tasso fisso**

Il tasso di interesse resta quello fissato dal contratto per tutta la durata del mutuo.

Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato che dovessero verificarsi nel tempo.

Il tasso fisso è consigliato a chi teme che i tassi di mercato possano crescere e fin dal momento della firma del contratto vuole essere certo degli importi delle singole rate e dell'ammontare complessivo del debito da restituire.

A fronte di questo vantaggio il tasso fisso è molto più alto di quello variabile.

- **Mutuo a tasso variabile**

Il tasso di interesse può variare a scadenze prestabilite rispetto al tasso di partenza perché segue le oscillazioni di un parametro di riferimento, di solito stabilito sui mercati monetari e finanziari.

Il rischio principale è un aumento dell'importo delle rate. È bene aver presente che l'effetto di un rialzo dei tassi ha un impatto più rilevante sui mutui con scadenza più lunga.

Il tasso variabile è consigliato a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato, e comunque può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Il tasso variabile è sicuramente molto più basso del tasso fisso e relativamente al rapporto rata/reddito molto più accessibile.

- **Mutuo a tasso misto**

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze fisse e/o a determinate condizioni indicate nel contratto.

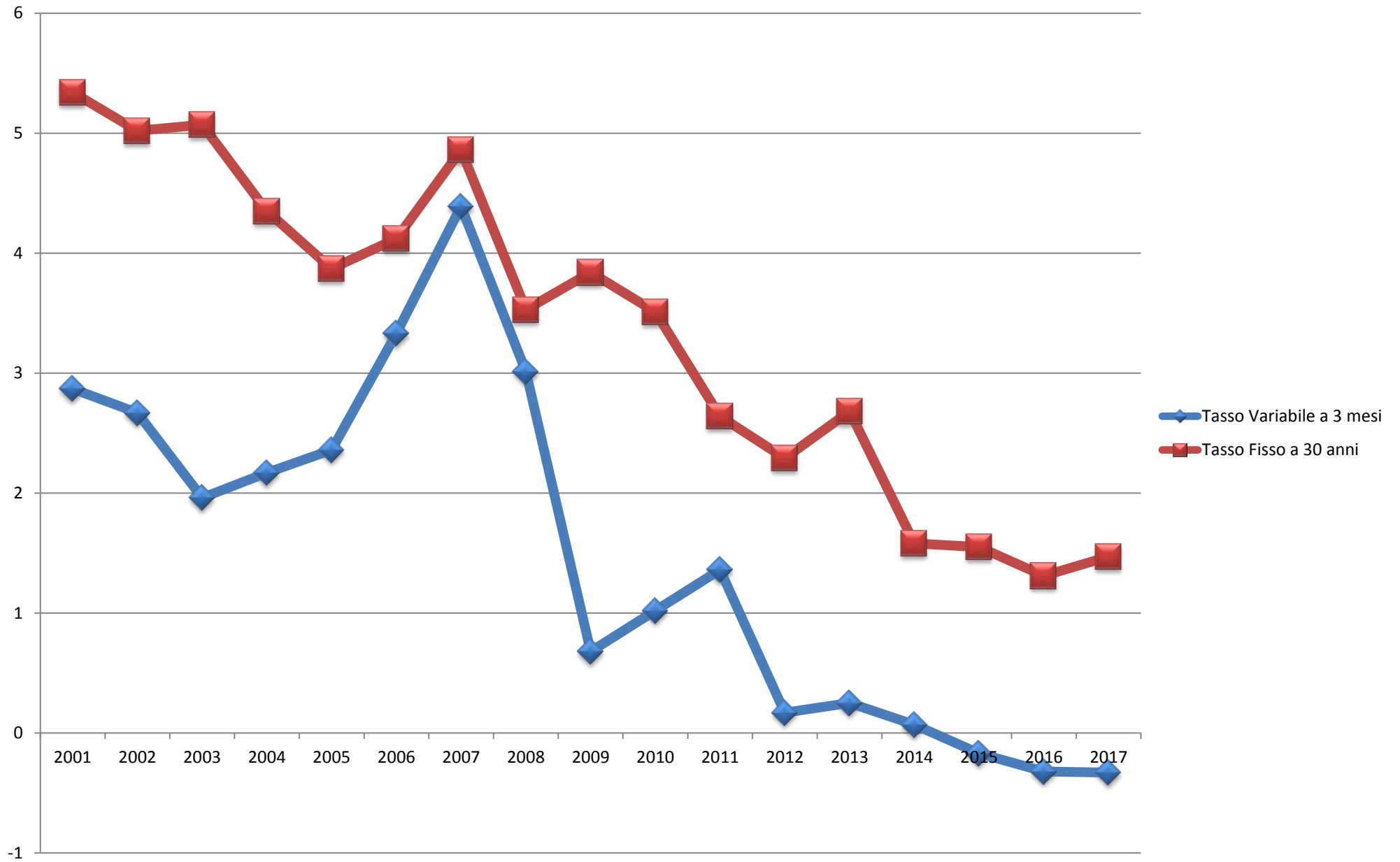
Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile

- **Mutuo a tasso doppio**

Il mutuo è suddiviso in due parti: una con il tasso fisso, una con il tasso variabile.

Il doppio tasso è consigliato a chi preferisce una soluzione intermedia tra il tasso fisso e il tasso variabile, equilibrando vantaggi e svantaggi di ciascuno

## VARIAZIONE TASSI MUTUI IN ITALIA DAL 2001 AL 2017



*Il presente documento non è riproducibile, neanche parzialmente, senza previa autorizzazione scritta, in assenza della quale sono esclusivamente consentiti i link.*



*Questa guida è esclusivamente indicativa ed informativa per **Voi Clienti**, nel caso se ne vogliono precisare i contenuti e/o entrare nel dettaglio degli stessi, Vi consigliamo di contattarci per un appuntamento presso i Nostri uffici affinché Vi si possa offrire una consulenza gratuita e completa con un nostro collaboratore mediatore del credito.*

**Ferro Michele**

(mediatore creditizio)

Iscrizione Ufficio Italiano Cambi n. 47487

Casa RE Agency



Viale Valganna n. 48 - 21100 Varese

Tel. 0332.282107 - 0332.202884 - [www.casareagency.com](http://www.casareagency.com) - [va.ippodromo@casareagency.com](mailto:va.ippodromo@casareagency.com)

*Il presente documento non è riproducibile, neanche parzialmente, senza previa autorizzazione scritta, in assenza della quale sono esclusivamente consentiti i link.*