

# i tempi di istruttoria e di erogazione

Se ci si è impegnati a comprare una casa entro un dato termine e si deve pagare una penale al venditore per il ritardo, tempi lunghi di istruttoria per la concessione del mutuo possono costare cari. Di regola 60 giorni possono essere più che sufficienti per ottenere un mutuo ipotecario, ma è necessario muoversi con prudente anticipo e prospettare chiaramente alla banca le proprie necessità, esigendo che vengano rispettati i tempi previsti.

Bisogna informarsi presso la banca e presso il notaio anche sui tempi di effettiva disponibilità del denaro.

Inoltre, poiché l'ipoteca esiste solo dal momento in cui il notaio la iscrive nell'apposito ufficio (Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare), e ciò può essere fatto solo dopo la sottoscrizione del contratto di mutuo, a volte la banca trattiene la somma mutuata sino a quando sia certa dell'avvenuta iscrizione (e consolidamento) dell'ipoteca: ciò significa dover aspettare, a seconda dei casi, anche due o tre settimane dopo la stipulazione prima di poter disporre del denaro ottenuto in prestito.

Nel caso di mutuo assunto al fine del pagamento del prezzo di una compravendita immobiliare, il venditore dovrà di conseguenza attendere diversi giorni per essere pagato.

Per evitare questa attesa alcune banche mettono subito a disposizione la somma mutuata a titolo di prefinanziamento: in tal caso è opportuno verificare quali siano i costi, gli interessi e gli altri eventuali oneri che la banca richiede. In alternativa al prefinanziamento è necessario accordarsi in anticipo con il venditore il quale, se vende prima di incassare tutto il prezzo, deve essere opportunamente garantito.

È compito del notaio di fiducia proporre e spiegare alle parti le diverse soluzioni possibili.

Dopo le modifiche apportate al Testo Unico bancario dall'art. 1 del D.Lgs. 21-4-2016 n. 72 il Foglio contenente le Informazioni Generali deve indicare, altresì, non solo i tempi per l'ottenimento del mutuo (tempo massimo intercorrente tra la presentazione della documentazione e la stipula del contratto) ma anche quelli per la messa a disposizione della somma (tempo massimo intercorrente tra la stipula e l'effettiva erogazione).