

Giacinto Butindaro

Perché contrarre un mutuo bancario è un errore da non fare



Presentazione

Con questo mio scritto, fratelli, vi spiegherò perché contrarre un mutuo bancario per comprare una casa (o per comprare altri beni immobili, etc.) sia un errore, e quindi perché noi discepoli di Gesù Cristo non dobbiamo contrarlo.

Roma, 1°Giugno 2022

Spiegazione di cos'è un mutuo bancario

Che cos'è un mutuo e cosa comporta contrarlo? Per rispondere a questa domanda, vi propongo quello che si legge sul sito MutuiOnline.it.

Cos'è un mutuo?

Il mutuo è una particolare tipologia di contratto che coinvolge due soggetti: da un lato abbiamo il mutuante, ossia colui che eroga una somma di denaro o una quantità di beni fungibili; dall'altra troviamo il mutuatario, cioè colui che si impegna a restituire alla scadenza la somma pattuita. Un mutuo presenta quindi la caratteristica della reciprocità in quanto ciò che viene prestato deve essere restituito entro una certa scadenza.

Il contratto di mutuo

Il mutuo è disciplinato nell'ordinamento italiano dall'Art. 1813 del Codice Civile, dove troviamo la seguente definizione: "Il mutuo è il contratto col quale una parte consegna all'altra una determinata quantità di danaro o di altre cose fungibili e l'altra si obbliga a restituire altrettante cose della stessa specie e qualità". Il Codice Civile in questo caso specifico fa riferimento al mutuo inteso come contratto reale, poiché collegato alla consegna di denaro o di beni fungibili, grazie alla quale il contratto si conclude.

Il mutuo può essere sia a titolo gratuito, sia a titolo oneroso e si perfeziona solo al momento della consegna della somma di denaro al mutuatario. Solitamente si tratta di un prestito a titolo oneroso, pertanto chi ha ricevuto in prestito una somma di denaro, oltre che provvedere al suo rimborso, deve corrispondere anche una quota di interessi che viene calcolata attraverso il tasso di interesse. È il caso specifico del mutuo bancario richiesto per la compravendita di beni immobili oppure ristrutturazioni di edifici, o quello richiesto da un imprenditore per le sue attività aziendali (es. investimenti in ricerca e sviluppo, ampliamento, ecc...).

Il tasso di interesse e le rate

Il tasso di interesse viene a sua volta definito in base allo spread e ad un parametro di riferimento che varia a seconda che si tratti di un tasso di interesse fisso o variabile: nel primo caso si fa riferimento all'IRS (Interest Rate Swap), nel secondo all'Euribor (Euro Inter Bank Offered Rate). Il tasso di interesse viene individuato dal TAN (Tasso Annuo Nominale).

Quando un mutuo è caratterizzato da un tasso di interesse fisso, questo viene stabilito nel momento in cui si stipula il contratto di finanziamento e rimane costante per tutta la sua durata, così come l'importo di tutte le rate, mentre se il mutuo prevede un tasso di interesse variabile, questo viene stabilito al momento della stipula del contratto ma viene poi ricalcolato periodicamente per tutta la durata del prestito in base all'oscillazione del parametro di riferimento. Esistono poi mutui a tasso variabile con cap (capped rate) che prevedono un tetto massimo per il tasso di interesse da applicare alle rate. Il tipo di indice utilizzato per determinare il tasso di interesse del mutuo è stabilito nel contratto, così come la modalità di calcolo del tasso stesso.

Oltre al versamento della quota interessi, il mutuatario deve sostenere altri tipi di costi sia nella fase iniziale che periodici relativi alla gestione, quali ad esempio le spese istruttoria, di perizia, di assicurazione e incasso rata o i costi notarili.

Il rimborso del mutuo e della quota capitale avviene seguendo il piano di ammortamento, ossia il programma di restituzione rateale del debito, che solitamente scompone le rate in quote capitale e quote interessi e specifica il capitale residuo dovuto dopo ciascun pagamento. Esistono diverse tipologie di piano di ammortamento che prevedono differenti composizioni delle rate di rimborso.

È sempre possibile rimborsare in tutto o in parte il mutuo in via anticipata rispetto alla scadenza prevista dal contratto, ma per tutelarsi da questa eventualità il mutuante potrebbe prevedere su alcune tipologie di mutuo una clausola contrattuale che permette l'applicazione di una penale calcolata in percentuale al debito residuo.

Nel caso di mutui prima casa è inoltre possibile ricorrere alla surroga, ovvero la sostituzione di un mutuo già esistente con un nuovo mutuo, emesso da una diversa banca, al fine di ottenere migliori condizioni economiche e/o di durata. Il mutuo di surroga non prevede spese o altri costi per l'utente oltre agli interessi, ma può essere erogato solo per un importo equivalente al capitale residuo ancora da restituire del mutuo originario.

Le garanzie richieste

Per tutelarsi da eventuali inadempimenti del pagamento delle rate da parte del mutuatario, il mutuante richiede delle garanzie e tra le più comuni vi sono:

Ipoteca: in caso di inadempienza del mutuatario, il mutuante ha il diritto di sottrarre il bene offerto come garanzia, venderlo all'asta e ricavare la somma necessaria ad estinguere il debito;

Fideiussione: una terza persona garantisce l'adempimento degli obblighi nel caso in cui il mutuatario non ne sia in grado;

Polizze assicurative: alcune sono obbligatorie, altre facoltative;

Tassi di mora.

Il mutuo nella pratica

Nella prassi la tipologia di mutuo più frequente è quello immobiliare: esso prevede l'erogazione di importi collegati all'acquisto di un bene immobile. Questo tipo di mutuo quando è destinato all'acquisto, alla ristrutturazione o alla costruzione di un immobile "prima casa" è anche detto fondiario, e si distingue dal più generico mutuo ipotecario, che può essere destinato a finanziare non solo l'acquisto di un immobile ma anche la sua costruzione o ristrutturazione, ma ad uso diverso da quello residenziale o per pura liquidità. Il mutuo fondiario gode spesso, inoltre, di condizioni di maggior favore rispetto a quelle applicate ad altre finalità di mutuo ipotecario, sia come tassi che come spese bancarie e notarili.

Il mutuo, fondiario o ipotecario, è sempre inteso come un finanziamento di media-lunga durata, in genere superiore ai 5 anni e con estensione generalmente fino almeno ai 30 anni (anche se alcuni istituti offrono durate fino ai 40 anni). L'importo del mutuo non supera normalmente l'80% del valore dell'immobile, anche se alcune banche arrivano ad erogare mutui oltre tale soglia e fino al 100% del valore, dietro presentazione di maggiori garanzie.

Solitamente chi eroga l'importo al mutuatario è una banca o una società finanziaria. Il contratto viene ufficializzato dal notaio il giorno della compravendita, in presenza di acquirente, venditore e funzionario della banca. Il notaio redige due atti: da un lato abbiamo il rogito, che prevede il trasferimento della proprietà dell'immobile; dall'altro l'atto di mutuo immobiliare fra banca e acquirente, con il relativo piano di ammortamento» (<https://www.mutuionline.it/guide-mutui/domande-frequenti/cos-e-un-mutuo.asp>).

Dunque, il mutuo per la casa è un prestito bancario che la banca ti concede per comprare un immobile. Generalmente, chi prende in prestito deve anticipare circa il 20% del valore dell'immobile (ci sono anche mutui al 100%, così definiti in quanto prevedono che l'importo massimo erogabile del finanziamento arrivi a coprire l'intero valore dell'immobile), e la banca gli darà il restante dei soldi, che lui dovrà restituirle nell'arco di tanti anni, ogni mese, ad una rata comprensiva di interessi ad un tasso che può essere fisso (opzione considerata più sicura), o variabile. Leggiamo sul sito MutuiOnline.it che «Il mutuo prima casa a tasso fisso è l'opzione più sicura: il tasso è stabilito alla stipula del contratto e, sebbene le rate siano inizialmente più alte rispetto a quelle di un variabile, non cambiano nel tempo, per cui il rischio finanziario è minore. Con il tasso fisso l'importo della rata è definito al momento della sottoscrizione del mutuo, cosa che non avviene con il mutuo prima casa a tasso variabile, grazie al quale c'è un risparmio immediato rispetto al fisso, ma che espone alle fluttuazioni dei tassi». Esiste però anche la possibilità di restituire il prestito con una rata trimestrale, semestrale o annuale, ma secondo molti la rata mensile è quella più conveniente. Il contratto che le parti contraggono prevede tra le altre cose anche delle garanzie che la banca esige. La forma più frequente di garanzia è l'ipoteca.

Il tasso d'interesse: la differenza tra TAN e TAEG

Ora parliamo del tasso di interesse del mutuo, e per farlo occorre spiegare la differenza che c'è tra TAN e TAEG.

Ecco cosa leggiamo su facile.it:

«TAN e TAEG sono due tra gli elementi costitutivi di un prestito o di un mutuo – insieme al capitale finanziato, alla durata, alle rate e alle condizioni – e rappresentano rispettivamente il Tasso Annuo Nominale e il Tasso Annuo Effettivo Globale, ossia i tassi d'interesse. Si tratta di parametri fondamentali per chi stipula il finanziamento, perché è proprio da questi che si capisce quanto il prestito ci verrà a costare a conti fatti. Infatti, se ad esempio si volessero confrontare tra loro delle offerte di auto per richiedere un finanziamento, oppure dei preventivi per la ristrutturazione della casa o l'acquisto di arredamento o di attrezzature professionali, ecco che considerare TAN e TAEG ci farà capire l'effettivo costo del prestito.

