

Mutui, come fare la scelta giusta

Tassi, spese istruttorie e di perizia, costi globali: aspetti da valutare quando si sceglie un mutuo

La casa è sempre al primo posto nei sogni degli italiani e, indubbiamente, una fase di mercato immobiliare in ribasso come quella attuale può rappresentare una buona occasione per mettere a segno acquisti interessanti. Ma prima di impegnare i propri risparmi in questo passo importante e accendere un mutuo è bene prestare molta attenzione alle scelte che si compiono e studiare in maniera accurata le numerose offerte presenti sul mercato e in particolare tutte le voci che le compongono. Spesso si sente parlare di spread, vale a dire il tasso che le banche sommano a un parametro di riferimento (per esempio il Tasso Euribor o Euribor) per determinare il tasso totale, variabile o fisso, applicato al finanziamento. Lo spread va valutato anche in considerazione del *Loan to Value* (rapporto tra l'importo concesso a mutuo e il valore dell'immobile). Infatti talvolta uno spread basso potrebbe essere offerto solo a fronte di un *Loan to Value* altrettanto basso, che presuppone quindi che il richiedente il mutuo disponga già di una significativa liquidità da affiancare al finanziamento per far fronte all'acquisto dell'immobile. È importante anche conoscere esattamente l'importo della rata reale di un mutuo, poiché quella cifra può variare sensibilmente in base alle voci di spesa che racchiude in sé, variabili che vanno valutate attentamente prima di sottoscrivere il contratto.

Nella prassi la rata del mutuo, dunque l'ammontare che

Aspetti da valutare prima di sottoscrivere un mutuo



effettivamente si è poi tenuti a pagare regolarmente, risente della presenza di molteplici voci: ecco perché prima di affidarsi a una banca piuttosto che a un'altra è necessario conoscere con cura ogni aspetto della loro offerta. Accanto ai già citati spread, LTV, Euribor, che possono variare in base al tipo di finanziamento scelto, esistono infatti dei costi fissi che determinano la rata o che incidono sul costo complessivo del finanziamento. Innanzitutto le spese di istruttoria della pratica, cioè le commissioni che debbono essere pagate alla banca per la valutazione

della pratica di concessione del mutuo. Tali spese variano da banca a banca e possono essere determinate a cifra fissa o anche in termini percentuali da calcolare sull'ammontare del mutuo. A esse vanno aggiunte le spese di perizia, effettuate da una società esterna indipendente che, anche nell'interesse del cliente, accerta il valore dell'immobile e verifica soprattutto che lo stesso non presenti anomalie o abusi edilizi. Le spese, naturalmente, variano da professionista a professionista ma oscillano tra i 200 e i 300 euro. Ci sono poi le spese di riscossione dei rimborsi e

dell'incasso delle rate (per esempio le spese per l'addebito diretto in conto corrente) e le spese per l'invio delle comunicazioni periodiche ai clienti; quelle sostenute per produrre le certificazioni richieste come per esempio, il certificato di residenza o lo stato di famiglia e per i lavoratori autonomi il certificato di iscrizione alla Camera di Commercio. Un'altra voce da tenere in considerazione è rappresentata dalle spese notarili, ovvero dal compenso che va riconosciuto al notaio per la redazione del contratto di compravendita e tutte le altre spese accessorie, quali

per esempio le visure catastali e ipotecarie. Queste ultime variano a seconda del tipo di atto, dell'importo dell'ipoteca e dell'ente erogante. Ma non è tutto: la concessione di un mutuo è accompagnata anche dal pagamento delle imposte dovute all'Erario, che variano dallo 0,25% al 2% dell'importo concesso a mutuo a seconda delle finalità per le quali è erogato. In particolare, per l'acquisto della prima casa è prevista l'applicazione dell'imposta sostitutiva nella misura agevolata dello 0,25%, mentre per l'acquisto della seconda casa l'imposta è dovuta nella misura del 2%.

