

Informativa prodotto: Mutuo

Il mutuo, è una forma di prestito col quale la parte mutuante, solitamente una banca, un istituto di credito Fondiario o una Finanziaria, consegna al mutuatario una determinata quantità di danaro, a fronte di un obbligo a restituire tale prestito nei tempi e nei modi definiti dal contratto stipulato fra le parti.

La restituzione del mutuo avviene generalmente tramite il versamento di rate al mutuante: tali rate concorrono sia alla restituzione del capitale prestato (versamento in conto capitale) sia al pagamento degli interessi maturati nel frattempo sul prestito ottenuto (versamento in conto interessi).

La velocità con cui gli interessi maturano è determinata dal tasso di interesse applicato al prestito, che pertanto è uno degli elementi chiave per la definizione del costo del prestito.

Il processo di conferimento di un mutuo: le fasi del processo che porta all'erogazione del mutuo sono 4:

- **La prima fase** è la presentazione della domanda: in questa fase il cliente presenta all'istituto di credito prescelto la documentazione necessaria a richiedere il mutuo corredata da tutte le certificazioni richieste.
- **La seconda fase** corrisponde con il processo di istruttoria: in questa fase l'istituto di credito svolge alcuni approfondimenti finalizzati a decidere se conferire o meno il prestito. Le principali analisi che vengono fatte riguardano:
 1. Il valore dell'immobile: per l'istituto di credito è fondamentale avere una stima affidabile del valore dell'immobile, in quanto una volta erogato il prestito sarà proprio l'immobile stesso, tramite il meccanismo dell'ipoteca, a garantire la copertura del prestito erogato in caso di mancata restituzione del debito. Per ottenere una stima del valore dell'immobile l'istituto di credito si rivolge ad un tecnico di fiducia che svolge una perizia, il cui costo è a carico del cliente!
 2. La compatibilità del prestito richiesto con i limiti prestabiliti: i mutui offerti hanno dei limiti di intervento prestabiliti, intesi come capitale massimo erogabile dall'Istituto ad ogni singolo mutuatario. Questo limite è spesso espresso come percentuale del valore stimato dell'immobile, per cui, ad esempio, se l'Istituto non interviene per quote superiori all'80% del valore significa che per accedere al prestito è necessario disporre in anticipo di almeno un quinto del valore di acquisto stimato.
 3. La compatibilità del piano di ammortamento con la capacità di rimborso del mutuatario: l'Istituto eroga il mutuo solamente dopo aver verificato che le rate di restituzione del capitale sono ragionevolmente proporzionate con la capacità del richiedente di produrre reddito. L'esperienza dimostra infatti che nel momento di comperare la casa il cliente spesso tende a sottovalutare l'onere che si accolla contraendo un mutuo, dimenticando che nell'arco di molti anni possono capitare spese inattese o imprevisti che potrebbero rendere difficile la restituzione del debito. In genere gli Istituti si rifiutano di erogare mutui per i quali le rate superino il 30-35% dello stipendio del richiedente, nonostante le garanzie ipotecarie richieste. Questo perché in caso di insolvenza del debitore la procedura che permette all'Istituto di rifarsi sul bene ipotecato è lunga e complessa (in genere dura più di 10 anni!) e comporta oneri, ritardi e spese legali che rendono comunque estremamente oneroso un caso di insolvenza.

Hikkihfin S.r.l.

4. La presenza di garanzie aggiuntive: talvolta la domanda di mutuo, può essere corredata da garanzie supplementari, ad esempio fornite da genitori o parenti del mutuatario. Queste garanzie sono richieste dall'Istituto quando si corre il rischio che il parere di fattibilità sia negativo per permettere ugualmente l'erogazione del prestito.
- **La terza fase** è la delibera del finanziamento: se la delibera è positiva ne viene data comunicazione al richiedente e viene fissato l'appuntamento dal notaio per la stipula del contratto.
 - **La quarta fase** corrisponde con l'erogazione del prestito. Praticamente tutti gli istituti richiedono che per l'erogazione del mutuo e la gestione delle rate venga aperto un conto corrente. Ad ulteriore garanzia della restituzione alcuni istituti richiedono che il mutuatario faccia pervenire il suo stipendio direttamente su tale conto corrente, in maniera da poter trattenere automaticamente le rate di ammortamento.

Il contratto: il contratto per la concessione di un mutuo è stipulato in forma di atto pubblico e viene fatto davanti ad un Notaio. Contestualmente alla firma del contratto, a garanzia del prestito, viene iscritta una ipoteca sull'immobile.

