

Spese notarili

Gli onorari notarili variano a seconda che si tratti di mutui stipulati contestualmente all'atto di compravendita o meno, e a seconda che si tratti di mutui fondiari o semplicemente ipotecari. Per sapere l'importo preciso è opportuno rivolgersi al proprio notaio di fiducia e chiedere un preventivo precisando l'importo dell'ipoteca che verrà iscritta sul bene, normalmente per un importo doppio rispetto a quello del mutuo.

Le imposte sull'acquisto

L'acquisto della casa comporta il pagamento di alcune imposte, che possono variare a seconda della destinazione dell'immobile e del soggetto venditore:

- *imposta sostitutiva;*
- *imposta di registro;*
- *imposta ipotecaria;*
- *imposta catastale;*
- *I.V.A. (se l'acquisto avviene direttamente da un'impresa di costruzioni).*



I documenti necessari

Ogni Istituto ha le sue procedure. In generale, comunque, i documenti da presentare sono:

Lavoratori dipendenti:

- originale dell'ultimo cedolino dello stipendio e copia del modello CUD (in alternativa copia del mod. 730 o "Unico").

Lavoratori autonomi o liberi professionisti:

- copia del modello Unico;
- certificato di iscrizione alla Camera di Commercio Industria e Artigianato;
- se professionista, attestato di iscrizione all'Albo cui appartiene.

Per tutti e ad integrazione dei documenti sopra elencati:

- fotocopia di un documento di identità valido a del codice fiscale dei richiedenti;
- certificato di nascita;
- certificato di stato civile oppure estratto dell'atto di matrimonio.

Documenti tecnici

Per l'acquisto di un'abitazione:

fotocopia del compromesso, fotocopia dell'atto di provenienza dell'immobile, planimetria catastale.

Se l'abitazione è ancora da costruire:

fotocopia dell'atto di provenienza del terreno, copia della concessione o della licenza edilizia, copia del progetto approvato dal Comune, preventivo dei costi di costruzione.

Per la ristrutturazione di un immobile:

atto di provenienza dell'immobile, planimetria catastale, preventivo dei costi, fotocopia delle autorizzazioni o licenze comunali (se necessarie ai lavori), programma dello stato avanzamento lavori.

se vuoi approfondire visita > **WWW.associazione difesa consumatori .it**

Per Informazioni:

ADICO

Associazione Difesa Consumatori

Sede Nazionale

Via Volturno 33

30173 Venezia/Mestre

tel. +39 041.5349637

fax +39 041.5349637

info@associazionedifesaconsumatori.it

Sportello 199 444 011

Guida al Mutuo Casa



Come orientarsi per una scelta importante

Tutti sappiamo cos'è un mutuo, tuttavia, quando ci troviamo nella necessità di richiederlo, magari per l'acquisto o la ristrutturazione della casa, i dubbi si affollano nella mente.

Al giorno d'oggi acquistare un immobile senza l'ausilio di un finanziamento è diventato pressoché impossibile. Per tale motivo quasi tutti, prima o poi, si troveranno nella condizione di dover decidere di accollarsi un debito che li accompagnerà per buona parte della vita. Già questo implica una decisione ben ponderata. Il mercato, inoltre, offre una serie interminabile di prodotti difficili da valutare anche da parte degli operatori del settore, il che rende tale decisione ancora più difficoltosa.

Questa breve guida, si prefigge di aiutare tutti coloro che si trovano nella condizione descritta, ad operare la scelta più idonea e consapevole in funzione delle proprie esigenze, cercando di chiarire il significato dei termini tecnici e delle clausole, onde evitare la possibilità di incorrere in probabili insidie.

Cos'è un mutuo casa?

Si può più opportunamente parlare di mutuo ipotecario e può essere erogato da una banca o da una finanziaria. Viene stipulato in forma di atto pubblico, alla presenza di un notaio.

L'Istituto che eroga il prestito (mutuante) concede a chi beneficia del prestito (mutuatario) una somma destinata all'acquisto o alla ristrutturazione di un immobile. La concessione del mutuo comporta l'iscrizione di un'ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, quale garanzia per il finanziatore.

Fermo restando che banche e finanziarie concedono mutui solo a chi ha caratteristiche e reddito adeguati, l'ipoteca consiste nel diritto del creditore di espropriare l'immobile vincolato a garanzia del suo credito, in caso di mancato pagamento.

