

Lunedì, 15 febbraio 2010

## **Mutui casa a tasso fisso o a tasso variabile? Cos'è la rata costante? Ed il tasso misto?**

Districarsi nella jungla dei tassi. Contraendo un mutuo per la casa si accede ad una forma di prestito o finanziamento finalizzato all'acquisto, la ristrutturazione o la costruzione di un nuovo immobile, offrendo in garanzia l'oggetto finanziato. In altre parole, la banca o istituto di credito finanziario, eroga la somma necessaria all'acquisto della casa o alla sua costruzione o ristrutturazione con un piano di rientro negli anni e, in caso di insolvenza grave, si avvale della garanzia iniziale, prendendo possesso dell'immobile finanziato.

I prodotti o, più propriamente, "servizi finanziari" sono tra i più vari ed adattabili alle diverse esigenze di chiunque, sia per quanto riguarda la porzione da finanziare, sia per il tempo di rientro, dalla periodicità delle rate e così via. Il grande numero di essi presenti sul mercato dei mutui casa pone, quasi sempre, davanti ad una scelta parecchio difficoltosa, per la quale vale la pena riflettere bene e consigliarsi con un esperto consulente che consentirà di districarsi tra tassi nominali e tassi effettivi, spese di apertura (o accensione) pratica, penali per ritardato o mancato pagamento e così via.

Considerando che esistono vari tipi di tasso di interesse da applicare al mutuo, va compreso bene il significato delle varie modalità di rimborso con le rate di esso:

**Mutuo casa a Tasso fisso:** l'importo della rata resta invariato per tutta la durata del finanziamento. Questo, a volte, può risultare vantaggioso su mutui particolarmente lunghi perchè, con il passare del tempo si percepisce un alleggerimento del valore della rata stessa, in concorrenza con l'aumento del costo della vita (che non è più forte come un tempo). A volte, però, le condizioni economiche e monetarie cambiano sfavorevolmente ed il valore nominale dei soldi da versare potrebbe essere superiore alla rata concordata all'inizio;

**Mutuo casa a tasso variabile:** l'importo della rata di rimborso varia in funzione dell'andamento dei tassi di interesse, può riservare notevoli sorprese, in particolare in presenza di congiunture o di svalutazione di monete estere (il dollaro americano in primis);

**Mutuo casa a rata costante:** il tasso del mutuo è variabile in base alle condizioni del mercato, ma l'importo della rata resta costante per tutto il tempo del mutuo. All'aumentare dei tassi di mercato aumenta il numero delle rate da restituire mentre al diminuire di essi la durata del mutuo viene abbreviata.

**Mutuo casa a tasso misto:** questo tipo di mutuo prevede di passare dal tasso fisso a variabile in base ad alcune condizioni del mercato e delle proprie esigenze.

Scritto da Mutuo Casa  
Ciro Iodice in rata costante, tasso fisso, tasso misto, tasso variabile at 17:56

Mercoledì, 10 febbraio 2010

### **Calcolo rata mutuo Unicredit - online il nuovo sito con le istruzioni per la Moratoria ABI ed un utile tool**

Il colosso bancario europeo Unicredit ha lanciato sul proprio sito online un nuovo tool che permette di calcolare la rata mutuo semplicemente compilando un form online.

Per usare il tool di calcolo rata mutuo Unicredit occorre per iniziare scegliere la finalità del mutuo tra ?Mutuo One per acquisto?, ?Mutuo Ristrutturazione?, ?Mutuo Progetto Lavoro? e ?Nuovo Mutuo Contante?; occorre poi scegliere il tasso mutuo tra il tasso fisso, a 5, 10, 15 o 20 anni, tasso variabile euribor o tasso variabile Bce.