Il valore dell'iscrizione ipotecaria, di norma, corrisponde alla somma prestata maggiorata degli interessi previsti contrattualmente e degli eventuali interessi aggiuntivi che potrebbero maturare in caso di ritardato pagamento di alcune rate (interessi di mora) e dei costi che l'Istituto dovrebbe sostenere in caso di recupero giudiziale del debito insoluto.

La Hikkihfin essendo una struttura snella, si distingue per la celerità, inoltre, avendo sottoscritto accordi con vari istituti di credito, vi permette di scegliere nella vasta gamma di offerte i migliori tassi e le migliori condizioni, fornendovi gratuitamente i seguenti servizi:

Mutuo Prima Casa

La Hikkihfin offre la possibilità di scegliere tra le molte soluzioni disponibili; per soddisfare le vostre esigenze e permettervi di realizzare il vostro sogno, l'acquisto dell'abitazione primaria. La durata può variare dai 5 ad i 40 anni a discrezione del cliente e/o previa valutazione della capacità di rimborso del finanziamento. Sono previste agevolazioni fiscali per quanto concerne lo sgravio di una percentuale degli interessi passivi sulla propria dichiarazione dei redditi.

Mutuo Ristrutturazione

La Hikkihfin offre soluzioni innovative, flessibili e personalizzabili per soddisfare ogni esigenza di ristrutturazione. Per risolvere qualunque vostra esigenza relativa alla ristrutturazione della vostra casa: mutui per ristrutturazione unica soluzione ante lavori, mutui per ristrutturazione unica soluzione fine lavori, mutui per ristrutturazione erogazione a tranches.

Mutuo prima casa Lavoratori Flessibili

La Hikkihfin, fornisce la consulenza ai lavoratori con contratti flessibili, anche chi ha un contratto a tempo determinato può acquistare casa senza aspettare l'assunzione a tempo indeterminato e senza bisogno dell'aiuto dei

Hikkihfin S.r.l.

Sede Legale e Amministrativa: Via Cavour, 92 | 66026 Ortona | Tel. 085 9068187 | Fax 085 4988703
Codice Fiscale, P. iva e n. iscrizione R. I. Chieti : 02288930692 | **REA Chieti n.** 166955
Inscritta all'albo dei mediatori creditizi al n. 127197 - Inscritta alla sezione E con n. E000318909
E-mail: info@hikkihfin.com – Sito internet: www.hikkihfin.com

familiari, puoi scegliere tra un'ampia gamma di soluzioni, con durata fino a 30 anni e finanziamento fino al 80% di valore dell'immobile da acquistare.

Mutuo Consolidamento Debiti

La Hikkihfin ti offre un'ampia gamma di soluzioni per consolidare i tuoi debiti in un unico mutuo e in più ti permette di finanziare anche le spese correlate (spese di chiusura dei vecchi debiti e spese di accensione del mutuo quali istruttoria, polizze e costi notarili).

Mutui Liquidità

La Hikkihfin con i mutui per liquidità, da valore al tuo immobile ti permette di ottenere liquidità dando in garanzia lo stesso immobile, e di sostenere le spese per pagare gli studi ai tuoi figli, per completare casa con un box o per sostenere l'acquisto di altri beni particolarmente costosi. In questo modo si ottiene un finanziamento allo stesso tasso di un mutuo.

Mutuo Sostituzione

La Hikkihfin ti permette di trovare la migliore soluzione per sostituire il tuo vecchio mutuo stipulato presso un altro istituto e puoi ottenere in aggiunta un finanziamento fino a 50.000 euro per le tue spese personali o di famiglia. Il mutuo sostituzione è adatto a tutti coloro che, non soddisfatti delle condizioni applicate al proprio mutuo in essere con un'altra banca o società finanziaria, intendono sostituirlo ottenendone in cambio uno più favorevole.

Mutuo Vitalizio

Finanziamento ipotecario a medio lungo termine riservato a persone con almeno 65 anni di età assistito da ipoteca di 1° grado a favore della Società Finanziatrice, a garanzia del rimborso. Il finanziamento non prevede rimborsi rateali: capitale ed interessi sono dovuti in un'unica soluzione alla scadenza del finanziamento assieme ad ogni altro importo dovuto per spese e commissioni. L'importo minimo finanziabile è di 32.000 euro fino ad un massimo del 50% del valore di perizia dell'immobile in garanzia. L'importo massimo è 350.000 euro. Il finanziamento ha durata iniziale di 30 anni ed è tacitamente rinnovato alla scadenza. Gli interessi sono calcolati a tasso fisso pari all'IRS lettera 30 anni maggiorato dello spread indicato dalla società e per tempo vigente.