Una qualsiasi pratica di mutuo o di prestito comporta l'elargizione di una somma di denaro, sulla quale si applicano degli interessi e delle spese di gestione. Il totale di interessi e spese viene ripartito per il numero delle rate. Il sovrapprezzo di ogni rata, percentualizzato sul valore della rata, è ciò che in gergo finanziario si chiama TAN. Per fare un esempio semplice e pratico: se su una rata totale di 100 euro, 2 euro sono la quota mensile di interessi, il TAN sarà del 2%. In realtà, però, se si fanno i conti su tutta la durata del mutuo o del finanziamento personale, quel 2% non risulterà matematico. Questo perché il prezzo totale degli interessi è influenzato dalle spese di gestione della pratica, dal numero di rate e dalla modalità di pagamento. L'indicatore che racchiude in sé tutti questi costi è il TAEG. Volendo quindi confrontare e scegliere la soluzione migliore per le nostre esigenze, dobbiamo mettere a confronto entrambi gli indicatori. Ma come calcolare un finanziamento nella sua totalità? Ecco una guida che ce lo spiega.

// TAN: cos'è

Il TAN, acronimo di Tasso Annuo Nominale, è il tasso di interesse puro che si applica a un finanziamento: rappresenta l'interesse annuo calcolato sul prestito, cioè la somma in più che va riconosciuta al finanziatore al termine dell'anno maturata sull'importo erogato. Bisogna però precisare che nei normali piani di ammortamento di prestiti e mutui l'interesse non viene pagato in un'unica soluzione a fine anno, ma viene ripartito su ogni rata mensile in scadenza. In particolare, nei piani di ammortamento alla francese, la quota interesse restituita con la rata all'inizio del periodo di rimborso è superiore a quella della quota capitale, diminuendo via via all'aumentare della seconda. Nelle ultime rate, infatti, si rimborsa quasi esclusivamente soltanto la quota capitale del prestito o del mutuo contratto.

Il TAEG: cos'è e come si calcola

Il TAEG del mutuo o del prestito è un tasso virtuale che non si applica al calcolo delle rate di rimborso, bensì funge da indicatore per dichiarare il costo globale del finanziamento. L'acronimo TAEG significa infatti Tasso Annuo Effettivo Globale ed è espresso in percentuale. È il dato reale che indica quanto si paga di interessi su un mutuo, un finanziamento o un prestito e comprende gli effetti di tutte le spese obbligatorie per l'apertura, la concessione e il rimborso del credito erogato. Il TAEG del mutuo o del prestito è, quindi, tendenzialmente, sempre più alto rispetto al TAN perché include tutte le spese accessorie.

Secondo la più recente direttiva europea sui mutui, devono essere comprese nel TAEG tutte le spese obbligatorie sostenute per la stipula del contratto: polizze aggiuntive, apertura e tenuta dei conti correnti, gestione della pratica, costi relativi alle operazioni di pagamento. Nel documento informativo pre-contrattuale, tutte queste informazioni devono essere indicate.

Ciò si rivela utile soprattutto per la comparazione dei mutui: prima di stipulare un contratto è bene infatti farsi consegnare la documentazione informativa, per poterla confrontare con quella di altri istituti di credito. Confrontando il Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) di diversi finanziamenti, è quindi possibile valutare la convenienza di un mutuo, di un finanziamento o di un prestito e calcolare con esattezza quale tra essi costi di più e in che misura.

Il TAEG del mutuo o del prestito viene calcolato sull'effettivo valore del mutuo, a differenza del TAN, quindi sulla cifra inclusiva di costi di perizia, di apertura conto, di amministrazione. Per effettuare il calcolo del TAEG, si sommerà ai semplici interessi il capitale rappresentato dalle spese accessorie e si dividerà non per i mesi del piano di rimborso, ma per gli effettivi pagamenti. Se le rate vengono rimborsate semestralmente, ad esempio, il TAEG tenderà ad allinearsi al TAN. Se i rimborsi delle rate sono mensili, invece, il TAEG sarà più alto.

Differenze tra TAN e TAEG

La principale differenza tra TAN e TAEG sta nel fatto che il primo esprime in percentuale e su base annua gli interessi relativi al prestito, il secondo invece è un indicatore che rappresenta il costo totale del prestito o del mutuo, comprendendo quindi tutte le spese connesse.

Una seconda, ma non meno importante differenza è quella legata alla funzione che ognuno di essi svolge, così come anticipato in fase di definizione dei due termini. Il TAN ha infatti un effetto diretto sul costo del finanziamento e sull'importo delle rate, pertanto costituisce a tutti gli effetti un parametro base per il calcolo degli interessi dovuti e per la simulazione del mutuo casa o del prestito; il TAEG è invece soltanto un indice o un indicatore e in quanto tale non viene utilizzato per calcolare il tasso d'interesse del prestito.

Quando ci si appresta a valutare le offerte di mutuo o di prestito, per scegliere il più conveniente tra tutti quelli disponibili bisogna prendere in considerazione il valore del TAEG, non quello del TAN, perché un TAN più basso sulla singola rata potrebbe nascondere un Tasso Annuo Effettivo Globale più alto e quindi spese accessorie maggiori. Questo significherebbe pagare meno mensilmente di interessi, in percentuale, ma ritrovarsi a fine rimborso ad aver speso molto di più. Confrontando i TAEG, invece, a colpo d'occhio è possibile riconoscere il tasso più basso, scegliendo così il finanziamento più conveniente nella sua globalità e risparmiando denaro» (<https://www.facile.it/prestiti/guida/il-tasso-di-interesse-la-differenza-tra-tan-e-taeg.html>).

Il mutuo bancario non è accessibile a tutti

Il mutuo bancario non è per tutti, ma solo per quelli che soddisfano determinati requisiti. Vediamo chi sono coloro a cui le banche rifiutano il mutuo secondo il sito bancobpm.it in questo scritto dal titolo «5 casi in cui la banca rifiuta la richiesta di mutuo».

«L'importo è troppo elevato rispetto alle possibilità del richiedente. La rata del mutuo generalmente può arrivare fino ad 1/3 dello stipendio mensile dichiarato dal soggetto al netto delle esposizioni, conteggiando in questo computo anche tredicesima e quattordicesima mensilità. In caso di mutuo con più richiedenti tale soglia viene calcolata sommando le entrate di entrambi i contraenti;

Una situazione lavorativa del richiedente incerta accresce sensibilmente il rischio di insolvenza: cassa integrazione, mobilità, perdita temporanea del posto di lavoro limitano la capacità di fronteggiare l'accordo stipulato con la banca. Allo stesso tempo, anche un reddito discontinuo o non dimostrabile può limitare le possibilità di concessione;

Episodi passati di insolvenza. Rientrano in questa casistica le richieste da parte di clienti che vengono identificati come "cattivi pagatori", etichetta che contraddistingue coloro che ad esempio non hanno pagato, o lo hanno fatto in ritardo, diverse rate di un prestito precedente. I cattivi pagatori vengono segnalati nelle banche dati dei rischi finanziari, da cui devono essere rimossi per legge dopo un tempo prestabilito. Allo stesso modo, anche la presenza di protesti rappresenta un ostacolo difficilmente valicabile: si considerino ad esempio l'emissione di assegni scoperti, o il mancato pagamento di una cambiale;

Le caratteristiche del bene per il quale si richiede il mutuo sono altrettanto importanti. Un primo, rilevante criterio è la sua rivendibilità. Laddove il richiedente non fosse in grado di assolvere al suo impegno verso l'istituto bancario, questo si troverebbe nella condizione di monetizzare l'immobile tramite un'asta forzata. Allo stesso tempo, viene esclusa l'erogazione per immobili che presentano irregolarità edilizie;

Gli immobili provenienti da donazioni vengono, con sempre più frequenza, esclusi dalla concessione di un mutuo, poiché tali beni potrebbero essere soggetti ad azioni di revoca da parte di eventuali eredi che dovessero ritenersi defraudati dai loro diritti» (<https://www.bancobpm.it/magazine/privati/realizza-i-tuoi-progetti/il-mutuo-5-casi-in-cui-non-viene-concesso/>).

In una inchiesta di *Repubblica* a firma di Rosaria Amato dal titolo "Non mi vogliono dare un mutuo perché non ho mai chiesto un prestito" pubblicata il 19 febbraio 2012, leggiamo che è proprio la mancanza di garanti affidabili che spesso porta le banche a non erogare i mutui a coloro che glieli chiedono.

ROMA - "Ho presentato richiesta di mutuo. Dopo aver controllato i documenti reddituali, mi hanno detto che potevo richiedere la cifra necessaria. Ieri mi hanno chiamato dicendo che non possono più darmi il mutuo perché occorre un garante: ho perso i soldi spesi per la relazione notarile". "Ho fatto il giro di tutte le banche: mi dicono che non danno mutui ai dipendenti dell'Irccs Santa Lucia, perché potrebbe chiudere da un momento all'altro". "Alle porte del rogito sto avendo dei problemi da parte della banca che mi dice che avrei bisogno di un garante perché sono single".