In entrambi i casi la banca trattiene l'importo dovuto e lo versa all'Erario.

Insomma, guardare solo lo spread naturalmente non è sufficiente; per ridurre il rischio di imprevisti o spiacevoli sorprese è importante conoscere a 360 gradi i costi che si dovranno sostenere, verificare con la banca, quali pagamenti si dovranno fare e quando, e definire meglio l'ammontare che effettivamente dovremo chiedere.

Esiste un indice che racchiude, oltre al tasso di interesse, tutte le altre voci di spesa collegate

al mutuo (spese notarili escluse), ovvero il TAEG, che è calcolato dalle banche secondo dei parametri fissati per legge. Il tasso annuo effettivo globale indica infatti il costo totale del mutuo su base annua espresso in termini percentuali sull'ammontare del finanziamento concesso dalla banca. Vale a dire, il tasso d'interesse unito a tutte le altre voci di spesa obbligatorie collegate alla pratica di concessione del mutuo. Attraverso il TAEG dunque il cliente può conoscere il reale costo del mutuo, poiché tale valore comprende tutti gli elementi che influiscono sul costo effettivo del finanziamento. Ecco perché questo indice è, a ben vedere, lo strumento migliore per poter scegliere il mutuo più adatto per le proprie tasche, perché esprime un valore che consente di fare un confronto tra le offerte di finanziamento messe a disposizione dalle banche.

Un ultimo capitolo riguarda le coperture assicurative per la tutela del cliente e della rispettiva famiglia per tutto il periodo della durata del finanziamento.

Messaggio pubblicitario. Per le condizioni economiche e contrattuali dei mutui offerti da Banca Mediolanum fare riferimento ai Fogli Informativi su bancamediolanum.it e ai Family Banker®. Mutui soggetti ai requisiti e alla valutazione della Banca. Per le coperture assicurative consultare i Fascicoli Informativi su mediolanumassicurazioni.it e presso i Family Banker®.

L'offerta di Banca Mediolanum

Tassi ridotti e rate di conseguenza più leggere per i nuovi sottoscrittori di mutui di Banca Mediolanum. Un'operazione che, conti alla mano, si traduce in costi minori sul mutuo complessivo e dunque in risparmi che possono raggiungere qualche migliaio di euro grazie al nuovo taglio stabilito dal Gruppo di Basiglio in vigore dallo scorso 5 marzo.

Ma siccome lo spread rappresenta solamente una parte della rata finale che siamo chiamati a pagare e che non sempre un tasso inferiore è sinonimo di convenienza del mutuo, vediamo quali sono le principali voci di spesa che determinano la rata effettiva del finanziamento. Prendiamo come esempio un mutuo Standard di Banca Mediolanum di 100mila euro e durata ventennale, LTV 50% e uno spread applicato pari al 2%, e confrontiamolo con un'analoga offerta di una banca X che applica uno spread inferiore, pari all'1,85%. Una volta determinato il tasso del finanziamento da corrispondere (Spread + Euribor) si passa alle altre spese che è importante considerare per capire quanto realmente ci costerà il mutuo, e di conseguenza individuare l'offerta migliore. Sommando per esempio le spese di perizia, di istruttoria, il premio della polizza scoppio-incendio relativa all'immobile, si arriva a un importo che a questo punto non è determinato dal solo spread ma da molte altre variabili. Può dunque risultare più vantaggioso un mutuo con uno spread applicato del 2% rispetto a un altro finanziamento con spread inferiore. Ecco perché nell'analizzare le varie offerte presenti sul mercato è importante prendere in considerazione un altro parametro, il Taeg (Tasso an-

nuo effettivo globale) che comprende tutti gli elementi che influiscono sul costo del finanziamento.

