



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Quanto posso chiedere di mutuo?

Autore: Redazione | 02/09/2018



Qual è il limite massimo di finanziamento che il cliente può chiedere alla propria banca per l'acquisto della casa?

Hai deciso di acquistare casa e hai bisogno di una banca che ti eroghi un mutuo. Già sai che l'istituto di credito ti chiederà l'ipoteca sull'immobile in cambio dell'impegno a pagare puntualmente le rate mensili. Sai anche che l'entità del mutuo dipenderà non tanto dalla somma che tu chiederai come finanziamento ma dal valore dell'appartamento che intendi acquistare. Non puoi infatti ottenere un

finanziamento superiore al prezzo da consegnare al venditore. Così, se questo costa ad esempio 200mila euro non potrai chiedere un mutuo di 250mila euro. Quello che forse non sai, però, è che il mutuo non può coprire tutto il valore della casa (nell'esempio di prima non sarà pari a 200mila euro) ma deve essere leggermente al di sotto. **Quanto posso chiedere di mutuo?**, ti starai allora chiedendo. In questo articolo cercheremo di fornirti una risposta rapida e sincera, tenendo conto di quello che di solito succede nelle trattative con la banca e al di là di ciò che formalmente dice la legge.

Condizioni per avere un mutuo

Quando una persona intende acquistare casa, si presenta presso la banca per richiedere un mutuo. Tra le varie condizioni e tassi praticati dall'istituto potrà scegliere quelle a lui più convenienti. Potrà ad esempio optare per un mutuo a tasso fisso o variabile; con restituzione in 10, 15 o 20 anni, ecc..

La concessione del mutuo viene subordinata a una serie di condizioni:

- innanzitutto l'acquirente deve possedere un **reddito stabile**: non deve necessariamente trattarsi di un reddito da lavoro dipendente, purché comunque non sia occasionale. Nel caso dei lavoratori autonomi si usa una maggiore "elasticità", presumendosi che vi sia spesso una parte di guadagno "sottratta" alla dichiarazione dei redditi;
- il reddito deve essere **sufficiente a sostenere la rata del mutuo** (rata determinata in base al tempo nel quale il cliente vuole spalmare il debito). Questo non significa che il reddito deve essere necessariamente elevato, ma che su di esso non pesino altri finanziamenti o cessioni del quinto o obblighi di pagamento di assegni di mantenimento, ecc. Insomma, tutto ciò che impoverisce il cliente può impedire l'erogazione del mutuo;
- l'acquirente deve poi offrire delle garanzie affinché la banca possa avere la certezza che il debito sia estinto e che il denaro prestato venga restituito. La garanzia normalmente chiesta in caso di acquisto dell'immobile è l'**ipoteca** sull'immobile stesso. Grazie all'ipoteca, la casa - che comunque non appena acquistata entra già nella piena e completa proprietà dell'acquirente - può essere sottoposta a pignoramento in caso di mancato versamento delle rate e, all'esito della vendita all'asta, il ricavato verrà innanzitutto versato alla banca titolare dell'ipoteca.

Fino a quale importo di mutuo si può chiedere?

Vediamo ora di rispondere al tuo dubbio: **fino a quale importo si pu chiedere di mutuo?** Una delibera **[1]** del Cicr (Comitato interministeriale per il credito e il risparmio) stabilisce che il mutuo non può ricoprire più dell'**80% del valore dell'immobile**, salvo - come vedremo più in avanti - che il cliente offra ulteriori garanzie oltre all'ipoteca.

Il mutuo non può mai essere pari al 100% del valore dell'immobile: questo per tutelare il sistema bancario in caso di morosità del mutuatario. Si tiene infatti conto che, qualora la casa dovesse essere pignorata e andare all'asta, quasi mai la banca riuscirebbe a ottenere, dalla procedura esecutiva, lo stesso prezzo pagato per l'acquisto del bene. E questo perché chi partecipa alle aste ha sempre un atteggiamento speculativo e di solito l'immobile viene venduto solo dopo una serie di ribassi.

Si può ottenere un mutuo più alto?

Tuttavia il limite dell'80% viene spesso aggirato dalle stesse banche che concedendo al cliente un mutuo del valore quasi pari all'immobile. Come? Con questo semplice stratagemma.

Il valore dell'immobile viene certificato da un perito che la stessa banca invia a visionare l'appartamento oggetto di vendita. Si tratta di un fiduciario dell'istituto di credito, da questo stesso remunerato per l'incarico svolto. Ebbene, quando il perito della banca esegue detta operazione tende a sovrastimare il bene. Così un appartamento che vale 200mila euro viene valutato 240mila. Qual è il risultato? Che il cliente ottiene un finanziamento pari all'80% di 240 mila euro e non di 200 mila euro. Il che significa che la banca gli darà quasi l'intero prezzo dell'immobile (nel caso di specie 192mila euro).

Le banche operano in questo modo perché, ovviamente, dal mutuo ottengono un utile, grazie agli interessi versati dai correntisti.

Tuttavia non pochi giudici hanno ritenuto illegittimo il mutuo erogato sopra l'80% del valore dell'immobile, salvo solo che il cliente offra ulteriori garanzie. In

particolare è consentito concedere un prestito pari anche al 100% del valore della casa se viene prestata una garanzia ulteriore come una **fideiussione** di un terzo o una ipoteca su un'altro immobile.

Note

[1] Delibera Cicr del 22.04.1995. Art. 38 T.U., D.Lgs. n. 385/1993.