



Tutto quello che è bene sapere per fare una scelta consapevole

Mutui, come fare la scelta giusta

Tassi, spese istruttorie e di perizia, costi globali: sono alcuni degli 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 Tasso Euribor, o Eurusis) 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 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 in-

cidono 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 veri-

fica soprattutto che lo stesso non presenti anomalie o abusi edili. 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 rimborси 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'Eario, 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 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. 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.

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

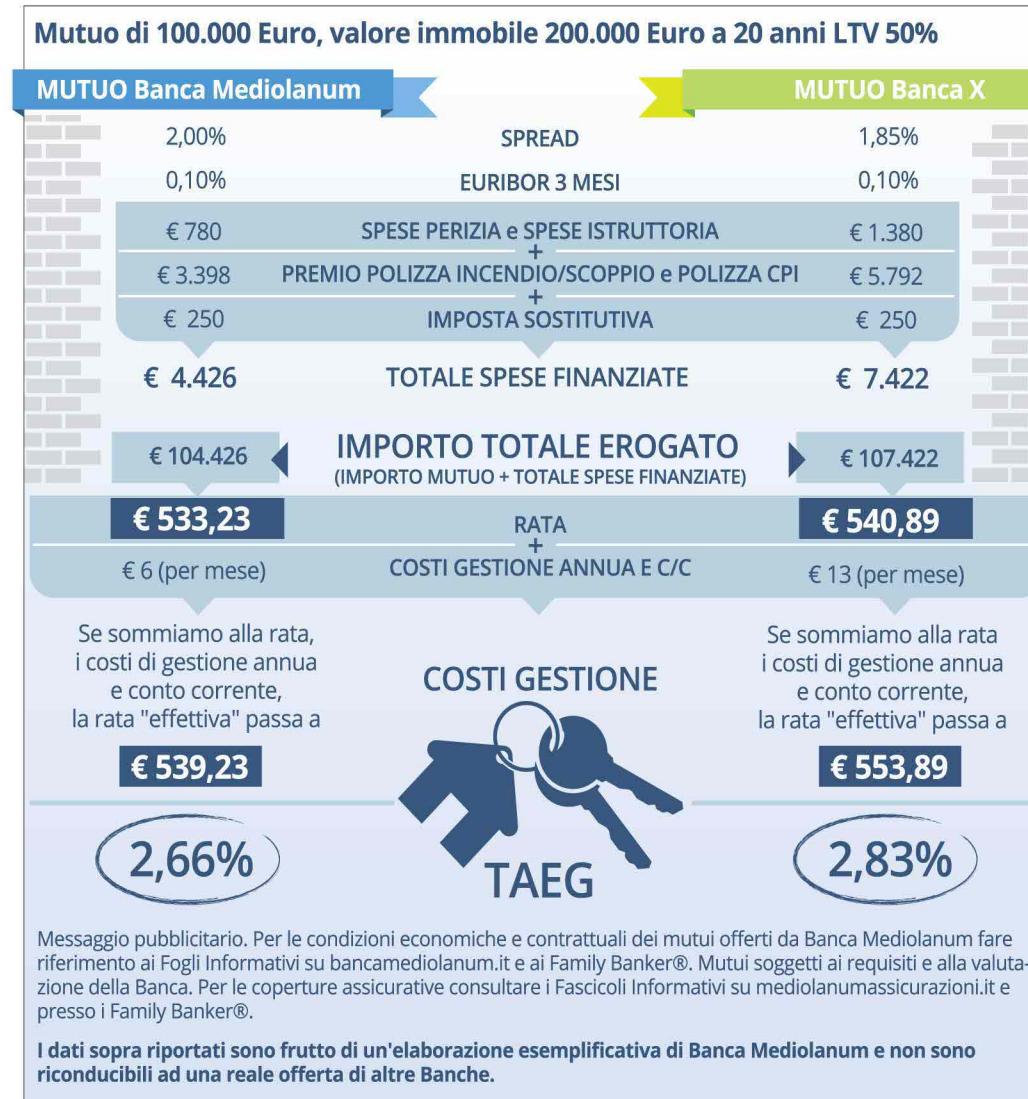
■■■ Tassi ridotti e rate di conseguenza più leggere per i nuovi sottoscrittori di mutui di Banca Mediolanum. Un'operazione che, conti alla mano, si traduce in costi minori sul mutuo complessivo e dunque in risparmi che possono raggiungere qualche migliaio di euro grazie al nuovo taglio stabilito dal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

Tassi ridotti e rate di conseguenza più leggere per i nuovi sottoscrittori di mutui per l'acquisto o la ristrutturazione della casa

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

Dal 5 marzo Riparti Italia ha lo spread pari all'1,75%

L'offerta di Banca Mediolanum



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 annuo 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

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

re 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 completa. 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 sup-

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®.

Seguici su:

- facebook.com/bancamediolanum
- twitter.com/bancamediolanum
- youtube.com/PressMediolanum

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