Testimonianze tratte dai forum sui mutui e da quelli delle associazioni dei consumatori. Che in questo periodo sono affollati da giovani e meno giovani abbandonati dalle banche. Il mutuo non viene erogato, nonostante sia stato in precedenza promesso. Oppure verrebbe erogato a condizioni tali che i diretti interessati non se la sentono più di accettarlo, ma intanto la caparra è stata versata: la compravendita va in fumo, insieme a 10,15, 20mila euro. Una delle tante email arrivate all'Adusbef parla di "disperazione totale": la banca ha bloccato il rogito a meno di 24 ore dalla data fissata dal notaio, chiedendo "un'integrazione della perizia". Da allora sono passati molti giorni, "il proprietario ha fretta di concludere perché ha preso impegni (contando sui nostri soldi) e ora minaccia di vendere la casa a un altro, il notaio ha già fatto tutti i documenti e vuole i soldi...".

Molti denunciano l'onnipotente e onnipresente Crif, che boccia i finanziamenti in apparenza più ragionevoli per ragioni che a volte di ragionevole hanno ben poco: una famiglia per esempio si è visto negare un finanziamento perché ancora risultava una vecchia richiesta di mutuo, poi abbandonata perché la cifra erogata non sarebbe stata sufficiente ad acquistare la casa. Per quella richiesta, alla quale non si è dato seguito, si sono visti negare un finanziamento. "Negli ultimi tempi abbiamo raccolto circa 1500 proteste - racconta Pietro Giordano, segretario generale Adiconsum - di persone che avevano fatto il preliminare di vendita di mutuo, e poche settimane dopo si sentivano dire che non è più possibile ottenerlo, oppure che le condizioni venivano 'rinegoziate' al rialzo. Un problema che riguarda soprattutto le giovani coppie. Per esempio mi ricordo di un caso di due giovani ai quali la banca ha detto che se volevano in mutuo pattuito in precedenza avrebbero dovuto però estendere la copertura assicurativa anche al rimanente 20% del valore dell'immobile. Non se lo potevano permettere e hanno fatto intervenire i genitori, pensionati".

Molti aspiranti mutuatari addirittura raccontano di aver ricevuto serie obiezioni da parte della banca perché non hanno mai chiesto danaro in prestito, e pertanto nessuna banca dati è in grado di certificare che siano "buoni pagatori": "Tutto questo non ha davvero senso - si legge in una testimonianza nel forum di "Migliormutuo" - ho comprato auto e moto in contanti perché avevo la possibilità di farlo e ora mi fanno questioni se non ho mai fatto finanziamenti...". Naturalmente la faccenda si complica fino a diventare senza vie d'uscita se a richiedere il mutuo è un lavoratore con contratto a tempo determinato. Ecco un'altra testimonianza tratta da un forum: "Io lavoro a tempo determinato e mio padre avrebbe garantito per me con la sua pensione. Ci viene detto a questo punto che il mutuo prima casa non ce lo possono dare perché io avevo un contratto a tempo

determinato. Mio padre avrebbe potuto garantire per me solo per 13 anni perché fino a 75 anni era stata stimata la sua vita". E del resto, osserva un lettore che scrive a Repubblica.it in polemica con la frase di Monti sulla "monotonia" del posto fisso, "le banche sono ancora all'antica, restano pervicacemente dell'idea di avere solo clienti con il posto fisso". In una situazione di avvistamento del credito, oltre ai giovani e ai precari soffrono molto anche gli immigrati, guardati da sempre con molta diffidenza da parte delle banche (tanto che da diversi studi emerge che agli stranieri vengono applicati tassi di interesse più alti). Dalle analisi di Crif Decision Solutions emerge una riduzione del 2,5% della quota degli stranieri nelle erogazioni dei nuovi mutui immobiliari dal 2007 a oggi; per il credito al consumo il calo è dell'1,2%, e per le carte rateali dell'1%. "Sebbene con intensità diverse in base alle varie etnie e aree geografiche di residenza, gli stranieri hanno risentito più degli italiani del deterioramento delle condizioni lavorative", ricorda Daniela Bastianelli, Research & Innovation di Crif Decision Solutions» (<https://inchieste.repubblica.it/it/repubblica/rep-it/2012/02/19/news/inchiesta-mutui-testimonianze-30167082/>).

Mutuo casa: cosa succede in caso di morte?

Cosa accade in caso di morte del mutuatario? Chi deve pagare la parte restante del mutuo? Ecco cosa dice il dottor Paolo Baita, che ha conseguito la laurea in Scienze Politiche e un Master in Gestione ed Amministrazione del patrimonio immobiliare degli enti ecclesiastici e religiosi, in questo articolo dal titolo «Mutuo casa: cosa succede in caso di morte?»:

«La morte di un familiare è un momento delicato da affrontare, in primis emotivamente ma poi anche da un punto di vista ereditario. Cosa succede se la persona deceduta aveva dei debiti? Se questa era proprietaria di una casa sulla quale grava un mutuo ancora in corso, chi deve pagare le rate mancanti? Vediamo come si trasferiscono questo tipo di debiti del defunto agli eredi.

Partiamo dal presupposto che non tutti i debiti del defunto passano agli eredi. Tra quelli che invece si trasferiscono vi è ad esempio un mutuo non ancora estinto. La banca che aveva concesso il credito pretenderà infatti che gli impegni assunti vengano ugualmente rispettati.

Decesso del mutuatario: chi paga il mutuo?

Dopo la morte del mutuatario, si possono configurare generalmente due scenari derivanti dalle decisioni assunte dal defunto quando era in vita o dagli eredi successivamente alla morte del de cuius. In ogni caso, come anticipato, una cosa è certa: la banca esige il pagamento del credito residuo o delle rate.

L'istituto di credito si rivolgerà ai discendenti secondo la linea di successione e per questo sarà necessario rintracciare gli eredi se non sono conosciuti. Potrebbero però essere presenti delle assicurazioni sulla vita in abbinamento al mutuo. Analizziamo dunque questi due scenari.

Stipula di un'assicurazione per il mutuo

Esiste la possibilità che nel corso del periodo di rimborso di un mutuo si verifichino degli accadimenti che pregiudicano la capacità di rimborso del mutuatario. Uno di questi eventi è appunto la morte del soggetto a favore del quale era stato erogato il prestito. Situazioni come questa possono essere gestite attraverso delle polizze assicurative che tutelano sia la banca sia il cliente nel caso di imprevisti che impediscano appunto di portare a compimento il rimborso del mutuo.

È il caso della polizza sulla vita legata al mutuo, generalmente sottoscritta il giorno stesso del contratto di mutuo. Così facendo gli eredi non dovranno preoccuparsi del pagamento del debito residuo, in quanto sarà l'assicurazione ad occuparsi di tutti i pagamenti con la banca.

Assenza di una polizza vita

Quando il mutuo non è coperto da assicurazione, questo entra nell'asse ereditario. Per tal motivo non risulta sempre vantaggioso ricevere un'eredità. Alla morte del congiunto non vengono infatti ereditati solamente i crediti, ma anche i debiti. L'unico modo per non pagare il debito residuo di tasca propria è rinunciare all'eredità e in questo caso l'istituto sarà costretto a mettere l'immobile all'asta per inadempienza.

Quando invece, pur in mancanza di una polizza sulla vita, gli eredi che accettano l'eredità, questi:

- diventano i nuovi intestatari dell'immobile;
- devono accollarsi il debito con l'istituto di credito e provvedere al pagamento delle rate oppure al saldo del residuo.

Sarà necessario inoltre iscrivere una nuova ipoteca a favore della banca, nonché sottoscrivere un nuovo contratto di mutuo avente ad oggetto l'importo del debito residuo» (<https://www.visureitalia.com/smartfocus/mutuo-caso-morte/>).

Contro il contrarre debiti con le banche

Stabilito dunque cosa sia un mutuo bancario passiamo a spiegare perché è sbagliato contrarlo alla luce della Scrittura. Ma prima di farlo, dobbiamo parlare del prestare secondo le parole di Gesù.

Cosa disse Gesù? "Da' a chi ti chiede, e a chi desidera da te un prestito, non voltar le spalle" (Matteo 5:42), ed anche: "E se prestate a quelli dai quali sperate ricevere, qual grazia ne avete? Anche i peccatori prestano ai peccatori per riceverne altrettanto. Ma amate i vostri nemici, e fate del bene e prestate senza sperarne alcun che, e il vostro premio sarà grande e sarete figliuoli dell'Altissimo; poich'Egli è benigno verso gl'ingrati e malvagi" (Luca 6:34-35). E' lecito dunque prestare a chi ci chiede qualcosa in prestito, a prescindere che quest'ultimo sia uno di dentro o uno di fuori. Naturalmente, se si tratta di un prestito di denaro, glielo dobbiamo concedere senza interessi e senza alcuna scadenza, e senza prospettargli alcuna punizione in caso di mancato pagamento. In

