

IL MUTUO IDEALE

GUIDA PRATICA ALLA SCELTA DEL MUTUO PIÙ CONVENIENTE

di Paolo Tonalini

IMPORTANTE

→ PDF

Il volume è disponibile anche in versione pdf

→ BOOKSITE

Le formule riportate in questo testo sono disponibili online e sono personalizzabili

Le istruzioni per scaricare i file sono a pag. 141

N.B.: Nelle versioni elettroniche del volume tutti i rimandi (per es. da Sommario a Paragrafi) sono attivabili (link)

EDIZIONI
FAG
MILANO

Indice sistematico

Capitolo 1 - Cos'è il mutuo

1.1	Il contratto di mutuo	9
1.2	Il mutuo ipotecario e chirografario.....	10
1.3	Il mutuo bancario a medio-lungo termine.....	10
1.4	Il mutuo tra privati	11
1.5	Il mutuo fondiario	12
1.6	Il mutuo agrario.....	13
1.7	Il mutuo di liquidità	14
1.8	Il mutuo a stato avanzamento lavori (sal)	15
1.9	Il mutuo Inps (ex Inpdap).....	15
1.10	Il prestito vitalizio ipotecario.....	17

Capitolo 2 - Chiedere un mutuo

2.1	La richiesta del mutuo e le informazioni preliminari	21
2.2	Il documento di sintesi	22
2.3	“Taeg” e “Isc”.....	23
2.4	Il mediatore creditizio	23
2.5	La perizia di stima dell’immobile	24
2.6	La relazione notarile preliminare	24

Capitolo 3 - Il tasso di interesse

3.1	Parametri e “spread”	27
3.2	Il tasso fisso.....	28
3.3	Il tasso variabile	29

3.4	Il tasso Euribor	29
3.5	Il tasso di interesse della Banca Centrale Europea (Bce).....	30
3.6	Il tasso variabile a rata fissa.....	30
3.7	“Cap” e “Floor”.....	31
3.8	Altri tipi di tasso	32
3.9	Tasso d’ingresso e tasso a regime	32
3.10	La scelta del tasso	32
3.11	Il tasso di mora	33

Capitolo 4 - Il contratto di mutuo

4.1	La durata	35
4.2	La periodicità delle rate.....	36
4.3	Il piano di ammortamento.....	36
4.4	Il periodo di preammortamento.....	37
4.5	Le spese accessorie.....	38
4.6	Le polizze assicurative	38
4.7	La risoluzione anticipata da parte della banca.....	39
4.8	Le altre clausole	39
4.9	La copia esecutiva	40
4.10	Risolvere le controversie con le banche.....	40

Capitolo 5 - Le garanzie

5.1	La solidarietà nell’obbligazione	43
5.2	L’ipoteca	43
5.3	La garanzia ipotecaria.....	44
5.4	Il terzo datore di ipoteca	45
5.5	La fideiussione	45

Capitolo 6 - L’erogazione del mutuo

6.1	La consegna della somma mutuata.....	47
6.2	Il prefinanziamento.....	48

Capitolo 7 - L’accollo del mutuo

7.1	Acquistare un immobile ipotecato.....	51
7.2	La convenienza dell’accollo per l’acquirente	52
7.3	La responsabilità del venditore	52

7.4	La convenienza dell'accollo per il venditore.....	53
7.5	Accollo esterno e accollo interno.....	54

Capitolo 8 - La famiglia e il mutuo

8.1	Mutuo ipotecario e regime patrimoniale dei coniugi.....	57
8.2	La comunione dei beni.....	58
8.3	La separazione dei beni.....	60
8.4	Il fondo patrimoniale.....	60
8.5	Mutuo e fondo patrimoniale.....	62
8.6	Lo scioglimento del fondo patrimoniale.....	63
8.7	Mutuo e donazione.....	64
8.8	Mutuo e successione.....	67

Capitolo 9 - La sospensione delle rate

9.1	Il fondo di solidarietà per i mutui sulla prima casa.....	69
9.2	L'accordo tra Abi e associazioni dei consumatori.....	70
9.3	La moratoria per le piccole e medie imprese.....	72
9.4	Le iniziative delle banche.....	72

Capitolo 10 - Le tasse sul mutuo

10.1	L'imposta sostitutiva.....	75
10.2	La detrazione fiscale degli interessi.....	76
10.3	Il mutuo per costruzione o ristrutturazione.....	79
10.4	Prezzo, mutuo e spese accessorie.....	80

Capitolo 11 - L'estinzione del mutuo

11.1	L'estinzione anticipata del mutuo.....	83
11.2	La misura massima delle penali.....	85
11.3	La cancellazione dell'ipoteca.....	87
11.4	Esempi di applicazione della cancellazione automatica.....	90
11.5	La cancellazione dell'ipoteca del costruttore.....	91

Capitolo 12 - Cambiare mutuo

12.1	Perché cambiare mutuo.....	93
12.2	La portabilità del mutuo.....	94

12.3 La sostituzione del mutuo	95
12.4 La rinegoziazione del mutuo	96

Capitolo 13 - Esempi di contratti di mutuo

01 _Mutuo fondiario a tasso variabile.....	99
02 _Mutuo fondiario a tasso fisso	110
03 _Mutuo con surrogazione di ipoteca	119
04 _Condizioni generali del contratto di mutuo (Capitolato).....	129
Indice analitico	135