

MUTUO "TIPO"

PRESSO **BANCA ABC**

| | |
|-------------------------------------|--------|
| Euribor 6 mesi alla data del report | 2,80 % |
| Media parametro (Euribor 6 mesi) | 2,89 % |

| | | |
|-----------------------|--|---------------------------------|
| RIEPILOGO | Immobile | Prima casa |
| SITUAZIONE | Data stipula contratti (mutuo e acquisto) | 20 dicembre 1998 |
| IN ESSERE | Prezzo pagato per acquisto immobile | € 200.000 |
| | Valore immobile alla stipula del mutuo | € 220.000 |
| | Mutuo richiesto al tempo | € 175.000 |
| | Debito residuo (mutuo ancora da rimborsare) | € 155.000 |
| | Durata mutuo | 20 anni |
| | Durata residua | 192 rate - 16 anni |
| | Tasso variabile | |
| | • parametro | Euribor 6 mesi (360 g) |
| | • spread | 2,5% |
| | Modalità calcolo parametro | Media parametro mese precedente |
| | Penale estinzione anticipata | 1 % |
| | Piano ammortamento | Francese (rata costante) |
| CONSIDERAZIONI | Rata pagata nel mese di gennaio | € 1.206,52 |
| | La scelta fatta quattro anni fa di optare per un tasso variabile è sicuramente stata premiante. La discesa dei tassi intervenuta in questo periodo ha fatto sì che la rata si sia abbassata, adeguandosi all'andamento del mercato. | |
| | Si evidenzia però uno spread molto elevato rispetto alle condizioni medie presenti sul mercato. | |
| EFFETTI | Dalle considerazioni riportate relative al mutuo in essere risulta necessario rivedere lo spread in quanto mancano comunque ancora 16 anni alla conclusione del mutuo. Gli effetti immediati dello spread elevato sono: l'innalzamento della rata e l'aumento del costo del mutuo. | |
| | Considerando come ipotesi di mercato uno spread dell'1% (Offerta Telemutuo del 20 dicembre 2002), la rata del mutuo scenderebbe ad € 108-5,68, ben € 120 circa in meno al mese. | |
| | Tale riduzione di costo comporterebbe un consistente risparmio, che, attualizzato ad oggi, ammonterebbe ad € 17.196,69. | |

RISPARMIO

€ 17.196,69

ALTERNATIVE CONSIGLIATE

Si consiglia di mantenere il tasso variabile in considerazione della propensione al rischio del cliente e del fatto che comunque si dispone di un patrimonio adatto a coprire eventuali rialzi dei tassi non sostenuti da un innalzamento del reddito.

RINEGOZIAZIONE DEL MUTUO

In considerazione dello spread elevato si consiglia innanzitutto di rivedere con la propria banca le condizioni cercando nell'immediato l'abbassamento dello spread. Tale operazione non comporta costi e consente di mantenere invariato anche il beneficio fiscale derivante dalle agevolazioni prima casa.

SOSTITUZIONE DEL MUTUO

Nel caso in cui la banca non fosse disposta a rinegoziare, conviene a questo punto sostituire il mutuo.

La sostituzione del mutuo consiste nell'estinzione di un mutuo esistente e nell'accensione di nuovo mutuo.

Tale operazione consente di mantenere invariato il beneficio fiscale derivante dalle agevolazioni prima casa nel momento in cui non si varia l'importo di mutuo richiesto (debito residuo).

In tale caso (sostituzione di mutuo) risulta quindi possibile rivedere la durata, oltre al tasso.

I costi generati dalla sostituzione di mutuo sono:

| | | |
|--|----------|-----------------|
| - Penale estinzione anticipata (1% di € 155.000) | € | 1.550 |
| - Perizia | € | 200 |
| - Istruttoria (per esempio l'alternativa precedentemente considerata, Telemutuo) | € | 277 |
| - Imposta sostitutiva (0,25 % di € 155.000) | € | 387,50 |
| - Notaio (onorario per estinzione mutuo precedente e accensione nuovo mutuo) | € | 1.550 |
| Totale | € | 3.964,50 |

Quindi, considerando anche l'ipotesi in cui non fosse possibile rinegoziare, o comunque si volesse rivedere la durata del mutuo, i benefici in termini di risparmio rimarrebbero validi: risultavano infatti € 17.196,69 di risparmio che, decurtando i costi di sostituzione, rimane comunque la somma netta di € 13.232,19 (pari a lire 25.621.000 circa).