merito al prestito fatto ad un credente però, è bene che vi metta in guardia dai pigri che non vogliono lavorare, dai disordinati che vivono contraendo del continuo debiti con l'obbiettivo di non restituirli, e da altri soggetti che si presentano come fratelli ma sono degli avari e dei rapaci, con i quali non dobbiamo metterci e che vanno espulsi dall'assemblea dei santi. Per cui se sapete che chi vi viene a chiedere soldi pur chiamandosi fratello è un avaro o un rapace, sappiate che non dovete avere niente a che fare con lui. Purtroppo tante Chiese tengono con loro gli avari e i rapaci, invece che toglierli di mezzo alla Chiesa, per cui è molto facile imbattersi in soggetti del genere, che stanno del continuo a gabbare i fratelli fingendosi bisognosi quando sono soltanto degli indebitati con le banche e inguaiati a motivo della loro ribellione. Che prestare ad un fratello nel bisogno quello che ci chiede sia giusto, Gesù lo confermò quando disse: "Se uno d'infra voi ha un amico e va da lui a mezzanotte e gli dice: Amico, prestami tre pani, perché m'è giunto di viaggio in casa un amico, e non ho nulla da mettergli dinanzi; e se colui dal di dentro gli risponde: Non mi dar molestia; già è serrata la porta, e i miei fanciulli son meco a letto, io non posso alzarmi per darteli, - io vi dico che quand'anche non s'alzasse a darglieli perché gli è amico, pure, per la importunità sua, si leverà e gliene darà quanti ne ha di bisogno" (Luca 11:5-8). Ma questo dare in prestito di cui ha parlato Gesù riguarda i Suoi discepoli, per cui fa parte della legge di Cristo sotto la quale noi, popolo di Dio, siamo. Peraltro, quello che disse Gesù conferma quello che dice la legge di Mosè, secondo che è scritto: "Quando vi sarà in mezzo a te qualcuno de' tuoi fratelli che sia bisognoso in una delle tue città nel paese che l'Eterno, l'Iddio tuo, ti dà, non indurerai il cuor tuo, e non chiuderai la mano davanti al tuo fratello bisognoso; anzi gli aprirai largamente la mano e gli presterai quanto gli abbisognerà per la necessità nella quale si trova. Guardati dall'accogliere in cuor tuo un cattivo pensiero, che ti faccia dire: 'Il settimo anno, l'anno di remissione, è vicino!', e ti spinga ad essere spietato verso il tuo fratello bisognoso, sì da non dargli nulla; poich'egli griderebbe contro di te all'Eterno, e ci sarebbe del peccato in te. Dagli liberalmente; e quando gli darai, non te ne dolga il cuore; perché, a motivo di questo, l'Eterno, l'Iddio tuo, ti benedirà in ogni opera tua e in ogni cosa a cui porrai mano. Poiché i bisognosi non mancheranno mai nel paese; perciò io ti do questo comandamento, e ti dico: 'Apri liberalmente la tua mano al tuo fratello povero e bisognoso nel tuo paese" (Deuteronomio 15:7-11). Naturalmente, sempre secondo la legge, al proprio fratello il prestito in denaro andava dato senza chiedere interessi, secondo che è scritto: "Se tu presti del danaro a qualcuno del mio popolo, al povero ch'è teco, non lo tratterai da usuraio; non gl'imporrai interesse" (Esodo 22:25; cfr. Deuteronomio 23:20). Da notare come Dio promise di benedire chi avrebbe aiutato il fratello bisognoso in ogni opera sua e in ogni iniziativa che avrebbe intrapreso.

Il mutuo bancario rende schiavi di chi presta il denaro

Il mondo delle banche è regolamentato da una legge che riduce in schiavitù chi prende prestiti a interesse da esse. E difatti quelli del mondo la chiamano «la schiavitù del debito». Non è forse scritto: "Chi prende in prestito è schiavo di chi presta" (Proverbi 22:7)? Quindi, come dice Paolo, "non diventate schiavi degli uomini" (1 Corinzi 7:23).

La schiavitù del debito è una schiavitù in cui uno si va a cacciare di propria volontà, una schiavitù che nel tempo si fortifica e si estende perché chi fa il primo debito con la banca, generalmente accumula altri debiti, per pagare la macchina, il frigorifero, etc. etc. In altre

parole, quello che la banca ti presenta come un «prestito amico» per comprare la prima casa, e così iniziare a vivere con tua moglie in una casa di cui puoi disporre subito, non è altro che un'esca che serve alle banche per fare venire al mutuatario la voglia di contrarre altri debiti. D'altronde, basta guardare la rata mensile da pagare e farsi quattro conti in base al proprio stipendio, per passare dalla rata del mutuo per la casa a rate di altri mutui o finanziamenti! E così con il tempo, il mutuatario finirà con l'essere sovra indebitato, schiavo delle banche, a cui dovrà restituire tante rate ogni mese. La vita per lui sarà sempre più angosciante, sempre più piena di ansietà, di preoccupazioni, di dolori, a cagione di tutte le rate che dovrà pagare entro una certa scadenza altrimenti arriveranno le banche, e inizieranno guai terribili! La Sapienza dice: "Il giusto se ne sta sicuro come un leone" (Proverbi 28:1), ed anche: "Chi m'ascolta se ne starà al sicuro, sarà tranquillo, senza paura d'alcun male" (Proverbi 1:33), ma chi diventa schiavo delle banche, non se ne sta più sicuro.

Il mutuo bancario porta a comprare ciò che non ci si può permettere

Contrarre un mutuo bancario porta a comprare cose che non ti puoi permettere sul momento, e che non sono quindi secondo la volontà di Dio verso di te. Naturalmente, si badi bene, una cosa può non essere secondo la volontà di Dio anche se disponiamo del denaro in contanti per comprarla subito, per cui bisogna stare attenti a saper discernere la volontà di Dio nell'acquistare una cosa anche quando si dispone di tutto l'ammontare per acquistarla. Comunque il principio corretto, secondo la Scrittura, è quello di comprare la cosa avendo la somma totale che prevede l'acquisto, infatti Gesù in due parabole parlò di due acquisti compiuti con denaro in contante: "Il regno de' cieli è simile ad un tesoro nascosto nel campo, che un uomo, dopo averlo trovato, nasconde; e per l'allegrezza che ne ha, va e vende tutto quello che ha, e compra quel campo. Il regno de' cieli è anche simile ad un mercante che va in cerca di belle perle; e trovata una perla di gran prezzo, se n'è andato, ha venduto tutto quel che aveva, e l'ha comperata" (Matteo 13:44-46).

Ma il mutuo bancario ti mette contro il fare la volontà di Dio, perché la volontà di Dio è che noi compriamo le cose avendo il denaro necessario per comprarle. Per cui se uno non ha il denaro necessario per comprare una determinata cosa, deve prendere quella sua condizione – determinata da Dio - come il segno che Dio non voglia che egli compri quella cosa; a meno che uno chieda a Dio, se quella è la sua volontà, di provvedergli il denaro necessario per acquistarla in contanti e Dio glielo provveda: allora in quella circostanza avrà la certezza che Dio vuole che egli compri quella cosa. Non è forse scritto che "l'Eterno scorre collo sguardo tutta la terra per spiegar la sua forza a pro di quelli che hanno il cuore integro verso di lui" (2 Cronache 16:9)?

Per quanto riguarda l'abitazione in cui vivere, Dio sa che abbiamo bisogno di un luogo dove vivere, e se noi lo preghiamo con fede, Egli ci esaudirà. E' scritto infatti: "E tutte le cose che domanderete nella preghiera, se avete fede, le otterrete" (Matteo 21:22). Ma ci esaudirà dandoci quello che Lui vuole (e non quello che noi vogliamo), e quando Lui vuole. Ma chi si rifugia nel mutuo bancario, mostra di non sapere aspettare Dio. Egli vuole subito una certa casa, ed è disposto ad indebitarsi per trenta anni pur di averla subito! In tutto ciò non si vede la fiducia in Dio, ma la fiducia nella banca che presta il

denaro! Ricordo ancora quello che mi raccontò un fratello che ora è con il Signore, che diceva che nei primi anni '70 dopo che il padrone di casa gli aveva fatto sapere di trovarsi un'altra casa, si era messo a cercare una casa per lui, sua moglie e i suoi bambini, ma trovava solo porte chiuse. Ma un giorno giunse a casa loro una donna che fece loro sapere che in paese c'era una donna benestante che vendeva un appartamento. Al che egli andò a trovare questa donna, che avendo bisogno subito di denaro in contanti, offrì a questo fratello uno dei suoi appartamenti ad un costo estremamente conveniente per quei tempi, e il fratello che aveva messo assieme a sua moglie da parte dei risparmi del loro lavoro, visto l'affarone prospettatogli, comprò subito l'appartamento!

Il mutuo bancario porta a pagare il bene molto di più di quello che vale

Contrarre un mutuo bancario porta a pagare un bene molto di più del valore effettivo del bene, a cagione degli interessi. Se uno invece avesse di che pagare in contanti subito, non perderebbe tutti quei soldi che poi si troverà costretto a pagare in più e che possono essere quindi spesi in modo utile. Come ho detto poco fa, Gesù in due parabole parlò di due acquisti compiuti con denaro in contante: "Il regno de' cieli è simile ad un tesoro nascosto nel campo, che un uomo, dopo averlo trovato, nasconde; e per l'allegrezza che ne ha, va e vende tutto quello che ha, e compra quel campo. Il regno de' cieli è anche simile ad un mercante che va in cerca di belle perle; e trovata una perla di gran prezzo, se n'è andato, ha venduto tutto quel che aveva, e l'ha comperata" (Matteo 13:44-46). Per cui sia il campo che la perla di gran prezzo furono comprati al loro prezzo.