Documentazione necessaria:

Per tutti:

Certificato di nascita.

Stato di famiglia.

Certificato di residenza.

Fotocopia di un documento di identità.

Fotocopia del codice fiscale.

Certificato di stato civile oppure estratto dell'atto di matrimonio completo di tutte le annotazioni (l'estratto di matrimonio deve contenere tutte le eventuali convenzioni patrimoniali stipulate fra i coniugi - anche se in Italia gli accordi prematrimoniali non hanno valore in quanto non disciplinati giuridicamente).

Nell'ipotesi di persone divorziate o separate legalmente bisogna presentare copia della sentenza del tribunale.

Hikkihfin S.r.l.

Sede Legale e Amministrativa: Via Cavour, 92 | 66026 Ortona | Tel. 085 9068187 | Fax 085 4988703

Codice Fiscale, P. iva e n. iscrizione R. I. Chieti : 02288930692 | **REA Chieti n.** 166955

Inscritta all'albo dei mediatori creditizi al n. 127197 - Inscritta alla sezione E con n. E000318909

E-mail: info@hikkihfin.com – Sito internet: www.hikkihfin.com

Movimentazioni bancarie degli ultimi 3 mesi.

Comunicare alla banca il nome e l'indirizzo del notaio che avete scelto servirà per il passaggio della documentazione.

Per i lavoratori dipendenti/pensionati:

Dichiarazione del datore di lavoro dell'anzianità di servizio del dipendente (da chiedere direttamente all'amministrazione di appartenenza).

Originale dell'ultima o delle ultime due buste paga e copia del modello CUD (in alternativa copia del mod. 730 o "Unico").

Libretto pensione.

Per i lavoratori autonomi, liberi professionisti o soci di società:

Copie del modello "Unico".

Bilancio provvisorio anno in corso aggiornato il più possibile (timbrato e siglato dal commercialista) Estratto della Camera di Commercio Industria e Artigianato (C.C.I.AA.).

Per i professionisti, attestato di iscrizione all'Albo (ordine) professionale cui appartiene Visura camerale o tesserino professionale (dell'ordine).

Ricevute pagamenti irpef irap e certificazioni ritenute d'acconto.

Se si tratta di società, estratti conto dell'attività.

Casa:

Copia della "promessa di vendita" o "compromesso".

Dimostrazione degli acconti versati al venditore in sede di compromesso (ricordate che i versamenti vanno fatti tutti con assegni circolari - n.b. l'assegno circolare è cosa diversa dall'assegno normale: è denaro in contante a tutti gli effetti-).

Planimetria, con l'indicazione delle proprietà confinanti sia dell'immobile sia delle eventuali pertinenze (cantina, solaio, box).

Scheda o visura catastale.

Copia del certificato di abitabilità e staticità.

Copia dell'ultimo atto di acquisto dell'immobile.

Se l'immobile è pervenuto per successione occorre presentare il mod. 240 o il mod. 4 dell'ufficio successioni.

Se ci sono mutui pendenti occorre presentare attestazione di estinzione anticipata.

Per maggiori potete visitare il nostro sito web.

www.hikkihfin.com

Telefonare al nostro numero verde.

800 144 902

Hikkihfin S.r.l.

Sede Legale e Amministrativa: Via Cavour, 92 | 66026 Ortona | Tel. 085 9068187 | Fax 085 4988703

Codice Fiscale, P. iva e n. iscrizione R. I. Chieti : 02288930692 | **REA Chieti n.** 166955

Inscritta all'albo dei mediatori creditizi al n. 127197 - Inscritta alla sezione E con n. E000318909

E-mail: info@hikkihfin.com – Sito internet: www.hikkihfin.com



Hikkihfin S.r.l.

Sede Legale e Amministrativa: Via Cavour, 92 | 66026 Ortona | Tel. 085 9068187 | Fax 085 4988703
Codice Fiscale, P. iva e n. iscrizione R. I. Chieti : 02288930692 | **REA Chieti n.** 166955
Inscritta all'albo dei mediatori creditizi al n. 127197 - Inscritta alla sezione E con n. E000318909
E-mail: info@hikkihfin.com – Sito internet: www.hikkihfin.com