

MUTUO INFORMATO



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

DIECI REGOLE PER UN MUTUO RESPONSABILE

1

Evitare un eccessivo indebitamento

L'ammontare della somma deve essere attentamente ponderato, al fine di evitare **rate insostenibili**



2

Prestare attenzione a quanto riportato nel foglio informativo e nel P.I.E.S.

Il **P.I.E.S.** contiene l'**informativa** personalizzata relativa al prodotto scelto, consentendo al cliente di valutare e **confrontare le condizioni di mutuo** proposte dalle banche



3

Valutare il tasso di interesse

Il tasso rappresenta la **percentuale dell'interesse sulla somma mutuata**: è determinato in base a parametri fissati, a cui la banca aggiunge una maggiorazione (**spread**). Lo spread rappresenta il margine di guadagno dell'istituto che concede il finanziamento

Il tasso di interesse può essere:

- a** **Fisso**: costante per tutta la durata del mutuo
- b** **Variabile**: determinato con riferimento a parametri mutevoli
- c** **Misto**: può passare da fisso a variabile o viceversa

4

Conoscere anticipatamente le spese accessorie

Per evitare brutte sorprese è bene conoscere:

- spese di perizia ed istruttoria
- eventuale mediazione creditizia
- assicurazioni



I suddetti costi sono espressi dal **T.A.E.G.**, che indica il costo totale annuo del mutuo

6

Informarsi sui tempi

È necessario informare la banca delle proprie necessità così da conoscere i **tempi previsti** sia per l'**istruttoria** che per l'**erogazione della somma**



5

Rivolgersi al notaio di fiducia

Per qualsiasi chiarimento, è importante **consultare** il proprio notaio di fiducia



7

Tener conto del trattamento tributario

Nei mutui con durata superiore a 18 mesi si applica un'**imposta sostitutiva** pari allo 0,25% dell'importo mutuato. Fanno eccezione i finanziamenti contratti per acquisto, costruzione o ristrutturazione di abitazioni diverse dalla prima casa

8

Tener conto della detraibilità fiscale

Parte degli interessi passivi e degli oneri accessori (tra cui la parcella notarile) dei mutui ipotecari, **possono essere portati in detrazione** (19% nel limite di 4.000 €)



9

Valutare le conseguenze di ritardati o mancati pagamenti

È normalmente previsto un **tasso di mora**. È anche prevista, in caso di inadempimento, la decadenza dal beneficio del termine o la risoluzione del contratto.

- In caso di difficoltà si potrà ricorrere a soluzioni alternative quali:
- **rifinanziamento totale o parziale;**
 - **modifica delle condizioni contrattuali**

10

Eventuali inadempimenti causano segnalazioni ad enti pubblici e privati (centrale rischi, S.I.C.)

con possibile pregiudizio per l'ottenimento di nuovi finanziamenti