Il mutuo bancario porta a confidare in sé stessi

Contrarre un mutuo bancario porta a pensare che la propria situazione resterà stabile fino a quando non si sarà finito di estinguere il debito, e che quindi non ci sarà alcun problema a continuare a pagare le rate. Ma questo pensiero è un pensiero vano e presuntuoso perché nell'arco di trent'anni – prendiamo infatti per esempio un mutuo di questa durata - possono accadere tanti di quegli eventi imprevedibili nella vita del mutuatario! Può sopraggiungere la morte del mutuatario, una grave malattia che gli impedirà di continuare a lavorare, un licenziamento, un grave incidente, un divorzio, o una guerra, o una gran carestia nella propria nazione, etc. etc. Non dice forse la Scrittura: "Non ti vantare del domani, poiché non sai quel che un giorno possa produrre" (Proverbi 27:1)? Quindi questo vantarsi del domani è cattivo (cfr. Giacomo 4:16). Non si addice ai santi pensare come pensano i presuntuosi e i vanagloriosi, i quali pensano di essere «artefici e padroni del loro destino» e che quindi le cose andranno come pensano loro, non tenendo in nessuna considerazione che tutte le vie degli uomini dipendono da Dio (cfr. Daniele 5:23), e che non è in potere dell'uomo che cammina il dirigere i suoi passi (cfr. Geremia 10:23). E d'altronde, per capire come le circostanze possono improvvisamente cambiare radicalmente nella vita di una persona, basta considerare l'esempio del giusto Giobbe, che peraltro era anche un uomo ricco (cfr. Giobbe 1:1-22;2:1-13)! Non è forse scritto che "l'Eterno fa impoverire ed arricchisce" (1 Samuele 2:7)? Se dunque Dio decide di fare impoverire chi prima era in una situazione finanziaria

favorevole che si poteva permettere la rata del mutuo, è evidente che costui non potrà più adempiere il suo obbligo. Che cosa avverrà quindi a chi ad un certo punto non riesce più a pagare il mutuo? La banca gli prende la casa e la mette all'asta per estinguere il debito. Nella Scrittura viene raccontato un episodio che ci mostra cosa avviene al debitore quando muore improvvisamente con dei debiti, e cioè che i creditori si rivalgono sulla moglie e i figli. Leggiamo infatti: "Or una donna di tra le mogli de' discepoli de' profeti esclamò e disse ad Eliseo: 'Il mio marito, tuo servo, è morto; e tu sai che il tuo servo temeva l'Eterno; e il suo creditore è venuto per prendersi i miei due figliuoli e farsene degli schiavi'. Eliseo le disse: 'Che debbo io fare per te? Dimmi; che hai tu in casa?' Ella rispose: 'La tua serva non ha nulla in casa, tranne un vasetto d'olio'. Allora egli disse: 'Va' fuori, chiedi in prestito da tutti i tuoi vicini de' vasi vuoti; e non ne chieder pochi. Poi torna, serra l'uscio dietro a te ed ai tuoi figliuoli, e versa dell'olio in tutti que' vasi; e, man mano che saran pieni, falli mettere da parte'. Ella dunque si partì da lui, e si chiuse in casa coi suoi figliuoli; questi le portavano i vasi, ed ella vi versava l'olio. E quando i vasi furono pieni, ella disse al suo figliuolo: 'Portami ancora un vaso'. Quegli le rispose: 'Non ce n'è più dei vasi'. E l'olio si fermò. Allora ella andò e riferì tutto all'uomo di Dio, che le disse: 'Va' a vender l'olio, e paga il tuo debito; e di quel che resta sostentati tu ed i tuoi figliuoli'." (2 Re 4:1-7). Notate come la morte improvvisa di quell'uomo, che pure temeva Dio, mise in grande difficoltà la sua famiglia, in quanto i creditori vennero per prendersi i figli della vedova e farsene degli schiavi. Ella allora si rivolse ad Eliseo che compì un miracolo che le permise di pagare il debito. Non vi fa riflettere questo racconto sulla sorte che può attendere la moglie e i figli di un mutuatario che muore e non può più pagare il debito che ha con la banca?

Il mutuo bancario viene concesso a condizione che qualcuno faccia da garante

Contrarre un mutuo bancario porta a far fare a qualcuno da garante, e quindi indurlo a fare qualcosa che lo potrebbe danneggiare. Il sistema dei prestiti bancari infatti è legato in maniera indissolubile alla mallevadoria, che è l'impegno che uno si prende a provvedere o pagare per altri nel caso che questi non provveda o non paghi ciò che ha promesso. Impegno che la Sapienza di Dio esorta a fuggire: "Chi si fa mallevadore d'un altro ne soffre danno, ma chi odia la mallevadoria è sicuro" (Proverbi 11:15); "Figliuol mio, se ti sei reso garante per il tuo prossimo, se ti sei impegnato per un estraneo, sei còlto nel laccio dalle parole della tua bocca, sei preso dalle parole della tua bocca. Fa' questo, figliuol mio; disimpegnati, perché sei caduto in mano del tuo prossimo. Va', gettati ai suoi piedi, insisti, non dar sonno ai tuoi occhi né sopore alle tue palpebre; disimpegnati come il cavriolo di man del cacciatore, come l'uccello di mano dell'uccellatore" (Proverbi 6:1-5). Notate con quali termini forti la Sapienza parli contro la mallevadoria, per cui è evidente che il mutuatario che prende delle persone a fargli da garante per ottenere il mutuo, sta inducendo il suo prossimo a fare qualcosa che Dio non vuole che egli faccia.

Le parole della legge di Mosè che mettono il prestito preso dagli stranieri tra le maledizioni di Dio

Quando Dio diede la legge al popolo d'Israele, avvertì gli Israeliti che se essi non avessero ascoltato la Sua voce, ossia se non avessero messo in pratica i Suoi comandamenti, su di essi sarebbero venute tante e tante maledizioni, e tra queste maledizioni ce n'è una che riguarda proprio l'argomento da me trattato. Ascoltate le parole di Dio: "Ma se non ubbidisci alla voce dell'Eterno, del tuo Dio, se non hai cura di mettere in pratica tutti i suoi comandamenti e tutte le sue leggi che oggi ti do, avverrà che tutte queste maledizioni verranno su te e si compiranno per te: [...] Lo straniero che sarà in mezzo a te salirà sempre più in alto al disopra di te, e tu scenderai sempre più in basso. **Egli presterà a te, e tu non presterai a lui**; egli sarà alla testa, e tu in coda. Tutte queste maledizioni verranno su te, ti perseguiteranno e ti raggiungeranno, finché tu sia distrutto, perché non avrai ubbidito alla voce dell'Eterno, del tuo Dio, osservando i comandamenti e le leggi ch'egli t'ha dato" (Deuteronomio 28:15, 43-45).

Ora, lo straniero a cui si riferisce Dio era colui che non faceva parte del popolo d'Israele (cioè dei figliuoli di Israele), popolo al quale Dio disse: «Poiché tu sei un popolo consacrato all'Eterno, ch'è l'Iddio tuo; l'Eterno, l'Iddio tuo, ti ha scelto per essere il suo tesoro particolare fra tutti i popoli che sono sulla faccia della terra. L'Eterno ha riposto in voi la sua affezione e vi ha scelti, non perché foste più numerosi di tutti gli altri popoli, ché anzi siete meno numerosi d'ogni altro popolo; ma perché l'Eterno vi ama, perché ha voluto mantenere il giuramento fatto ai vostri padri, l'Eterno, vi ha tratti fuori con mano potente e vi ha redenti dalla casa di schiavitù, dalla mano di Faraone, re d'Egitto" (Deuteronomio 7:6-8), il che spiega perché Dio chiamò gli Israeliti che trasse dall'Egitto "i suoi eletti" (Salmo 105:43).

La sopracitata promessa di Dio: "Egli [lo straniero] presterà a te, e tu non presterai a lui; egli sarà alla testa, e tu in coda", dato che viene messa da Dio tra le maledizioni che si sarebbero compiute sugli Israeliti se avessero disubbidito a Dio, non può non essere oggetto di una profonda e attenta meditazione da parte nostra. Non possiamo fare finta di niente. Non si tratta di una benedizione, fratelli, il dover prendere a prestito soldi dai pagani che non conoscono Dio. Le cose sono chiare. E difatti non c'è un solo fratello che possa dire che quando aveva il mutuo con la banca si sentiva assolutamente tranquillo e sereno, e libero! Non può dirlo, lo ripeto, non può dirlo, perché il prendere soldi in prestito dai pagani che non conoscono Dio non è una benedizione di Dio. Per cui è evidente che coloro che presentano il prendere a prestito dai pagani come una benedizione di Dio mentono contro la verità, e da essi bisogna guardarsi.

Secondo la legge invece era una benedizione di Dio prestare agli stranieri. Ascoltate quello che disse Dio: "Ora, se tu ubbidisci diligentemente alla voce dell'Eterno, del tuo Dio, avendo cura di mettere in pratica tutti i suoi comandamenti che oggi ti do, avverrà che l'Eterno, il tuo Dio, ti renderà eccelso sopra tutte le nazioni della terra; e tutte queste benedizioni verranno su te e si compiranno per te, se darai ascolto alla voce dell'Eterno, dell'Iddio tuo: [...] L'Eterno aprirà per te il suo buon tesoro, il cielo, per dare alla tua terra la pioggia a suo tempo, e per benedire tutta l'opera delle tue mani, e **tu presterai a molte nazioni e non prenderai nulla in prestito**" (Deuteronomio 28:1-2, 12).

Testimonianze di persone che si sono ritrovate a non poter più pagare le rate del mutuo

Ho detto innanzi che contrarre un mutuo comporta dei rischi, perché nel corso degli anni possono mutare le circostanze, e quindi chi ha contratto il mutuo si ritroverà nei guai. Ecco alcune testimonianze di persone che si sono trovate in grandi difficoltà, che ho trovato sul web.

Salve sono nuova sul vostro forum, vorrei un informazione se possibile.

