



# Confronta il tuo mutuo in sette passi

a cura del Consiglio Notarile di Bolzano e Centro Tutela Consumatori di Bolzano



Centro Tutela Consumatori Utenti



Consiglio Notarile di Bolzano



## PRIMO PASSO: INFORMATI

### Informati e confronta

Richiedi più offerte da varie banche e confrontale.

Richiedi sempre una bozza del contratto prima della stipula (è un tuo diritto).

Informati presso il tuo notaio sul significato delle varie clausole (eventualmente con un colloquio prima della stipula).



## SECONDO PASSO: IL TASSO DI INTERESSE

### Verifica bene il tasso di interesse

La scelta si pone tra tasso fisso, tasso variabile o soluzioni miste. Quando il tasso è collegato ad un parametro (esempio EURIBOR 6 mesi) **oltre alla maggiorazione** (c.d. *spread*) **occorre prestare attenzione anche all'eventuale arrotondamento**. Suggeriamo di non accettare nessun arrotondamento del parametro: vi sono infatti anche banche che non lo richiedono affatto. Se proprio deve essere, allora va previsto anche a favore del mutuatario.

Verifica e **confronta anche il tasso degli interessi di mora**, cioè gli interessi dovuti in caso di ritardato pagamento delle rate.



## TERZO PASSO: LE SPESE ACCESSORIE

### Confronta le spese

Al costo complessivo del mutuo contribuiscono, oltre agli interessi, anche altre spese, quali spese di istruttoria, di perizia, di incasso delle rate ed anche le eventuali polizze assicurative richieste dalla banca.

Il cliente ha diritto di conoscere dalla banca, prima della stipula del contratto di mutuo, il TAEG, cioè il Tasso Annuo Effettivo Globale, che oltre all'interesse nominale, include anche i costi accessori del mutuo. Il TAEG è un indicatore che rende, tra l'altro, confrontabili i mutui, soprattutto quelli a tasso fisso. Semplificando al massimo, **più alto è il TAEG, più costoso è il mutuo**.



## QUARTO PASSO: LA VARIABILITÀ DELLE CONDIZIONI ECONOMICHE

### Leggi bene le clausole

Spesso nel contratto le banche si riservano a proprio favore il diritto di variare unilateralmente le condizioni economiche del contratto in presenza di un giustificato motivo. È importante che da tale possibilità venga escluso almeno l'interesse, se stabilito in misura fissa, ovvero i parametri per la fissazione dell'interesse (in particolare il parametro-

base e la maggiorazione), se si tratta di tasso variabile. Se si tratta di tasso variabile, è bene controllare inoltre che il variare del tasso sia ancorato all'EURIBOR (o ad un altro tasso o indice equivalente) e non lasciato alla discrezionalità della banca.



## QUINTO PASSO: I TEMPI DI ISTRUTTORIA ED EROGAZIONE

### Confronta le modalità di erogazione

Vanno verificati tempi e modalità di erogazione della somma. Fatti garantire che il denaro dato in prestito sia disponibile già il giorno della stipula del contratto di mutuo (e della eventuale compravendita collegata) e non solo dopo l'iscrizione dell'ipoteca. Se la banca non può mettere a disposizione la somma il giorno del contratto, bisogna trovare una soluzione diversa con il venditore, che riceverà i soldi alcuni giorni o settimane dopo il contratto di compravendita. Eventualmente si può anche scegliere per tempo un'altra banca.

Attenzione anche agli eventuali periodi di preammortamento previsti. Nel preammortamento si rimborsano gli interessi, ma non il capitale. Periodi di preammortamento lunghi possono comportare aggravii di spesa non indifferenti.



## SESTO PASSO: IL TIPO DI MUTUO

### Verifica la tipologia di mutuo:

Se il mutuo viene espressamente concesso come mutuo "fondiario", gli onorari notarili sono ridotti per legge alla metà. Pertanto fra due mutui, uno fondiario e uno no, a parità di altre condizioni, risulta più conveniente quello fondiario.

In breve il mutuo fondiario è un mutuo con particolari caratteristiche: iscrizione ipotecaria di primo grado, durata contrattuale superiore a 18 mesi, somma mutuata non superiore all'80% del valore dell'immobile. Tale forma di mutuo, oltre quella degli onorari ridotti a metà, prevede altre tutele o diritti a favore del mutuatario. (vedi Testo Unico Bancario, agli articoli 39 e 40).



## SETTIMO PASSO: LE GARANZIE RICHIESTE

### Verifica le garanzie richieste: ipoteca ed eventuali fidejussioni

Controlla l'importo globale dell'ipoteca richiesto dalla banca. L'ipoteca garantisce non solo l'importo mutuato,

ma anche un periodo triennale di interessi ed un importo ulteriore a copertura di altre eventuali spese, c.d. cauzione. Per questo l'importo dell'ipoteca iscritta nei pubblici registri immobiliari può raggiungere anche il 150% ed oltre dell'importo preso a prestito.

Valuta inoltre bene se nel contratto è stata prevista una fideiussione richiesta ad un parente o ad un amico. Il fideiussore garantisce, infatti, personalmente con il proprio patrimonio il debito risultante dal mutuo.

**Infine:** ricorda che il mutuatario ha sempre diritto a ricevere una copia del contratto prima e dopo la sottoscrizione.



#### Centro Tutela Consumatori Utenti

Centro Tutela Consumatori Utenti  
via Dodiciville 2, 39100 Bolzano  
Tel. 0471 975 597 - Fax 0471 979 914  
info@centroconsumatori.it  
www.centroconsumatori.it



#### Consiglio Notarile di Bolzano

Consiglio Notarile di Bolzano  
Sede: via Rosmini 4, 39100 Bolzano  
Tel. 0471 981 953 - Fax 0471 981 951  
consigliobolzano@notariato.it  
www.notai.bz.it