

**Quando si decide di contrarre un mutuo, cosa bisogna assolutamente tenere presente**

**News**

Inviato da : Avv. Carlo Vitaliano

Pubblicato il : 25/2/2024 8:40:00



**L'abc del mutuo: tutto quello che serve sapere - intervista ad albino farina, consigliere nazionale del notariato.**

Il momento in cui si decide di contrarre un mutuo Ã" molto importante nella vita di una



È persona, ma non sempre ci si arriva adeguatamente preparati. Albino Farina, consigliere nazionale del notariato, ha spiegato a *idealista news* cosa è necessario sapere e quali sono gli aspetti ai quali prestare maggiore attenzione per evitare spiacevoli sorprese

**domanda. quando si decide di contrarre un mutuo, cosa bisogna assolutamente tenere presente?**

**risposta.** È quello dell'accensione di un mutuo - un percorso che preferibilmente deve essere guidato, ovvero accompagnato da un esperto della materia che possa fin da subito fornire tutte le informazioni utili per non sbagliare. facciamo un esempio. la maggior parte delle volte, parliamo di mutui finalizzati al pagamento - in tutto o in parte - del prezzo per l'acquisto di un'abitazione, solitamente la prima casa. il mutuo - quindi collegato a un contratto di compravendita

soprattutto in questi casi, è importante che la persona, dopo aver assunto sommarie informazioni presso uno o più istituti bancari, si rechi dal notaio e porti con sé la documentazione ricevuta dalla banca - in particolare, il prospetto informativo analitico, che riassume un po' tutte le condizioni che la banca pratica per il tipo di mutuo - e ne discuta con il professionista in relazione, in prima battuta, ai tempi. solitamente, chi contrae un mutuo per acquistare casa ha dei tempi che deve rispettare nei confronti del suo venditore

alla base della compravendita, infatti, c'è un preliminare di acquisto, il cosiddetto "compromesso", c'è dunque una scadenza. bisogna, per tale ragione, chiedere alla banca quali sono i tempi di istruttoria della pratica. in genere, il pagamento del prezzo va effettuato nel momento in cui si stipula l'atto di compravendita, ma spesso e volentieri la banca non eroga la somma contestualmente alla stipula del contratto di mutuo, la trattiene fino a quando il notaio non ha iscritto ipoteca o, addirittura, fino a quando l'ipoteca non sia consolidata. quindi parliamo di quindici/venti giorni dal momento della stipula del contratto. questo potrebbe significare essere inadempienti nei confronti del proprio venditore, che invece legittimamente si aspetta di vedersi pagato il prezzo il giorno stesso in cui trasferisce la proprietà

#### **d. oltre ai tempi, a cosa Ã importante fare attenzione?**

r.Ã al recesso anticipato, ormai un diritto per tutti coloro che contraggono un mutuo e in particolare per coloro che lo contraggono per l'acquisto della casa da adibire ad abitazione. non c'Ã piÃ alcuna penale di anticipata estinzione. un altro consiglio che mi sentirei di dare alle parti, Ã quello di farsi simulare un piano di ammortamento, cioÃ l'elenco delle rate del mutuo nel loro importo, che la parte che contrae il mutuo dovrÃ sostenere. in questo modo sarÃ possibile sapere piÃ o meno quanto costerÃ il mutuo al mese, ad esempio, e avere un quadro chiaro anche per il bilancio familiare

un'altra cosa importante Ã capire bene il discorso della iscrizione ipotecaria. la maggior parte delle volte, la banca richiede l'iscrizione di un'ipoteca su un immobile, preferibilmente quello che si va ad acquistare, a garanzia della restituzione della somma. la somma per la quale viene iscritta ipoteca Ã di solito sensibilmente superiore a quella per la quale viene contratto il mutuo, ma non sempre questo tipo di garanzia Ã sufficiente. perchÃ© la banca, oltre alla capienza dell'immobile, guarda anche alla capacitÃ reddituale del soggetto o della famiglia e quindi richiede un'ulteriore garanzia personale, la cosiddetta fideiussione da parte di terze persone

Ã bene, poi, guardare sul prospetto informativo altre due voci: gli interessi di mora e le spese accessorie. se si Ã in ritardo nei pagamenti la banca applica un tasso di interesse superiore a quello che Ã stato convenuto. bisogna quindi stare attenti anche al tipo di interesse che pratica l'istituto di credito

spesso, giustamente, ci si rivolge a piÃ istituti bancari e si confrontano le condizioni praticate. in questo caso per legge Ã stato stabilito un parametro,

l'indicatore sintetico di costo (isc), che Ã" parametrato al taeg (tasso annuo effettivo globale). questo indicatore sintetico di costo indica in termini percentuali il costo reale del mutuo, che tiene conto non solo del tasso di interesse applicato dall'istituto bancario, ma anche delle spese accessorie: ad esempio le spese di perizia e di istruttoria. guardando l'isc, che Ã" un parametro uguale per tutti, Ã" possibile capire qual Ã" il costo reale del mutuo

**d. quindi: tempi, recesso anticipato, piano di ammortamento, iscrizione ipotecaria, interessi di mora, spese accessorie. cos'altro bisogna sapere?**

r.Ã prima di andare a perfezionare il contratto Ã" opportuno farsi dare dalla banca una bozza da leggere con il notaio per vedere se ci sono, ad esempio, clausole vessatorie, ovvero clausole che prevedono a carico del consumatore dei doveri che invece per legge richiederebbero una piÃ¹ attenta riflessione. in pratica, obblighi che non possono essere imposti da una sola parte - in questo caso il contraente piÃ¹ forte, ossia la banca -, alcuni dei quali assolutamente invalidi

**d. le offerte sono tante, come scegliere il mutuo piÃ¹ adatto?**

r.Ã informandosi. ci sono due possibili strumenti. il primo Ã" usufruire della disponibilitÃ del notaio e delle associazioni dei consumatori, che ormai si sono specializzate in questo tipo di lavoro di assistenza. non bisogna avere paura di telefonare al notaio di fiducia e chiedere un colloquio approfondito. si tratta di una consulenza gratuita, nel corso della quale il notaio fornisce tutte le informazioni. il secondo strumento Ã" laÃ [guida per il cittadino](#), proprio sul mutuo informato, che si puÃ² scaricare gratuitamente dal sito del notariato ([www.notariato.it](http://www.notariato.it)) o si puÃ² richiedere alle varie associazioni dei consumatori che hanno aderito all'iniziativa. attingendo a questi due strumenti, la scelta diventa sicuramente piÃ¹ informata e

consapevole

**d. gli strumenti per potersi informare e fare una scelta piÃ¹ consapevole, quindi, ci sono**

È sufficiente. basta chiedere alla banca le informazioni sommarie e quali sono le condizioni proposte. È opportuno rivolgersi a piÃ¹ istituti, per confrontare le spese e i tempi. bisogna, poi, verificare le condizioni di erogazione, che tipo di garanzie sono richieste e se l'istituto bancario ha stabilito delle commissioni particolari, come spese di perizia o di istruttoria. È bene, inoltre, verificare qual È l'indicatore sintetico di costo, per capire quanto viene a costare realmente il mutuo al di là del tasso di interesse, e verificare se È possibile recedere anticipatamente

consiglierei anche di rivolgersi a un fiscalista, perchÃ© in parte gli interessi passivi di un mutuo che viene contratto per l'acquisto della casa possono essere dettratti. quindi È importante vedere anche a che tipo di detrazione fiscale si ha diritto nel momento in cui si va a contrarre il mutuo. nel complesso, si tratta di un percorso che non va fatto da soli, ma che deve essere guidato.

È