Verbraucherzentrale Südtirol
Centro Tutela Consumatori Utenti
Die Stimme der VerbraucherInnen
La voce dei consumatori

Centro Tutela Consumatori Utenti

Via Dodiciville 2
39100 Bolzano
Tel. 0471 975597
info@verbraucherzentrale.it

Info-mutuo in breve (1)

Situazione al
10/2016

Vademecum destinato a tutti coloro che si accingono a stipulare un finanziamento per acquistare o costruire casa

A cosa bisogna prestar attenzione?

1. Prima domanda da porsi: quanto posso arrivare a pagare di rata ogni mese oppure ogni semestre, considerando il mantenimento di un tenore di vita quantomeno „dignitoso“? Il calcolo-base fondamentale da eseguire è il seguente:

- prendete il Vostro reddito familiare medio mensile (inclusa la 13.ma) e sottraete da questo una media delle Vostre spese correnti mensili (luce, telefono, rifiuti, vitto, assicurazioni, probabili spese per le ferie ecc...) oppure l'importo del minimo vitale, corrispondente al Vostro nucleo familiare (vedi tabella minimo vitale);
- aggiungete l'eventuale importo del contributo pubblico provinciale cui potreste aver diritto (es. contributo in conto capitale costante);
- verificate quanto resta a vostra disposizione dopo questo calcolo: questa sarà, più o meno, la base per valutare le vostre capacità di rimborso.

È chiaro che bisogna considerare anche l'eventuale presenza in essere di altri indebitamenti e soprattutto bisogna considerare di non volerne effettuare altri in futuro.
Per un aiuto nel calcolo delle spese potete utilizzare il nostro libretto contabile online.

2. Contestualmente alla prima domanda bisogna verificare il proprio fabbisogno reale di finanziamento, confrontando disponibilità proprie, ricorso a contributi provinciali e ricorso a finanziamenti presso banche. Particolare attenzione andrà messa nel verificare se attraverso una qualche forma di contributo provinciale – es. il contributo in un'unica soluzione a fondo perduto - si possa ridurre l'ammontare del finanziamento da richiedere alla banca.

3. Verificare quindi presso gli Uffici Provinciali dell'Edilizia Agevolata quali siano le Vostre concrete possibilità di usufruire di una qualche forma di contributo provinciale.

4. Prima della stipula di un finanziamento presso istituti bancari, è bene richiedere 2/3 offerte scritte presso altre banche locali. Dall'ottobre 2002, a seguito dell'adesione ad un codice di comportamento etico europeo, molte banche si sono impegnate a mettere a disposizione della propria clientela una dettagliata informativa pre-contrattuale – una sorta di preventivo - dove vengono illustrati costi (TAN, TAEG-ISC, commissioni ecc..) e condizioni del finanziamento che si va a richiedere.

5. Nelle offerte scritte delle banche fatevi indicare almeno un'offerta con tasso di interesse fisso ed una con tasso di interesse indicizzato. Una volta in possesso di dette offerte, confrontatele con un esperto, per una lettura più precisa e dettagliata delle condizioni. Sul ns. sito potete consultare una tabella periodica di confronto offerte mutui casa, elaborata dai nostri esperti su dati forniti dalle banche locali.

6. Tasso fisso o tasso variabile? È la domanda più frequente. Difficile dare una risposta generale. Innanzitutto è bene comunque evitare di stipulare mutui a tasso variabile „puro", con clausole del tipo: „ La banca si ritiene libera di variare il tasso di interesse, in base alle variazioni dei tassi sul mercato". In questi casi – non sono pochi quelli esistenti e stipulati negli anni passati - si dà praticamente carta bianca alla banca di variare il tasso di interesse a suo piacimento, con ovvio calcolo di interessi ben superiori a quelli reali di mercato. Chi vuole optare per il „variabile", meglio senz'altro scegliere il cd. „tasso indicizzato", cioè quello legato ad un parametro di mercato – in genere l' EURIBOR 3 o 6 mesi – facilmente verificabile (ogni giorno, infatti, si può trovare il suo valore sui principali giornali economici) e non modificabile da parte della banca.

7. In periodi di tassi bassi, come quelli attuali, si consiglia comunque di pensare anche al tasso fisso: in questo caso le rate sono costanti dall'inizio alla fine del rimborso e non si corrono rischi. Controllate sempre la corrispondenza delle rate con il piano di ammortamento consegnatovi dalla banca all'atto della stipula del mutuo.

8. Abbastanza usate dalle banche anche le forme a tasso misto o strutturato; offerte da valutare caso per caso!

9. E per chi ha già contratto mutui a tassi variabili? Una controllata al tasso ogni tanto è consigliabile. Il nostro relativo servizio continua a rilevare casi di tassi superiori anche di due punti e oltre a quelli „normali" di mercato (vedi la tabella Euribor sul nostro sito)!

10. Per chi ha in corso un mutuo a tasso variabile o indicizzato, è sempre utile controllare ogni tanto i tassi di usura fissati ogni tre mesi dal Governo (vedi tabella tassi medi e di usura sul nostro sito).

11. Attenzione le banche finanziano normalmente non più del 70/80% del valore di mercato dell'immobile!

12. Quando si accende un mutuo è bene forse pensare alla stipula di una polizza di assicurazione che copra i rischi, che potrebbero compromettere le capacità di rimborso: malattia, infortuni gravi ecc. Nel presente sito, sotto la voce "assicurazioni", è possibile verificare il Vostro personale fabbisogno

assicurativo.

13. Il risparmio casa: anche questa formula rappresenta un'ipotesi di finanziamento da prendere in considerazione assieme alle offerte delle altre banche.

Per ulteriori informazioni o una consulenza rivolgetevi al nostro servizio di consulenza specialistica.