

chiedere un mutuo

Chiedere e ottenere un mutuo per l'acquisto della casa oggi è un'operazione molto frequente ma richiede - come ogni prodotto giuridico - attenzione.

Per ottenere un mutuo è normalmente sufficiente rivolgersi a una banca e fornire i documenti che questa chiede.

Nella normalità dei casi non è necessario avvalersi di un mediatore finanziario: nel caso ciò avvenga, i costi dell'operazione sono destinati a incrementarsi in relazione al compenso da riconoscere all'intermediario, fissato talvolta in significative percentuali della somma mutuata.

La garanzia ipotecaria impone per legge la prestazione notarile, in quanto si va a toccare il registro pubblico delle proprietà immobiliari, e ciò può essere fatto esclusivamente da un soggetto qualificato, pubblico ufficiale, che impedisca frodi a danno della banca e dei clienti e che se ne assuma la responsabilità a garanzia delle parti.

Chi chiede un mutuo ipotecario e ha bisogno di chiarimenti può rivolgersi, oltre che alla banca, anche alle Associazioni dei consumatori e al notaio di fiducia, professionista imparziale, la cui scelta spetta al mutuatario e il cui intervento può essere utilizzato al meglio per avere tutta la consulenza e le informazioni necessarie relative all'operazione.

La prassi di rivolgersi per tempo al notaio è veramente determinante e da incentivare, in quanto il notaio ha minore possibilità di azione se i problemi vengono posti nell'imminenza di scadenze contrattuali quando l'acquirente dell'immobile, per fare fronte agli impegni assunti, ha l'assoluta necessità di giungere in qualsiasi modo e senza ritardi all'erogazione del finanziamento. È il caso di ricordare, inoltre, che l'intervento preventivo del notaio in contratti di questo genere costituisce un'opportunità effettiva di ottenere assistenza legale ordinariamente e complessivamente compresa nel costo dell'atto notarile. Ciò comporta effetti di riduzione del contenzioso e di stabilità generale che si ripercuotono positivamente non solo sul cliente e sulla banca ma anche sull'intero sistema economico e sul suo sviluppo.

... MA EVITARE L'INDEBITAMENTO ECCESSIVO

Sono passati i tempi in cui avere un debito, e magari un'ipoteca, era considerato quasi un disonore. Il mutuo oggi è un prodotto che può contribuire al miglioramento della vita delle persone. Occorre però non esagerare

con l'ammontare degli importi. Ormai da più parti viene segnalata la forte espansione del credito: non solo rivolto all'acquisto di immobili, ma anche di autoveicoli o di beni non durevoli, anche voluttuari. Inoltre il ricorso a strumenti di pagamento elettronici spesso non consente di valutare pienamente la pericolosa diminuzione dei propri risparmi.

È necessario quindi essere pienamente consapevoli che l'accumularsi di rateazioni non adeguatamente ponderate al momento in cui si assumono gli impegni, potrebbe rendere insostenibili gli esborsi periodici rispetto alle effettive entrate familiari, finendo per causare difficoltà tali da determinare, in alcuni casi, veri e propri dissesti finanziari con conseguenze imprevedibili. Lo stesso Consiglio dell'Unione Europea fin dal 26 novembre 2001 ha espresso con una propria Risoluzione la preoccupazione per un indebitamento eccessivo e ha auspicato l'introduzione di misure preventive riguardanti l'informazione dei debitori e la responsabilità di coloro che offrono credito, risultato oggi raggiunto con l'introduzione nel Testo Unico Bancario dell'art. 120-undecies, che impone alla banca, prima della conclusione del contratto, l'obbligo di svolgere una approfondita valutazione del **merito creditizio** ovvero dell'affidabilità del consumatore ai fini dell'adempimento degli obblighi contrattuali, sulla base di informazioni sulla situazione economica e finanziaria di quest'ultimo.

Tuttavia, nessuna legge può sostituire il buon senso e la prudenza: a volte è più saggio rinunciare, limitare o rinviare un acquisto. Un buon consiglio, lo scambio di opinioni con una persona esperta può aiutare a non perdere la serenità per il futuro.