Mio marito ha dei grossi problemi finanziari, e per questo non ha pagato alcune rate della casa. Abbiamo provato a fare un accordo con la banca che non ha accettato. La banca adesso ha passato il debito ad un'altra società che vuole i soldi subito e noi non abbiamo da dove tirar fuori.

Abbiamo due bambini di 2 e 5 anni, e non abbiamo da chi prender questi soldi. vorrei sapere quale è la procedura della banca? Possono buttarci fuori della casa? Possono prendere le nostre cose di casa esempio televisore ecc.? Vi ringrazio

Una madre disperata.

<https://www.immobilio.it/threads/mutuo-non-pagato-cosa-posso-fare.6881/>

Scrivo perché sono in una brutta situazione: circa 4 anni fa ho acquistato un immobile per circa 70 mila euro chiaramente istituendo un mutuo.

Poi circa tre anni fa mi è stato proposto un altro appartamento che in fatto di comodità era ed è molto più comodo, facendo affidamento sul mio stipendio e sul fatto che la UniCredit banca, era disposta a concedermi un altro mutuo cosa che a me allora sembrava impossibile ho acquistato il secondo immobile sempre stipulando un mutuo.

Premetto che il mutuo mi è stato concesso facendomi stipulare un'assicurazione di 12000 euro che a detta della banca serviva nel momento in cui non sarei riuscito a pagare, la quale si è aggiunta al mutuo di conseguenza l'immobile costava 130000 euro più il notaio e le tasse siamo arrivati a 160000 euro più l'assicurazione della quale sono venuto a conoscenza solo nel giorno del rogito siamo a 172000 euro per un appartamento di circa 70 metri quadri e per una durata di 25 anni.

Circa due anni fa mi sono visto ridurre lo stipendio ed a non riuscire più a pagare la rata del mutuo più grande e, sono stato iscritto al crif e anche volendo vendere la casa ad un prezzo inferiore e la rimanenza farmi un finanziamento sono impossibilitato dalla loro stessa segnalazione.

<https://indebitati.it/non-riesco-piu-a-pagare-il-mutuo-indebitati-forum/>

Buonasera a tutti,

Ho acquistato una casa nel 2004 prendendo un mutuo INPDAP.

Il costo totale del mutuo è di 160000 euro.

purtroppo, dal 2011 ad oggi, non siamo più riusciti a pagare...siamo stati all'Inps lo scorso anno ma, ci hanno detto che dal momento che il mutuo era andato in "sofferenza" avremmo dovuto aspettare la lettera dove ci veniva richiesto il pagamento.

Questa mattina, e arrivata la lettera, sono 11 rate di mutuo non pagate e, mi chiedono in pagamento entro il 30 Ottobre altrimenti, procederanno con il pignoramento dei beni!

Io purtroppo, più di 300 euro al mese non posso pagare al momento,...

Qualcuno sa dirmi come in genere funziona adesso?????? ma Non erano passate a 18 rate prima di un possibile pignoramento???? come devo comportarmi? a chi devo rivolgermi ?

Grazie a tutti!

<https://www.migliormutuo.it/forum/archive/index.php?thread-836.html>

Ciao a tutti voi !!

volevo sottoporvi il mio problema di mutuo, ho avuto problemi con le rate dal mese di maggio 2014 quando sono stato chiamato da un recuperatore della banca il quale mi chiedeva un rientro a rate per un tot mensile di 150 euro oltre alla rata del mutuo di 620 euro per un totale 810. ora ho sempre pagato però in questo momento ho un ritardo di circa 3500 euro anche se ogni settimana mando acconti di circa 600 / 700 euro ogni mese e non ho mai saltato 1 mese ,vorrei capire che rischio ho di avere la revoca del MUTUO !?

GRAZIE

<https://www.propit.it/threads/ho-problemi-con-il-pagamento-mutuo.33338/>

Buonasera a tutti!!

Vi prego aiutatemi con un consiglio!! Ho comprato casa 2 anni fa ed ora ho perso il mio lavoro e si vive solo con stipendio di mio marito! Da 3 mesi ho cercato di farmi cambiare il tasso variabile in uno fisso e di abbassarmi lo spread.....la banca mi ha promesso che si può fare ed ora mi dice che non se ne fa nulla.....insomma non mi vengono incontro ed io non riesco a pagare più la rata che ormai è alle stelle...ho provato a cambiare banca ma con uno stipendio nessuno accetta...sono molto disperata!!

Vorrei chiedervi un consiglio per piacere:

1) dopo quante rate non pagate diventi moroso?

2) dopo quanto tempo la casa viene messa all'asta???

3) io ho una bambina di 2 anni quasi e volevo sapere quando il giudice mi può mandare l'ingiunzione e quanto posso restare ancora nella casa? la banca mi ha detto che entro un 1 anno si prendono la casa. :-((

ho letto un articolo dove un avv diceva che ora le cause per la vendita all'asta del immobile da le cartelle in mano a dei professionisti o commercialisti cosi che tutto finisce in 1 anno!!!!..voi ne sapete qualcosa al riguardo?

vi prego aiutatemi per piacere, sono molto disperata!

grazie di cuore!!!

<https://www.finanzaonline.com/forum/diritto-fisco-tutela-del-risparmio-e-previdenza-legal-financial-forum/913393-mutuo-aiuto.html>

Buona sera a tutti vorrei chiedere una informazione se possibile! io ho un mutuo cointestato al 50% e a tasso fisso del 6.20. L'azienda della mia compagna fallisce e chiedo in banca la rinegoziazione ma mi offrono la sospensione che viene da me accettato ma nel frattempo la mia compagna non trova lavoro richiedo la rinegoziazione ma mi viene di nuovo rifiutata. nel frattempo mi lascio con la mia compagna e incomincio a pagare circa la metà del mutuo (600 euro). ora la banca ha passato il tutto al recupero crediti che mi dice che se non saldo gli arretrati metterà la casa all'asta. come posso risolvere io voglio pagare ma non posso tutto mentre passando a un variabile potrei farcela ma la banca niente da fare. vendendo non riesco a coprire il debito! grazie in anticipo della risposta

<https://www.forumconsumatori.it/discussioni/generale/mutui-finanziamenti/non-riesco-a-pagare-mutuo>

Buongiorno, sono disoccupata e con un mutuo da pagare. Non ho mai saltato una rata ma vorrei che la banca mi abbassasse l'onere mensile allungando il periodo. Per pagare sono ormai strangolata ed ho usato tutto il fido a mia disposizione. Non so più che fare. La banca dice che non possono fare operazioni sul mutuo perché ho già usufruito della sospensione per un anno. Ma vorrei rientrare del fido e continuare a pagare. Perché la banca non mi concede una rata più bassa. Possono?

<https://www.gazzettadeldebitore.it/domande-dei-lettori/sono-disoccupata-e-ho-un-mutuo-che-al-momento-non-riesco-a-pagare-ho-chiesto-in-banca-di-ridurre-la-rata-ma-loro-non-acconsentono/>

Salve, sono appena arrivato nel Forum.

Vi spiego la mia situazione.

Nel 2007 i miei genitori hanno stipulato un mutuo fondiario dell'importo di 54.400 euro con la Banca di Roma S.p.A.(poi fusasi con la Unicredit S.p.A. nel 2008). Le rate dovevano essere rimborsate in trecentosessanta rate mensili. Gli anni seguenti il 2008 sono stati per molti versi catastrofici (problemi economici e non solo). Si è arrivati, quindi, ad un primo atto di precetto ad inizio 2014. In prima istanza, la Banca richiedeva tutta la cifra dovuta, compresi gli interessi, che ammontavano a 52.257 euro circa (non furono pagati il 2012 e il 2013). Allora, con la banca ci si mise d'accordo sul rispettare i pagamenti, più una piccola cifra subito versata per recuperare i mesi persi (un piano di rientro). Tuttavia, le cose non andarono bene. Del 2015 alcune rate non furono pagate, mentre tutto il 2016 fino a settembre è stato pagato. La Banca, adesso, ha inviato un secondo precetto, con il quale chiede tutta la somma, che adesso ammonta a 48.538,65 euro. Ora, è possibile richiedere un nuovo piano di rientro, e ricominciare a pagare normalmente? Questa è una via proposta dall'avvocato della banca, che, comunque, non ci ha assicurato nulla. Il problema principale sono i problemi economici e la disoccupazione. Un consulente bancario, invece, ci ha consigliato di vendere la casa. Tuttavia, consultando un'agenzia immobiliare, ci hanno riferito che la casa non vale più di 30.000 euro. La Banca ha iscritto una ipoteca volontaria in primo grado di 108.800 euro. Com'è possibile che l'ipoteca abbia una cifra così elevata?

Cosa è possibile fare per non perdere la casa? Si dovrebbe procedere per via legale, o magari chiedere un saldo e straccio?

Abbiamo molta confusione sul da farsi, e sono quasi passati 10 giorni dall'invio del precetto.

Grazie per l'attenzione.

<https://www.immobilio.it/threads/mutuo-casa-non-pagato-secondo-precetto-di-pagamento.39052/>

Notizie di persone che si sono suicidate a motivo dei debiti che avevano contratto

I debiti contratti con le banche o le finanziarie possono trascinare le persone al suicidio, e difatti apprendiamo spesso di persone che essendosi ritrovate impossibilitate a pagare i debiti con le banche, si sono suicidate per la disperazione. Sono rimaste schiacciate sotto il peso dei loro debiti. Il diavolo, che è omicida sin dal principio, ha sfruttato la loro depressione per indurli al suicidio. E spesso il tutto era iniziato bene, con la sola rata del mutuo per la casa, e quindi in mezzo a canti e danze, per così dire, perché a quel tempo tutto andava «a gonfie vele»! Sono notizie che rattristano ma che spingono a riflettere i savi di cuore sui rischi che si corrono nel contrarre debiti.