In seguito basterà inserire il valore dell'immobile e quello richiesto per il mutuo per il calcolo rata mutuo Unicredit; sul sito di Unicredit è presente anche una pagina contenente sia il glossario, sia le informazioni e le iniziative sui mutui: dalla moratoria mutui Abi, alla quale Unicredit ha aderito, all'applicazione del tetto massimo alla rata così come previsto dal Decreto Legge 185/2008, e passando per il progetto ?Insieme 2009?, la normativa per estinguere il mutuo in via anticipata, le polizze a protezione del proprio mutuo, ed informazioni sui mutui cartolarizzati. I mutuatari Unicredit che rispettano i requisiti di accesso alla moratoria mutuo ABI possono ritirare il modulo di richiesta presso gli Istituti di credito del Gruppo Unicredit, cioè Unicredit Banca, Unicredit Banca di Roma e Banco di Sicilia;

la domanda relativa alla sospensione della rata mutuo potrà essere presentata dai mutuatari dal 1° febbraio scorso e fino e non oltre il 31 gennaio 2011 per gli eventi negativi, ammissibili per aderire alla moratoria, che sono accaduti a partire dal 1° gennaio 2009 ed entro e non oltre il 31 dicembre 2010.

La sospensione della rata mutuo in base alla moratoria ABI può avvenire o integralmente, cioè quota capitale più quota interessi, oppure la sola sospensione della quota capitale;

per l'operazione di sospensione rata mutuo nessuna commissione o spesa di istruttoria viene applicata dalle Banche del Gruppo Unicredit a carico del cliente, mentre il piano di rimborso del mutuo originario viene allungato per un numero di mesi pari al periodo in cui il pagamento delle rate è stato sospeso.

Scritto da Sergio Gallo in miglior mutuo on line at 12:18

Lunedì, 1 febbraio 2010

## **Rata Mutuo - parte la moratoria**

L'operazione di moratoria sui mutui delle famiglie, misura nata lo scorso novembre dall'accordo tra ABI e principali associazioni dei consumatori è finalmente partita.

Da oggi (1 febbraio 2010), gli italiani che vorranno interrompere il pagamento della rata mutuo potranno recarsi presso la propria banca, a patto che questa abbia aderito all'iniziativa, e presentare la domanda per sospendere per un anno il pagamento delle rate del mutuo (e non ? attenzione ? il calcolo degli interessi).

Per dodici mesi il pagamento della rata mutuo verrà sospesa e darà la possibilità alle famiglie di tirare il fiato e magari cominciare a risparmiare i soldi che dal prossimo febbraio (2011) dovranno essere impiegati per ricominciare a pagare le rate mutuo alla banca.

La Moratoria mutuo che prevede la sospensione del pagamento delle rate è uno dei punti centrali del "Piano famiglie" voluto dall'ABI per offrire un sostegno agli italiani stretti nella morsa della recessione.

I numeri della Moratoria mutuo: le banche aderenti sono state 93, in rappresentanza di più del 70% degli sportelli italiani.

Le famiglie interessate, nonostante le molte limitazioni previste all'adesione alla moratoria, sono stimate tra le 110mila e le 130mila, per un valore complessivo dell'operazione di circa 8 miliardi di euro. La moratoria che prevede la sospensione del pagamento delle rate mutuo, infatti, non vale per tutti.

Il protocollo stilato fissa due limiti di massima: la sospensione del pagamento delle rate mutuo si applica per i prestiti fino a 150mila euro, su un'abitazione principale e viene concessa ai clienti con reddito imponibile non superiore ai 40mila euro annui per ciascun intestatario del mutuo (quindi nel caso di una coppia cointestataria il valore del reddito imponibile raddoppia).

C'è anche da dimostrare di essersi trovati in una particolare situazione di disagio se si vuole ottenere la sospensione del pagamento della rata mutuo: i casi previsti sono infatti la perdita del lavoro, la cassa integrazione, il decesso del capofamiglia oppure la sua situazione di non autosufficienza dimostrabili nel periodo compreso tra il 1 gennaio 2009 ed il prossimo 31 dicembre.

Scritto da Sergio Gallo in miglior mutuo on line at 18:16