

## FONDO CONSAP PER I MUTUI "PRIMA CASA"

Molte Banche aderiscono al Fondo di garanzia Consap (MEF - Ministero Finanze) per i mutui 1° casa, che eroga una garanzia Statale aggiuntiva fino al 50% sul capitale fino a 250.000,00 euro.

Può agevolare la concessione del mutuo, soprattutto **se vi sono redditi di lavoro precario o a tempo determinato**.

Riguarda immobili per abitazione principale, anche con accollo da frazionamento, per acquisto e ristrutturazione ed accrescimento di efficienza energetica. Sono escluse le categorie catastali A1, A8 e A9 e le case di lusso. Le Banche non richiedono garanzie aggiuntive oltre l'ipoteca sull'immobile. Non sono previsti limiti di reddito dei mutuatari che non debbono essere proprietari di altri immobili, salvo siano ricevuti per successione.

### SOGGETTI PRIORITARI

Il fondo dà priorità ai mutui erogati a favore dei seguenti soggetti:

- **giovani coppie:** nuclei familiari costituiti da almeno due anni, coniugati o conviventi, con uno dei componenti con età fino a 35 anni;
- **nucleo monogenitoriale con figli minori:** persona singola non coniugata, separata, divorziata o vedova con almeno un figlio convivente minore;
- **giovani di età inferiore ai 35 anni** titolari di un rapporto di lavoro atipico art.1 legge 2012/92;
- **conduttori di alloggi** di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari.

Il limite massimo del tasso effettivo globale (Teg) è pari al tasso effettivo globale medio sui mutui, rilevato dal MEF (legge 108/96). Le banche adottano, a tutela dei mutuatari che presentino difficoltà nel pagamento delle rate del mutuo, la sospensione dei pagamenti delle rate ed altre misure facoltative. La domanda di adesione al fondo viene presentata dalla Banca. **La concessione è discrezionale.**

## TABELLA MUTUI

Importo	%	15 anni	20 anni	25 anni	30 anni
40.000		239,40	183,96	150,75	128,66
70.000	1%	418,95	321,93	263,81	225,15
100.000		598,49	459,89	376,87	321,64
120.000		718,19	551,87	452,25	385,97

40.000		257,40	202,35	169,54	147,85
70.000	2%	450,46	354,12	296,70	258,73
100.000		643,51	505,88	423,85	369,62
120.000		772,21	607,06	508,63	443,54

40.000		276,23	221,84	189,68	168,64
70.000	3%	483,41	388,22	331,95	295,12
100.000		690,58	554,60	474,21	421,60
120.000		828,70	665,52	569,05	505,92

40.000		295,88	242,39	211,13	190,97
70.000	4%	517,78	424,19	369,49	334,19
100.000		739,69	605,98	527,84	477,42
120.000		887,63	727,18	633,40	572,90

### PRE-DELIBERE E VOUCHER MUTUI

Prima di iniziare la ricerca della casa, è imprescindibile ottenere dalla Banca un voucher o pre-delibera che attesti la concedibilità del mutuo e l'importo ottenibile.

Viene rilasciato dopo istruttoria reddituale in genere in 30 giorni. È valido normalmente per 6 mesi e permette di non perdere occasioni e di sottoscrivere proposte d'acquisto e successivi contratti preliminari in tranquillità, senza sorprese.

## GUIDA AI MUTUI



**Abaco**  
GRANDI IMMOBILI

... gli specialisti del cambio Casa

**Abaco**  
GRANDI IMMOBILI

Ag. Rieti 1 - Piazza Marconi, 5  
0746/270180

Ag. Rieti 2 - Via S. Pertini 488  
0746/762775

abacoimmobiliare@gmail.com  
www.abacoimmobiliare.com - www.grandimmobili.it

Agenzia Rieti 1  
0746 270180



Agenzia Rieti 2  
0746 762775

## ABACO: CHI SIAMO



Abaco - l'Agenzia Buoni Affari Case e Occasioni, **fondata a Rieti nel 1992**, si occupa del mercato residenziale, commerciale e di grandi immobili per le imprese. **Segue le vendite in pre-asta, avvalendosi di consulenti e specialisti di provata esperienza.**

Si occupa di Vendite, locazioni, Rent to Buy, vendite rateali, locazioni con opzione e patti d'acquisto e di assistenza ai mutui.

## IL MUTUO

È il contratto, (art. 1813 cod. civ.) sottoscritto davanti al Notaio, con cui la Banca concede le somme richieste; il contratto stabilisce: finalità, modalità di restituzione, durata, interesse e rata. A garanzia del credito la Banca iscrive ipoteca di 1° grado sull'immobile.