«Si allunga di giorno in giorno l'elenco delle vittime della crisi. Uomini e donne con storie diverse, ma accomunati dalla scelta di togliersi la vita per farla finita con i debiti e le difficoltà a trovare un lavoro. Una vera e propria "emergenza nazionale", come sostiene Comitas, l'associazione delle microimprese italiane, mentre la politica si interroga sulle misure da adottare per non dover piangere altre morti. L'ultima persona ad essere stata uccisa dalla congiuntura economia è una donna di 55 anni, D.C. di Bologna. Scomparsa due giorni fa da casa, il suo cadavere è stato restituito oggi dal mare antistante il porto

di Vallugola, a Gabicce Mare (Pesaro). Nell'auto lasciata sul molo le lettere nelle quali spiegava di volerla fare finita per la mancanza di un lavoro. Lo stesso motivo per cui ieri un operaio di 38 anni si è impiccato nella sua abitazione di Isola Liri, nel Frusinate. Non ce la faceva più a pagare i debiti, ...» (<https://www.comitas.it/suicida-per-debiti-a-torino-criasi-colpisce-ancora-tre-vittime-nel-weekend-comitas-e-emergenza-nazionale/>).

«MONTEBELLUNA. Si è tolto la vita per debiti. Così ha lasciato scritto in un biglietto di addio lasciato a casa. G. S., 65 anni, residente in via Rive a Mercato Vecchio, probabilmente ha messo in atto il suo tragico gesto un paio di giorni addietro, ma il suo corpo è stato trovato ieri mattina, quando la figlia, non riuscendo a mettersi in contatto con lui, si è recata nella casa di via Rive e lo ha trovato morto. Si era impiccato legando una corda alle staffe dello scaldabagno. Era lì quando la giovane è entrata. Consulente libero professionista, con poco lavoro in questo periodo di crisi che ha investito il settore industriale, l'uomo aveva ricevuto l'avviso di sfratto dalla casa in cui abitava. Probabilmente è stato proprio quest'ultimo episodio a spingerlo al gesto estremo. Non riusciva più a far quadrare il bilancio, questo fatto lo aveva spinto alla depressione, era arrivata la comunicazione di sfratto esecutivo e a quel punto lui ha deciso di farla finita. Viveva da solo in quella casa, per questo il suo corpo è stato trovato presumibilmente un paio di giorni dopo che si era ucciso. In casa il biglietto che spiegava i motivi del gesto, un biglietto dove aveva scritto che non ce la faceva più a far fronte ai debiti. Erano diventati la sua ossessione e questo lo aveva fatto entrare in un tunnel di depressione da cui non vedeva sbocchi. Appena dato l'allarme, nella casa di via Rive, oltre al medico, si sono recati i carabinieri di Montebelluna. C'era quel biglietto a spiegare tutto, il resto lo hanno ricostruito parlando con la giovane che aveva trovato il corpo ieri mattina e la conclusione è stata che si trattava di suicidio. (e.f.)» (<https://necrologie.tribunatreviso.gelocal.it/news/1477>).

Lo Stato per andare incontro a coloro che sono sovraindebitati ha approvato la Legge 3/2012, entrata in vigore nel 2015, soprannominata «legge salva suicidi». Il 15 luglio 2022 però è prevista l'entrata in vigore del Nuovo Codice della Crisi d'Impresa e dell'insolvenza con Decreto Legislativo n. 14 del 12 gennaio 2019 (Serie Generale n. 38 del 14.02.2019 – Suppl. Ordinario n. 6) in attuazione della legge 155 2017, che andrà a sostituire la legge 3/2012 perché disciplinerà in un unico corpo normativo il fallimento dell'imprenditore e del consumatore o privato cittadino (<https://www.rianalisi.it/it/legge-3-2012>).

Quando la casa finisce all'asta

Ho accennato prima al pericolo o rischio che la casa acquistata con il mutuo bancario finisca all'asta, che è un rischio concreto, molto concreto. Ma quando finisce all'asta? Ecco una ottima spiegazione che troviamo sul sito legge3.it, e che ritengo tutti devono leggere e memorizzare perché si tratta di una cosa molto seria che fa parte del mondo dei prestiti bancari. Considerate che nel 2016 la giornalista Cristina Scanu scrisse: «Dal 2006 al 2014, 110 mila famiglie hanno perso la casa e oggi secondo gli ultimi dati gli appartamenti all'asta sono circa 30 mila» (Cosa succede se non si riesce a pagare il mutuo - <https://www.la7.it/la-gabbia/video/cosa-succede-se-non-si-riesce-a-pagare-il-mutuo-10-03-2016-177250>)!

Ecco dunque cosa leggiamo sul sito Legge3.it:

Quando e Perché la tua Casa finisce all'asta

Quello di cui ti parlerò adesso è di fondamentale importanza, perché vedrai in modo più chiaro come nasce il problema della casa all'asta.

Se conosci la natura del problema, se comprendi bene questo concetto, sarà molto più facile per te trovare la soluzione.

Quando hai avuto bisogno di soldi, di liquidità, quando è stato necessario acquistare qualcosa con un valore importante che non avevi a disposizione immediatamente, sicuramente quello che hai fatto è chiedere un prestito o addirittura un mutuo in banca.

Chi ti ha concesso questo credito per ovvie ragioni ha dovuto mettersi al sicuro.

Banche e finanziarie "vendono soldi" non fanno opere di beneficenza, per questo sono costrette ad evitare un mancato pagamento.

In che modo si mettono al riparo dagli insoluti?

La garanzia più comune che viene richiesta dalla banca per un mutuo è l'ipoteca sui tuoi beni immobili, ossia la banca si garantisce il prestito con i tuoi beni, fino a quando non avrai restituito la somma che devi.

In molti pensano che quando viene messa un'ipoteca sulla casa questa non sia più di sua proprietà, è una falsa credenza, l'ipoteca non è un esproprio, non è un pignoramento.

La casa - anche se con ipoteca - è tua, puoi anche venderla, solo che i soldi di quella eventuale vendita devono essere dati al creditore che ha messo l'ipoteca, altrimenti sono guai.

Questa, in parole povere, è l'ipoteca, la forma più frequente di garanzia.

Un'altra forma di garanzia è quella che hai sicuramente sentito nominare da qualche avvocato, commercialista o funzionario in banca: la fideiussione.

Se non sai cos'è la fideiussione eccoti un modo semplicissimo per comprenderla:

Tu stai per contrarre un debito con la banca e questa ti chiede di portare un'altra persona che firma a garanzia per te.

In pratica è come dire: "Se Tizio non paga il suo debito, allora lo pagherà quest'altra persona"... e la banca è più tranquilla.

Questa ovviamente è la sintesi ipersemplificata ma quello che deve essere chiaro è il concetto.

Ho casa all'asta: cosa fare?

Perché c'è un debito che non è stato pagato ed il creditore ha fatto valere il suo diritto di recuperare i suoi soldi, in tutti i modi, anche aggredendo i tuoi beni (o quelli di chi ha firmato a garanzia), quindi anche pignorando la casa (sì, anche la prima casa)!

Non è vero che la prima casa non è pignorabile, se sei convinto di questo fai attenzione perché stai commettendo un errore.

Una persona risponde dei propri debiti con tutto quello che ha, tutto, conti correnti, fonti di reddito, auto, moto, furgoni, oggetti di valore importante ed ovviamente con gli immobili che ha intestati, quindi anche la casa, anche la prima casa.

Solo Equitalia (Agenzia delle Entrate Riscossione) ha dei limiti per pignorare ed iniziare una procedura di recupero crediti facendo un'asta per la prima casa, ma non significa che quel bene è protetto al 100%.

Abbiamo quindi visto in modo semplice il "perché" si arriva alla procedura esecutiva, adesso vediamo i tempi che ci sono, ossia rispondiamo alla domanda che ci fanno sempre :

“Quando va all'asta la casa?”.

Non esiste, nel concreto, una regola che viene applicata sempre alla lettera, per questo ti consiglio di rivolgerti a noi per avere una consulenza specifica per il tuo caso se hai un problema di debiti che non stai potendo pagare.

Serve analizzare caso per caso perché ci sono tante variabili che devono essere prese in considerazione e che non posso elencare tutte in un solo articolo.

La regola generale comunque è questa:

“una casa - o un altro bene qualunque - possono essere pignorati e messi in vendita tramite asta nel momento in cui il prestito o il mutuo etc... vengono revocati dal creditore, secondo gli accordi previsti nel contratto che hai firmato.”

Uso un esempio per essere più chiaro, parliamo della situazione più frequente: un mutuo non pagato.

Il mutuo - di fatto - è un “favore” che la banca ti concede e che ti permette di rimborsare una somma che viene data in prestito, pagando delle rate per qualche anno, in queste rate ovviamente ci saranno anche gli interessi.

Quando hai firmato il mutuo hai detto Ok a tutte le clausole che la banca ti ha proposto, (anche quelle che non hai letto) ed anche quelle che riguardano la “decadenza del beneficio del termine”.

Che vuol dire decadenza del beneficio del termine?

Semplicemente che la banca ti ha detto:

“Io ti do i soldi, mi metto al sicuro ipotecando la tua casa e magari faccio firmare a garanzia anche un tuo amico o parente, non si sa mai, ma se poi per caso salti delle rate, tipo sette o otto rate di fila, a me non sta bene!