La scelta

Come per la scelta della casa, per scegliere il mutuo bisogna innanzitutto partire dalle proprie esigenze e valutarle molto bene. E' necessario, però, avere qualche nozione di base per capire cosa valutare e quindi quali siano le reali differenze tra prodotto e prodotto.

Importo, durata e rata

Normalmente il mutuo copre fino all'80% del valore di mercato dell'immobile; alcuni Istituti finanziano fino al 100% di tale valore, generalmente a condizioni più onerose o con richieste di garanzie aggiuntive.

L'importo delle rate, inoltre, non potrà mai superare un terzo del reddito del mutuatario. Quest'ultimo limite, tuttavia, potrà essere superato con l'intervento di terzi che garantiscano, tramite fidejussione, il pagamento delle rate.

Altro modo per superare il limite del reddito è quello di diluire nel tempo la restituzione del capitale dato in prestito.

La durata dei mutui è solitamente di 5, 10, 15, o 20 anni, più raramente 25 o 30 anni. Naturalmente, minore sarà la durata del mutuo e minore sarà l'importo degli interessi da versare alla banca.

La rata rappresenta una delle parti in cui viene divisa la quantità di interessi e di capitale dovuti, in ragione di intervalli determinati e per lo più uguali nel tempo: rate mensili, trimestrali, semestrali.

Tasso fisso, variabile o misto?

L'acquisto di un qualsiasi prodotto si concretizza attraverso le seguenti verifiche: le caratteristiche e la qualità del prodotto rispondono alle nostre esigenze? Il suo prezzo è conveniente in rapporto alle altre offerte di mercato? Anche la scelta di un mutuo deve seguire il medesimo iter, ed in quest'iter il prezzo è rappresentato dal tasso d'interesse applicato che, comunque, non può e non deve essere l'unico parametro di scelta. Tutti i

mutui offerti si basano, in ogni caso, su tre tipologie fondamentali: a tasso fisso, variabile o misto. Per meglio comparare i costi, chiedere i fogli analitici agli sportelli dei vari Istituti.

Il tasso fisso

E' il tasso che resta invariato per tutta la durata del mutuo.

Ha il vantaggio di preservare il mutuatario da eventuali sgradevoli sorprese legate a variazioni sfavorevoli dei tassi di interesse legate all'andamento dei mercati finanziari.

Per contro, la sua maggior sicurezza si paga con tassi più elevati rispetto alle altre tipologie di mutuo ed, inoltre, esso non consente di beneficiare di eventuali variazioni favorevoli.



Il tasso variabile

Il mutuo a tasso variabile di norma è inizialmente più basso rispetto a quello fisso, ed è soggetto a periodiche revisioni legate alle variazioni dell'indice di riferimento.

Quasi tutti gli Istituti di Credito oggi adottano come parametro di riferimento l'Euribor, che potrebbe definirsi come il tasso utilizzato nei prestiti fra banche europee. Nel calcolo degli interessi, il valore dell'Euribor è maggiorato di una quota percentuale, a favore dell'Istituto mutuante, detta spread del valore oscillante generalmente tra lo 0,5% ed il 2%.

Alcuni Istituti di Credito, alla stregua di uno

specchietto per le allodole, pubblicizzano un tasso d'accesso più basso, che viene applicato solo alle rate iniziali, rispetto a quello che verrà applicato a regime nelle rate successive. In questi casi è più importante conoscere lo spread ed il tasso a regime piuttosto che farsi abbagliare da pubblicità abilmente ideate.



Il tasso misto

Questo tipo di mutuo prevede l'applicazione di un tasso per un periodo fissato contrattualmente (di norma tra i 2 ed i 5 anni), mentre per il periodo residuo ci sono due possibilità: o il tasso variabile fino all'estinzione del mutuo stesso, oppure la scelta ogni due anni tra il fisso ed il variabile.

Spese ed oneri accessori

Data l'enorme offerta di prodotti da parte degli Istituti di Credito, nella scelta del mutuo è bene valutare anche l'incidenza dei diversi oneri accessori. Inoltre, per evitare imprevisti o spiacevoli sorprese, è importante conoscere e quantificare preventivamente tutte le spese che si devono sostenere:

- spese di istruttoria della pratica;
- spese di perizia per accertare il valore dell'immobile;
- penalità per rimborso anticipato del mutuo;
- pagamento di commissioni per l'incasso delle rate;
- costo polizza incendio/scoppio;
- costo di polizze accessorie quali infortuni, caso morte, etc;
- spese tenuta conto corrente (se richiesto).