

Tutto quello che è bene sapere per fare una scelta consapevole in linea con i propri mezzi e le proprie esigenze

# Mutui, come fare la scelta giusta

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

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

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 Tasso Euribor, o Eurisis) 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 effettivamente si è poi tenuti a pagare regolarmen-

te, 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, accetta il valore dell'immobile e verifica soprattutto che lo stesso non presenti anomalie o abusi edilizi. Le spese naturalmente variano

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 imprevedibili 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,

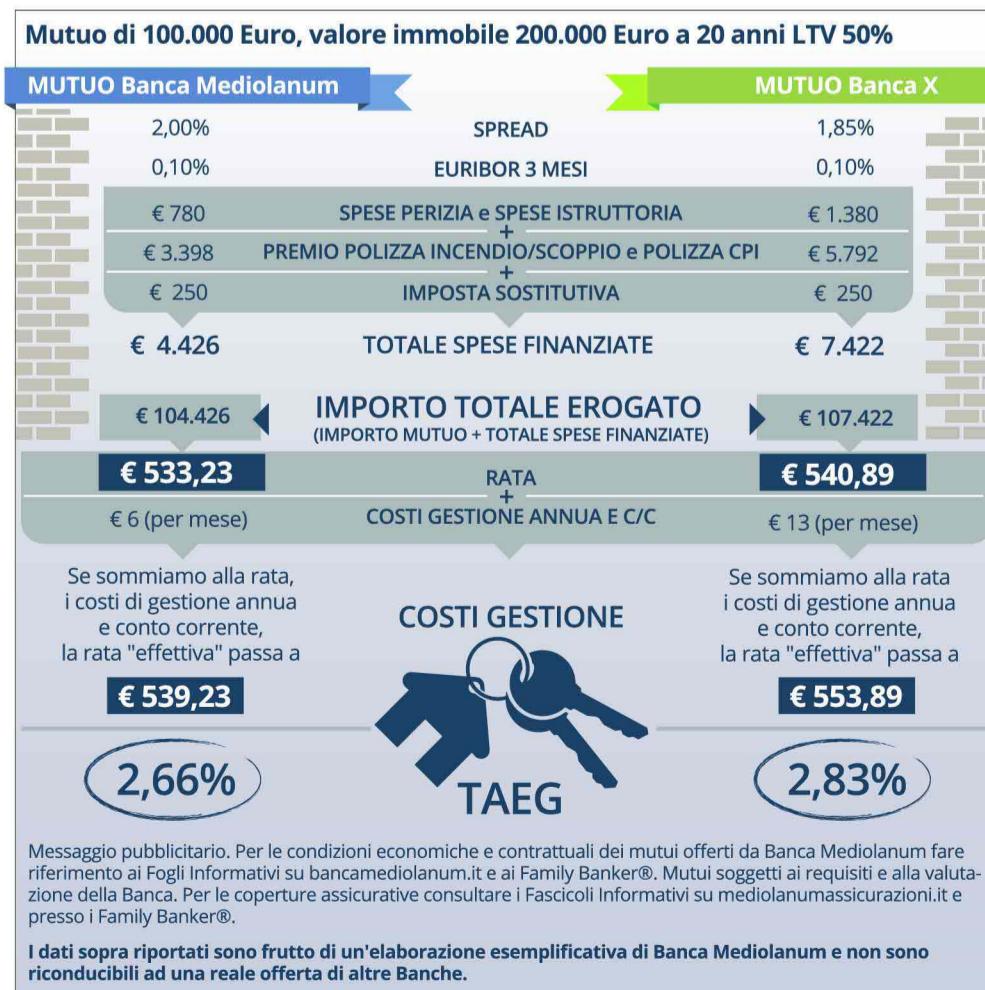
*Messaggio pubblicitario. Per le condizioni economiche e contrattuali dei mutui offerti da Banca Mediolanum fare riferimento ai Fogli Informativi su bancamediolanum.it e ai Family Banker®. Mutui soggetti ai requisiti e alla valutazione della Banca. Per le coperture assicurative consultare i Fascicoli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



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 alla 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 rogo. È anche grazie a questa struttura basata sulla semplicità e sull'immediatezza che Banca Mediolanum è riuscita a costruire e ampliare nel tempo la platea di mutuatari a cui si rivolge. E i numeri continuano a confermare il successo

*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 mediolanumas-sicurazioni.it e presso i Family Banker®.*

## Dal 5 marzo Riparti Italia ha lo spread pari all'1,75% L'offerta di Banca Mediolanum



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'analogia 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 altri variabili. Può dunque risultare più vantaggioso un mutuo con uno spread applicato del 2%

**I Family Banker, supportati dagli Esperti Mutui, sanno individuare la soluzione più in linea con le esigenze del cliente**

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 annuo effettivo globale) che comprende tutti gli elementi che influiscono sul costo del finanziamento. Proprio per evitare che i clienti corrano il rischio di smarritisi e per renderli in