**FISSO O VARIABILE** - Il mutuo può essere :

- **Tasso fisso:** la rata sarà costante per tutta la durata del mutuo;
- **Tasso variabile:** la rata varierà durante il periodo di rimborso, al variare del mercato dei tassi, secondo quanto previsto dal contratto. Può essere previsto un tetto al tasso (*capped rate*). Esistono anche mutui a tasso misto.

**Tasso d'ingresso e a regime**

Può essere previsto un tasso iniziale agevolato; va sempre verificato quale sarà il «tasso a regime».

## SPESE PER IL NOTAIO

- Parcella notarile per l'Atto di Mutuo;
- Visure, relazione notarile preliminare;
- Iscrizione d'ipoteca, bolli e diverse;

## SPESE PER LA BANCA

- Istruttoria (fino a 1.000/1.200 euro)
- Perizia di stima (circa 300 euro)
- Assicurazione obbligatoria secondo importo
- Imposta Sostitutiva 2% per mutui non 1° casa oppure 0,25% per mutui acquisto 1° casa

## INTERMEDIAZIONE O CONSULENZA

- fino all' 1-1,5% dell'erogato - ove intervenuta

## I DOCUMENTI

Si inizia con la domanda di mutuo precisando l'importo richiesto e durata, le finalità (acquisto, ristrutturazione, surroga, liquidità), i nomi dei mutuatari e dei garanti. Vengono sottoscritti i moduli privacy e antiriciclaggio.

### DOCUMENTI RICHIESTI – MUTUATARI E GARANTI

- documenti identità;
- codici fiscali;
- stato di famiglia e residenza contestuale
- redditi nucleo familiare (dichiarazione redditi/buste paga se dipendenti; bilancio dichiarazione e p.iva se lavoratori autonomi – altri redditi)
- eventuale sentenza di separazione/divorzio;
- elenco proprietà – elenco impegni finanziari

### DOCUMENTI DELL'IMMOBILE DA ACQUISTARE

- contratto preliminare o proposta d'acquisto;
- atti provenienza almeno ventennio preced.
- planimetria, visura catastale, estratto mappa;
- elaborato planimetrico, elenco subalterni;
- APE attestato prestazione energetica;
- precedenti edilizi (Concessioni e Progetti);
- certificato di abitabilità/agibilità se disponibile.

### DONAZIONI

Per provenienze da donazioni, la Banca valuta i diversi casi: potrà richiedere una polizza per rischio di revoca o lesione di legittima di eredi o declinare il mutuo.

### L'EROGAZIONE DEL MUTUO

È contestuale all'atto o avviene a consolidamento di ipoteca. In caso di mutui per lavori è regolata dal contratto ed avviene per stati di avanzamento.



## COSA PENSA LA BANCA

La concessione di un mutuo è discrezione della Banca. Nel sistema del credito è importante che il cliente partecipi al rischio dell'operazione con capitale proprio (equity). Le norme prevedono infatti che l'importo del mutuo concesso non possa superare l'80% del prezzo. I mutui anche fino al 100% sono tuttavia concessi, vengono stipulati con particolari polizze, richiedono istruttoria più lunga ed hanno tassi più alti. Anche nel mutuo al 100% bisogna comunque disporre di somme proprie per le spese (notaio, banca, imposte, agenzia ecc.).

### CLIENTE E NON CLIENTE

Se il richiedente è cliente della Banca, è conosciuto il suo reddito ed i movimenti. Ogni cliente ha un rating (voto di qualità).

Se non si è già clienti della Banca, potrà essere richiesto l'estratto di conto corrente per una precisa valutazione. La Banca è peraltro in grado di verificare se vi siano altre domande di mutuo o prestiti presso altri Istituti.

### COME FUNZIONA L'ISTRUTTORIA

#### Immobile - Valutazione di capienza

Il valore cauzionale dell'immobile stimato dal perito della Banca, dovrà essere vicino al prezzo d'acquisto. Si terrà conto dell'importo più basso, per determinare la % d'intervento.

#### Cliente - Valutazione soggettiva

1. Verifica redditi disponib. (redditi - impegni)
2. Verifica capacità di rimborso (rata max fino a 1/3 del reddito disponibile).
3. Andamentale di conto corrente (verifica flussi di cassa, stili di vita, risparmio)
4. Visura centrale rischi (verifica impegni, di cattivo pagatore e delle garanzie prestate)
5. Assegnazione del rating del cliente.

#### Il problema dell'età

Pur sussistendo prodotti di mutui a rimborso degli eredi, il mutuo è concedibile se l'età del mutuatario o garante a fine rimborso, non supera i 75 anni.