Proprio per evitare che i clienti corrano il rischio di smarrirsi e per renderli in grado di compiere le scelte più adatte alle proprie esigenze, Banca Mediolanum dimostra ancora una volta di essere in grado di offrire, accanto all'eccellenza nei prodotti, un servizio di assistenza completo. Ecco

quindi che accanto ai tradizionali Family Banker, la squadra di professionisti specializzati nell'assistenza finanziaria e nella consulenza, scendono in campo gli Esperti Mutui, a loro volta Family Banker ma dedicati esclusivamente alla consulenza nel settore dei finanziamenti per la casa. Grazie al loro supporto e ai loro consigli i Family Banker sono quindi in grado di individuare la soluzione più in linea alle caratteristiche e alle esigenze del cliente e della sua famiglia.

A ciascun Family Banker viene quindi assegnato un Esperto Mutui, un tutor che funge da legame tra i professionisti sul territorio e la sede, che segue l'intero iter della pratica di mutuo, dalla raccolta di tutti i documenti necessari fino al rogito. E anche grazie a questa struttura basata sulla semplicità e sull'immediatezza che Banca Mediolanum è riuscita a costruire e ampliare

Mutuo di 100.000 Euro, valore immobile 200.000 Euro a 20 anni LTV 50%

MUTUO Banca Mediolanum		MUTUO Banca X	
2,00%	SPREAD	1,85%	
0,10%	EURIBOR 3 MESI	0,10%	
€ 780	SPESE PERIZIA e SPESE ISTRUTTORIA	€ 1.380	
€ 3.398	PREMIO POLIZZA INCENDIO/SCOPPIO e POLIZZA CPI	€ 5.792	
€ 250	IMPOSTA SOSTITUTIVA	€ 250	
€ 4.426	TOTALE SPESE FINANZIATE	€ 7.422	
€ 104.426	IMPORTO TOTALE EROGATO (IMPORTO MUTUO + TOTALE SPESE FINANZIATE)	€ 107.422	
€ 533,23	RATA	€ 540,89	
€ 6 (per mese)	COSTI GESTIONE ANNUA E C/C	€ 13 (per mese)	
Se sommiamo alla rata, i costi di gestione annua e conto corrente, la rata "effettiva" passa a		Se sommiamo alla rata i costi di gestione annua e conto corrente, la rata "effettiva" passa a	
€ 539,23		€ 553,89	
2,66%	TAEG	2,83%	

Messaggio pubblicitario. Per le condizioni economiche e contrattuali dei mutui offerti da Banca Mediolanum fare riferimento ai Fogli Informativi su bancamediolanum.it e ai Family Banker®. Mutui soggetti ai requisiti e alla valutazione della Banca. Per le coperture assicurative consultare i Fascicoli Informativi su mediolanumassicurazioni.it e presso i Family Banker®.

I dati sopra riportati sono frutto di un'elaborazione esemplificativa di Banca Mediolanum e non sono riconducibili ad una reale offerta di altre Banche.

nel tempo la platea di mutuatari a cui si rivolge. E i numeri continuano a confermare il successo e la bontà di questa ricetta: non a caso da gennaio a settembre 2014, secondo i dati elaborati da CRIF, a fronte di un erogato totale nel mercato mutui cresciuto del 5,7% rispetto al 2013, Banca Mediolanum ha visto una crescita nelle erogazioni pari al 30%. Un dato molto superiore alla media di mercato di riferimento.

Messaggio pubblicitario. Per le condizioni economiche e contrattuali dei mutui offerti da Banca Mediolanum fare riferimento ai Fogli Informativi su bancamediolanum.it e ai Family Banker®. Mutui soggetti ai requisiti e alla valutazione della Banca. Per le coperture assicurative consultare i Fascicoli Informativi su mediolanumassicurazioni.it e presso i Family Banker®.

facebook.com/bancamediolanum

twitter.com/bancamediolanum
twitter.com/MedEventi

youtube.com/bancamediolanum

Questa è una pagina di informazione aziendale con finalità promozionali. Il suo contenuto non rappresenta una forma di consulenza né un suggerimento per investimenti.