

Mutui: limiti, eccezioni e garanzie

Inviato da Nicola Tartaglia
sabato 11 giugno 2016

Forse non tutti sanno che la banca che finanzia un mutuo non lo farà mai per l'intero importo dell'immobile. Questa è la regola che, tuttavia, negli anni, è stata spesso aggirata. Vediamo come attraverso un'analisi della procedura di finanziamento e della legge in materia. È risaputo che il mutuo è nullo se l'importo erogato supera l'80% del valore dell'immobile (ipotecario e non di mercato). Con il concetto di perizia ci riferiamo precisamente alle operazioni di indagine che ogni banca esegue prima di concedere qualsiasi mutuo ai propri clienti. Si tratta in sostanza di una serie di analisi riguardanti le caratteristiche dell'immobile che vengono comunque effettuate da figure tecniche specifiche. Quattro sono gli obiettivi che ogni perizia persegue e che devono essere necessariamente da noi conosciuti: "identificare" l'immobile, stabilirne il valore, la commerciabilità e che tutta sia in ordine dal punto di vista legale. Nel dettaglio:

- 1) Identificazione l'immobile: Mira alla raccolta delle documentazioni detenute dal catasto che saranno confrontate con quelle da noi presentate circa l'immobile che intendiamo acquistare. Il professionista si impegna nell'indagine catastale dei dati relativi alla costruzione con particolare attenzione alla planimetria, superficie e ubicazione.
- 2) Calcolo del valore dell'immobile: È il passaggio di maggior rilevanza. Se per i clienti il valore dell'immobile si tramuta in un prezzo da pagare e in un mutuo da accendere, per una Banca esso equivale alla garanzia che l'immobile stesso può rappresentare per un'eventuale situazione di insolvenza del cliente. E' la vendita o l'acquisizione della costruzione, infatti, che permetterebbe alla Banca di rifarsi del denaro non restituito dal cliente insolvente. Del valore dell'immobile bisogna considerarne differenti aspetti:
 - valore commerciale: il prezzo a cui è possibile vendere l'immobile in condizioni di mercato normali. Si tratta di un parametro importante e che costituisce una garanzia del prestito: ad esempio, nel caso di un castello, di un cascinale in disuso immerso nella campagna o di una piccola baita in una zona di montagna poco frequentata, sarebbero tutti difficilmente rivendibili nel caso in cui l'istituto ne divenisse proprietario. In tal caso lo stesso non sarebbe incentivato a concedere il mutuo al cliente;
 - valore cauzionale: valore commerciale accresciuto per il "forzato realizzo" della vendita, ossia un coefficiente che si aggira intorno al 90% o al 95% del costo dell'immobile e su cui la banca calcola la percentuale massima su cui concedere il mutuo;
 - valore di "ricostruzione", cioè del costo necessario per costruire l'immobile a cui bisogna sottrarre, però, i costi del terreno e degli oneri di urbanizzazione. Tale valore è utile per banca la quale può definire con precisione la polizza incendio e scoppio del fabbricato.
- 3) Regolarità Edilizia: Scoprire se ci sono irregolarità, anche parziali, o abusi edilizi è molto importante dal momento che questi costituiscono tutti elementi capaci di rendere nullo qualsiasi atto di compravendita. È interesse della banca scoprire eventuali irregolarità dal momento che queste andrebbero ad annullare anche la garanzia che tutelerebbe il mutuo ipotecario rilasciato al cliente. Accade frequentemente che, proprio per aggirare questo ostacolo del limite dell'80%, il cliente che non ha la somma necessaria per far fronte all'acquisto, chiedi il finanziamento per l'intero importo, e la banca assieme al suo perito sovrastima il valore del bene con il solo scopo di aumentare la quota rimborsabile e di conseguenza il calcolo degli interessi.

Mutui: quali sono i limiti? Le cose, però, sono destinate a cambiare: occorre premettere che la scelta di porre il limite di finanziabilità pari all'80% del valore ipotecario degli immobili non è casuale ma ha l'obiettivo di tutelare coloro che non hanno grandi risorse economiche da dare in anticipo (almeno il 20% del valore dell'immobile periziato). Nello stesso tempo, un finanziamento di questo genere risulta molto più conveniente di un mutuo ipotecario tradizionale. Per questo motivo, la legge è recentemente intervenuta con un regola che cambia le carte in tavola: il limite di finanziabilità dell'80% non può essere derogato dalle parti, in quanto norma imperativa, volta cioè a garantire il regolare andamento dell'attività bancaria essenziale all'economia italiana. Viene sottolineato che il valore degli immobili su cui calcolare l'80% non è quello di mercato (Mv, Market value) ma quello ipotecario o cauzionale (Mlv, Mortgage lending value), cioè il valore dell'immobile determinato da un perito in base ad un prudente apprezzamento della futura negoziabilità dell'immobile stesso. Nella stima di tale valore non possono intervenire considerazioni di carattere speculativo. Il valore del credito ipotecario deve essere documentato in modo chiaro e trasparente. E tale principio riguarda ogni forma di finanziamento fondiario come il mutuo o l'apertura di credito.

Mutui: cosa incide sulla loro concessione? Chiaramente, la regola dell'80% conosce anche delle eccezioni, legate a tanti fattori diversi e che possono cambiare nel tempo, a volte anche combinati fra loro:

- situazione di reddito dei richiedenti il mutuo, sia attuale che storica;
- garanzie patrimoniali aggiuntive;
- possibilità di stima più elevata del valore dell'immobile da parte del perito della banca;
- tipologia specifica di immobile;
- presenza di buona liquidità sui conti correnti dei richiedenti il mutuo o di eventuali garanti.

RICHIEDI CONSULENZA SU QUESTO ARGOMENTO