Se non rispetti i patti mi dovrai dare indietro tutti i soldi che mi devi, senza più alcuna possibilità di pagare il tuo debito a rate.”

Quindi, se salti un numero X di rate consecutive (che in genere possono essere 7-8), sappi che in quel caso perdi il beneficio dei termini di pagamento, ossia non potrai più pagare con quelle famose “comode rate” di cui ti hanno parlato, ma sarai obbligato a dare tutto e subito... altrimenti, ti pignoreranno tutto quello che possono, fino a ripagarsi per intero.

Quando la banca ti manda una raccomandata che ti dice che sei decaduto dal beneficio del termine, ecco quello è il momento in cui o paghi tutto il debito residuo oppure la banca potrà mettere all'asta la tua casa.

Questo è quello che succede quando si tratta di un debito legato ad un mutuo.

In linea generale, quindi, quello che devi comprendere è che quando decadi dal beneficio del termine non esiste più alcun mutuo o prestito, ma solo un enorme debito che il tuo creditore vuole riscuotere il prima possibile!» (<https://www.legge3.it/come-salvare-la-casa-allasta-e-davvero-possibile/>).

Chiese schiave delle banche

A questo punto voglio mettervi in guardia da quei «pastori» che portano le Chiese a diventare schiave delle banche facendo contrarre loro un mutuo. La cosa generalmente inizia con un discorso simile fatto dal pastore. «Fratelli, voi sapete che l'affitto che noi paghiamo è piuttosto alto, ma ho contattato una banca che mi ha offerto un mutuo ventennale che per noi è molto conveniente, mediante il quale potremo comprare un grande edificio che prima era adibito ad attività commerciale, dove avremo a disposizione molto più spazio per le nostre attività di quanto ne abbiamo qua, ed è in una posizione ancora più visibile di quanto lo sia questo nostro locale di culto. Pagando una rata mensile inferiore all'affitto che stiamo pagando, alla fine dei venti anni l'edificio sarà di nostra proprietà. Io considero la cosa positivamente, per l'avanzamento dell'opera di Dio. Propongo dunque che ogni membro della Chiesa si autotassi, al fine di raccogliere mese per mese la cifra della rata da pagare per il mutuo. Ma oltre alla autotassazione, c'è bisogno che dei fratelli facciano da garante del prestito bancario tramite i loro stipendi e le loro proprietà personali e quindi firmino un apposito documento». La proposta allora viene accettata dalla maggioranza, che vedono in questa decisione la mano di Dio, ma altri non rimangono affatto convinti e non vogliono partecipare al pagamento del mutuo e neppure vogliono farsi garante del prestito bancario, e vengono considerati dei ribelli e disavveduti che non hanno il senso delle cose di Dio! La Chiesa dunque si è in questa maniera resa schiava della banca, con tutte le nefaste conseguenze che ne conseguono con il serio rischio di cadere anche nelle mani della criminalità organizzata.

Fratelli, vi esorto a non dare ascolto ai quei «pastori» che ragionano in questa maniera, perché cercano il male delle Chiese, facendole diventare schiave delle banche, in quanto “chi prende in prestito è schiavo di chi presta” (Proverbi 22:7). Se dunque fate parte di una Chiesa dove ad un certo punto il «pastore» vuole fare contrarre alla Chiesa un mutuo, non accettate il suo suggerimento, rifiutatevi di autotassarvi come anche di fare da garante del prestito bancario, ricordandovi che “chi si fa mallevadore d’un altro ne soffre danno, ma chi odia la mallevadoria è sicuro” (Proverbi 11:15), da qui il comandamento della Sapienza: “Figliuol mio, se ti sei reso garante per il tuo prossimo, se ti sei impegnato per un estraneo, sei còlto nel laccio dalle parole della tua bocca, sei preso dalle parole della tua bocca. Fa’ questo, figliuol mio; disimpegnati, perché sei caduto in mano del tuo prossimo. Va’, gettati ai suoi piedi, insisti, non dar sonno ai tuoi occhi né sopore alle tue palpebre; disimpegnati come il cavriolo di man del cacciatore, come l’uccello di mano dell’uccellatore” (Proverbi 6:1-5). Non date assolutamente ascolto a chi vuole farvi entrare nella spirale dei debiti: ne avreste del danno.

Conclusione

Alla luce di quanto detto sopra, vi esorto dunque a guardarvi da coloro che insegnano ai santi a contrarre debiti con le banche, o che incoraggiano i fratelli esplicitamente o implicitamente a contrarli. Noi vogliamo che i santi rimangano liberi, e che non diventino schiavi delle banche. Ed è per questo che ci studiamo di avvertirli e di scongiurarli a non contrarre debiti bancari. Come dice l’apostolo Paolo: «Non abbiate altro debito con alcuno, se non d’amarvi gli uni gli altri” (Romani 13:8).

Termino con queste parole della Sapienza:

“Figliuol mio, non dimenticare il mio insegnamento, e il tuo cuore osservi i miei comandamenti, perché ti procureranno lunghi giorni, anni di vita e di prosperità. Bontà e verità non ti abbandonino; lègatele al collo, scrivile sulla tavola del tuo cuore; troverai così grazia e buon senso agli occhi di Dio e degli uomini. Confidati nell’Eterno con tutto il cuore, e non t’appoggiare sul tuo discernimento. Riconosco in tutte le tue vie, ed egli appianerà i tuoi sentieri. Non ti stimar savio da te stesso; temi l’Eterno e ritirati dal male; questo sarà la salute del tuo corpo, e un refrigerio alle tue ossa. Onora l’Eterno con i tuoi beni e con le primizie d’ogni tua rendita; i tuoi granai saran ripieni d’abbondanza e i tuoi tini traboccheranno di mosto. Figliuol mio, non disdegnare la correzione dell’Eterno, e non ti ripugni la sua riprensione; ché l’Eterno riprende colui ch’egli ama, come un padre il figliuolo che gradisce. Beato l’uomo che ha trovato la sapienza, e l’uomo che ottiene l’intelligenza! Poiché il guadagno ch’essa procura è preferibile a quel dell’argento, e il profitto che se ne trae val più dell’oro fino. Essa è più pregevole delle perle, e quanto hai di più prezioso non l’equivale. Lunghezza di vita è nella sua destra; ricchezza e gloria nella sua sinistra. Le sue vie son vie dilettevoli, e tutti i suoi sentieri sono pace. Essa è un albero di vita per quei che l’afferrano, e quei che la ritengon fermamente sono beati. Con la sapienza l’Eterno fondò la terra, e con l’intelligenza rese stabili i cieli. Per la sua scienza gli abissi furono aperti, e le nubi distillano la rugiada. Figliuol mio, queste cose non si dipartano mai dagli occhi tuoi! Ritieni la saviezza e la riflessione! Esse saranno la vita dell’anima tua e un ornamento al tuo collo. Allora camminerai sicuro per la tua via, e il tuo piede non inciamberà. Quando ti metterai a giacere non avrai paura; giacerai, e

il sonno tuo sarà dolce. Non avrai da temere i sùbiti spaventi, né la ruina degli empi, quando avverrà; perché l'Eterno sarà la tua sicurezza, e preserverà il tuo piede da ogn'insidia. Non rifiutare un beneficio a chi vi ha diritto, quand'è in tuo potere di farlo. Non dire al tuo prossimo: 'Va' e torna' e 'te lo darò domani', quand'hai di che dare. Non macchinare il male contro il tuo prossimo, mentr'egli abita fiducioso con te. Non intentar causa ad alcuno senza motivo, allorché non t'ha fatto alcun torto. Non portare invidia all'uomo violento, e non scegliere alcuna delle sue vie; poiché l'Eterno ha in abominio l'uomo perverso, ma l'amicizia sua è per gli uomini retti. La maledizione dell'Eterno è nella casa dell'empio, ma egli benedice la dimora dei giusti. Se schernisce gli schernitori, fa grazia agli umili. I savi erederanno la gloria, ma l'ignominia è la parte degli stolti" (Proverbi 3:1-35).

Indice

Presentazione	2
Spiegazione di cos'è un mutuo bancario	3
Cos'è un mutuo?	3
Il contratto di mutuo	3
Il tasso di interesse e le rate	3
Le garanzie richieste	4
Il mutuo nella pratica	5
Il tasso d'interesse: la differenza tra TAN e TAEG	6
Il TAN: cos'è	6
Il TAEG: cos'è e come si calcola	7
Differenze tra TAN e TAEG	7
Il mutuo bancario non è accessibile a tutti	8
Mutuo casa: cosa succede in caso di morte?	10
Contro il contrarre debiti con le banche	11
Il mutuo bancario rende schiavi di chi presta il denaro	12
Il mutuo bancario porta a comprare ciò che non ci si può permettere	13
Il mutuo bancario porta a pagare il bene molto di più di quello che vale	14
Il mutuo bancario porta a confidare in sé stessi	14
Il mutuo bancario viene concesso a condizione che qualcuno faccia da garante	15
Le parole della legge di Mosè che mettono il prestito preso dagli stranieri tra le maledizioni di Dio	16
Testimonianze di persone che si sono ritrovate a non poter più pagare le rate del mutuo	17
Notizie di persone che si sono suicidate a motivo dei debiti che avevano contratto	20
Quando la casa finisce all'asta	21
Chiese schiave delle banche	24
Conclusione	25
Indice	27