



## MANUALE DEL CREDITO

Tutto ciò che c'è da sapere sui principali prodotti finanziari

La parola credito ha una serie di significati e derivati, i quali sono riportati sui dizionari, così elencati: 1 Il credere,

l'essere creduto | Fiducia: dare credito alla parola o alla persona. 2 Buona reputazione, pubblica stima, essere

considerato. 3 Diritto a una prestazione pecuniaria | Diritto a ottenere l'adempimento di una prestazione: avere |

Somma di denaro alla quale si ha diritto: incassare un credito | Comprare, o vendere usufruendo di un credito, con

pagamento dilazionato nel futuro. 4 Attività bancaria consistente nel dare denaro sottoforma di mutuo: istituto di

credito.

Quindi "CREDITO" è una parola che circola principalmente negli ambienti bancari, finanziari, immobiliari ma anche in

tutto il mondo commerciale.

Assieme al settore immobiliare, il settore creditizio/finanziario è il motore dell'economia e del commercio mondiale.

Può essere concessa una piccola dose di Credito senza Finalità, altresì, per acquisti rateali di beni immobiliari, mezzi

di trasporto, piccoli e grandi beni durevoli come mobili ed elettrodomestici, ecc. e per ogni categoria finanziabile

sono stati creati una serie di prodotti creditizi specifici, con limiti di credito proporzionati al reddito e al patrimonio,

garanzia indispensabile, di ogni richiedente, e le principali forme sono contenute in due categorie: Finanza

Straordinaria (Finanziamenti a Fondo Perduto, Finanziamenti a Tasso Agevolato, quindi Leggi Speciali per Fondi



Regionali o Provinciali generalmente stanziati per quelle regioni sottosviluppate o per l'agricoltura e l'artigianato);

Finanza Ordinaria (la più utilizzata), della quale, i prodotti più diffusi sono: mutuo, prestito personale, cessione del

quinto, credito al consumo, credito revolving, leasing, factoring o sconto titoli.

## IL MUTUO

Il Mutuo è una forma di finanziamento di medio/lunga durata (dai 10 ai 40 anni), esso viene utilizzato esclusivamente da istituti bancari per finanziare clientela privata per l'acquisto o ristrutturazione di immobili, per

importi a partire da 35.000 euro fino a 500.000/1.000.000 di euro. Il mutuo viene concesso anche a imprese per

acquisto o ristrutturazioni di immobili commerciali o per progetti di acquisto, ristrutturazione, miglie di attività. Il

Mutuo per le imprese può essere anche di importi superiori al milione di euro, ma con erogazione attenta alla

solvibilità del cliente, cioè al suo reddito e/o al suo patrimonio. Per ottenerlo, quindi, è necessario avere un reddito

adeguato, affidabile, derivante da un'attività solida (impresa attiva da almeno due anni); o da un posto di lavoro a

tempo indeterminato; età compresa dai 18 ai 75 anni; se extracomunitario, purché residente con la sua famiglia in

Italia, con reddito regolare da almeno due anni; ecc. Necessario inoltre, non essere iscritto nelle liste dei cattivi

pagatori (centrali rischi come la CRIF o nel registro protesti), e ciò vale anche per gli eventuali garanti. Il rapporto

rata/reddito da considerare è mediamente il 40%, cioè la rata massima che viene proposta dagli istituti di credito ai



dipendenti o imprenditori che, ad esempio, guadagnano 2.000 euro al mese, è di 750/900 euro, e qualora fossero

necessari più soldi per poter estinguere il mutuo, si programma un rimborso più lungo o si richiede un garante o

coobbligato (es.: un coniuge o un genitore).

IL MUTUO AGEVOLATO (fondo perduto) è un'altra forma di finanziamento che viene concesso tramite leggi speciali, a

discrezione della Banca d'Italia e del Governo in collaborazione delle Regioni, principalmente per agevolare lo sviluppo

di nuovi progetti di impresa, favorire i giovani imprenditori, alle Regioni sottosviluppate.

Tutto ciò che c'è da sapere sui mutui

(Nei paragrafi a seguire indichiamo dettagliatamente tutto ciò che c'è da sapere sui mutui e sui finanziamenti in

genere, anche per evitare imprevisti o spiacevoli sorprese per il cliente, è meglio conoscere ogni termine utilizzato, che

potrebbe far riferimento ad un costo o ad una caratteristica la quale potrebbe variare la spesa che potrebbe risultare

poi non conforme alle proprie aspettative.)

Accollo

Chi acquista una casa su cui è già stato acceso un mutuo (che non è stato estinto) si "accolla" l'onere di pagarne la

quota residua alla banca.

Ammortamento

è il piano di rimborso rateale del capitale ricevuto in prestito e degli interessi che si è impegnato a corrispondere alla

banca chi ha acceso un mutuo. Dura tutto il periodo che serve per estinguere il mutuo gradualmente.

Catasto



è l'ufficio dove sono custodite le mappe (dette per l' appunto catastali) sulle quali si trovano le planimetrie dei

fabbricati e le mappe dei terreni. L'Ufficio è sito generalmente all'interno della sede Comunale.

Cessione del credito

Lo dice stesso la parola. Fare attenzione ai contratti che possono avere la facoltà da parte della banca di cedere il

mutuo a un terzo (è il caso, per esempio, di Banca di Roma). Potreste finire per trovarvi debitori nei confronti di una

banca che non avete scelto e di cui non conoscete le condizioni contrattuali.

Che cos'è un mutuo

Il mutuo è il principale contratto di prestito. Consiste nel trasferimento di una somma di denaro da un soggetto

(mutuante) ad un altro soggetto (mutuatario), con assunzione da parte del mutuatario dell'obbligo di restituire al

mutuante altrettanto denaro. Il contratto di mutuo si perfeziona con la consegna del denaro prestato al mutuatario, che

ne diviene il proprietario.

Il mutuo di denaro è naturalmente a titolo oneroso. Salvo patto contrario, infatti, chi ha ricevuto in prestito una

somma di denaro deve corrispondere gli interessi. La misura degli interessi è determinata dalle parti.

Nell'ipotesi di