

È meglio informarsi bene per districarsi tra le tante offerte degli istituti di credito

Mutui, come abbattere la rata

Ecco le regole da seguire per contrattare minori costi

I controlli incrociati E la banca fa la radiografia ai suoi clienti

Occupazione, reddito, numero di persone a carico, dichiarazione di non avere debiti e storia finanziaria del cliente. Un vero "Grande fratello" puntato sul richiedente del mutuo. Uno tra gli istituti di credito più noti starebbe addirittura richiedendo ai propri clienti il certificato Inps per verificare se chi richiede un mutuo è in regola con i contributi. Sono tante le garanzie chieste.

LA RADIOGRAFIA

Prima della concessione l'Istituto di credito "radiografa" la storia finanziaria del cliente. Obiettivo: capire il grado di affidabilità di chi sta dall'altra parte dello sportello. I "controlli incrociati" partono dai protesti per vedere se in passato il cliente non è stato puntuale nel pagamento di assegni o cambiali, poi una verifica presso la Camera di commercio dell'eventuale possesso da parte del richiedente di partecipazioni in società ad alto rischio di fallimento. Infine un esame dello storico dei prestiti e della relativa puntualità nei pagamenti del cliente.

LE GARANZIE

C'è poi una "garanzia reddituale": la banca vuole che ci sia compatibilità tra importo del mutuo e reddito del richiedente. E, come noto, nello scenario attuale solo i dipendenti statali e chi ha un alto reddito parte bene. Poi l'età: la quasi totalità delle banche non accetta richieste di mutui che verrebbero estinti oltre il compimento del 75°/80° anno di età del cliente. Infine, variabile molto importante, è la compatibilità tra valore dell'immobile e importo del mutuo, che in genere deve restare entro l'80% di tale valore: viene effettuata una perizia sull'immobile per stabilire se l'importo indicato dal mutuatario corrisponde a quello

individuato dal perito di fiducia della banca. Disco verde sulla domanda di mutuo se la banca ritiene idonei tanto il richiedente quanto la somma richiesta per l'immobile.

ALTRI FINANZIAMENTI

Non tutti, poi, sanno che avere un finanziamento già in corso prima di fare la richiesta di mutuo può essere penalizzante: il rischio, in questo caso, è di non essere ritenuti idonei a sostenere il mutuo in concomitanza con il pagamento di un altro finanziamento. La banca verifica infatti che gli impegni finanziari presi dal cliente non superino il 30-35% del suo reddito mensile netto e potrebbe non prendere in considerazione i redditi percepiti non ufficiali, come, per esempio, i lavori saltuari. (e. z.)

Il vademecum è striminzito ma prezioso. Sono tre o quattro le regolette da seguire prima di andare a contrattare il mutuo per l'acquisto di un immobile, che senza i necessari accorgimenti può diventare una trappola. Informarsi è d'obbligo, specie per quello sulla prima casa (occhio alle detrazioni fiscali e ai bandi regionali in materia), perché la giungla delle offerte è fitta e la convenienza cambia a seconda dell'istituto di credito. Attenzione, però, a non rimanere paralizzati dalla paura: «Il momento, per chi decide di dedicare un po' di tempo alla ricerca del miglior mutuo, può riservare sorprese positive», spiega Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline.it secondo cui «se un potenziale acquirente dimostra i criteri di garanzia sufficienti, alcuni tassi non sono poi così male e si avvicinano addirittura ai minimi pre-crisi».

I CONSIGLI DELL'ESPERTO. Certo, magari oggi si fa più fatica a tro-



vare il «mutuo più conveniente» ma «non bisogna pensare che tutti siano cari». Informarsi, informarsi, informarsi. Lo ripete come fosse un mantra, Anedda, che mette in guardia anche dai nomi altisonanti: «Spesso si pensa che una banca, solo perché conosciuta o famosa, possa essere garanzia di convenienza, ma non è sempre così». E siccome, continua, «possono esserci anche due punti percentuali di differenza tra un mutuo e l'altro, prima di scegliere vale la pena leggere, chiedere e confrontare. Già, confrontare. Partendo da due acronimi: Tan e Taeg.

TAN. Il primo, tasso annuo nominale, è utilizzato per calcolare l'importo delle rate, viene espresso in termini percentuali ed è costituito da due elementi, il tasso di riferimento (Euribor nel caso di mutuo a tasso variabile, Eurirs nel caso di tasso fisso) e il fatidico spread. Ebbene: la somma tra tasso di riferimento e spread costituisce il tasso puro che va corrisposto alla banca in un anno per il fatto di aver ottenuto la disponibilità di una somma di denaro.

LO SPREAD. Balzato alle cronache nell'estate 2011 sul fronte dei titoli di Stato, lo spread relativo ai mutui rappresenta invece il costo effettivo che ogni banca richiede ai clienti per la concessione del mutuo. Va ad aggiungersi al tasso indice (Euri-

bor o Eurirs) del finanziamento richiesto e definisce il costo in interessi del mutuo. L'elemento da memorizzare? Più basso sarà lo spread applicato dalla Banca, minori saranno gli interessi da restituire sul mutuo.

TAEG. Ma è attraverso il Taeg che il cliente può conoscere il reale costo del mutuo perché comprende tutti gli elementi che influiscono sul costo effettivo del finanziamento. Taeg significa tasso annuo effettivo globale e indica il costo totale del mutuo su base annua espresso in termini percentuali sull'ammontare del finanziamento concesso dalla banca. È importante perché racchiude il tasso d'interes-

se e le altre voci di spesa collegate al mutuo, tutte quelle spese obbligatorie collegate alla pratica di concessione del mutuo (spese d'istruttoria, di revisione del finanziamento, di apertura e chiusura della pratica, di riscossione dei rimborsi e d'incasso delle rate, di mediazione per la concessione del mutuo e via dicendo). Non sono invece comprese le spese notarili.

Occhio, poi, ai prodotti a tasso variabile con cap: la Banca in questi casi prevede costi maggiori dovuti alla copertura aggiuntiva che di solito non viene prevista per i mutui casa tradizionali e lo spread è quindi in genere più alto.

Emanuela Zoncu

Un piccolo vademecum da seguire e le parole chiave da conoscere per chi si reca in banca per stipulare un contratto di mutuo in vista di un acquisto immobiliare.



www.mutuionline.it

Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

MutuiOnline ti permette di confrontare le offerte di mutuo di oltre 60 banche.

Consulenza gratuita ed indipendente anche per la sostituzione o la surroga del tuo mutuo.



**RICHIEDI ONLINE IL TUO
MUTUO E RISPARMIA** >

ALTRI MARCHI
DEL GRUPPO



PrestitiOnline.it



ConfrontaConti.it



segugio.it

MutuiOnline S.p.A. - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M17,
Iscrizione R.U.I. sez. E n. E000301791 presso IVASS, P. IVA 13102450155
MutuiOnline S.p.A. fa capo a Gruppo MutuiOnline S.p.A.,
società quotata al Segmento STAR della Borsa Italiana.