

## L'intervista

# «Tasso fisso o variabile? Ecco come fare»

Parla Roberto Anedda di Mutuonline.it  
«Occhio ai costi di perizia e assicurazione»

**Cecilia Pierami**

Ecco finalmente la casa dei sogni. E ora? Pagare tutto in contanti è una chimera, e l'alternativa resta una sola: stipulare un mutuo. Ma quale scegliere? Con che banca? «Intanto - spiega Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline.it - farei un passo indietro. Sconsiglio di cercare la casa dei propri sogni senza aver prima capito quale cifra può essere erogata dalla banca. Il mercato immobiliare è vasto ed è bene affrontarlo sapendo cosa sia alla nostra portata».

**Anedda, come si cerca il mutuo più adatto?**

«Fondamentale è confrontare più offerte. Facciamo cadere subito un falso mito: non sempre la propria banca è quella che ci concederà il tasso migliore. Oggi esistono numerose offerte: gli istituti offrono soluzioni talmente disparate che alla fine della pratica di mutuo la differenza potrebbe essere di svariate migliaia di euro».

**Come farsi un'idea utile delle varie offerte?**

«Difficilmente si ha il tempo per recarsi personalmente nelle varie banche. D'altra

parte esistono servizi di broker, come il nostro, che permettono di confrontare le proposte partendo da dati base quali il valore dell'immobile e l'ammontare del finanziamento».

**E una volta individuata l'offerta che ci pare più vantaggiosa?**

«Si può richiedere il mutuo anche direttamente online, altrimenti occorre recarsi in banca: l'istituto analizzerà il nostro reddito, si informerà sull'immobile da acquistare, sull'ammontare del mutuo e su eventuali altri finanziamenti in corso. Con questi dati la banca può fornire un primo parere sulla fattibilità e condizioni del mutuo anche immediatamente dopo la richiesta inviata online».

**Che cosa è bene chiedere una volta in banca?**

«Quando si parla di mutuo è importante essere ben informati.

Anzitutto sul tasso applicato e su come viene calcolato. Fondamentale è anche sapere quali sono i costi aggiuntivi: per la pratica, per la perizia e per un'eventuale assicurazione aggiuntiva che può incidere sull'ammontare della rata. Altro elemento interessante è l'Isc, che indica in percentuale

## Il garante

«È la figura centrale quando il proprio reddito non è sufficiente»



quanto costa il finanziamento rispetto alla cifra che sarà erogata». **Come decidere tra tasso fisso e variabile?**

«La scelta è di tipo psicologico, ma non del tutto. Il tasso fisso assicura infatti una rata costante, e questo per molti può essere tranquillizzante, nonostante sia di base una rata più alta. Il tasso variabile è teoricamente più rischioso, perché la rata può aumentare o diminuire, ma assicura almeno inizialmente una spesa minore».

**Quali elementi possono incidere sul parere positivo o negativo della banca?**

«Vi sono banche che concedono

finanziamenti fino all'80% del valore dell'immobile. Inoltre l'istituto cerca di capire quale tipo di rata possa essere sopportata: in genere viene calcolato che la rata non superi mai un terzo del reddito mensile. Quindi se si guadagnano 1.200 euro, la banca concede un mutuo la cui rata mensile non superi 400 euro. Inoltre valuta l'esistenza di altri finanziamenti, il tipo di contratto di lavoro e la presenza di eventuali garanti».

**Chi può fare da garante? Altri immobili possono essere dati a garanzia del mutuo?**

«La banca non è interessata a prestare dei soldi e, nel caso che non vengano restituiti, a tenersi la casa. L'obiettivo dell'istituto è che, alla scadenza, la rata venga saldata. Il garante serve ad assicurare ciò: per questo le banche di norma non prendono altri immobili come garanzia e per lo stesso motivo il garante deve avere un reddito che gli permetta di far fronte al pagamento. Inoltre deve poterlo fare per tutta la durata del mutuo: quindi non è possibile presentare come garante persone oltre una certa età».

**Che cosa succede una volta che il parere di fattibilità è positivo?**

«Quando il parere di fattibilità è positivo si può procedere in istruttoria. In questa fase la banca verifica tutti i documenti presentati in un primo momento: sia per quello che riguarda la situazione economica di chi richiede il mutuo, sia per quanto

riguarda l'immobile. Se tutto è a posto, in linea di massima il mutuo viene erogato».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## I migliori mutui

MIGLIORI OFFERTE DI MUTUO SU WWW.MUTUIONLINE.IT

Roma		Importo mutuo 100.000	Rilevazioni del 18.09.13
Impiegato 35 anni, acquisto prima casa		Valore immobile 200.000	
Banca	Tasso	Rata	ISC (Taeg)
<b>DURATA 20 ANNI</b>	Iw Bank	<b>2,98%</b> (Euribor 1M + 2,85%)	553 3,05%
	Deutsche Bank	<b>2,97%</b> (Euribor 3M + 2,75%)	553 3,17%
	Bnl - Gruppo Bnp Paribas	<b>2,98%</b> (Euribor 1M + 2,85%)	554 3,19%
	Webank	<b>3,12%</b> (Euribor 3M + 2,90%)	561 3,20%
	Cariparma - Crédit Agricole	<b>3,07%</b> (Euribor 3M + 2,85%)	558 3,27%
	Webank	<b>4,90%</b> (fissato dalla banca)	654 5,04%
	Gruppo Banco Popolare	<b>4,75%</b> (fissato dalla banca)	646 5,28%
	Cariparma - Crédit Agricole	<b>5,81%</b> (IRS 20A + 3,10%)	688 5,45%
	Bnl - Gruppo Bnp Paribas	<b>5,15%</b> (fissato dalla banca)	668 5,46%
	Iw Bank	<b>5,44%</b> (IRS 20A + 2,90%)	685 5,61%
<b>DURATA 30 ANNI</b>	Iw Bank	<b>2,98%</b> (Euribor 1M + 2,85%)	420 3,04%
	Deutsche Bank	<b>2,97%</b> (Euribor 3M + 2,75%)	420 3,12%
	Webank	<b>3,13%</b> (Euribor 3M + 2,90%)	428 3,19%
	Bnl - Gruppo Bnp Paribas	<b>3,03%</b> (Euribor 1M + 2,90%)	423 3,21%
	Banca Pop. Commercio e Industria	<b>3,13%</b> (Euribor 1M + 3,00%)	428 3,26%
	Webank	<b>5,24%</b> (fissato dalla banca)	543 5,24%
	Cariparma - Crédit Agricole	<b>5,81%</b> (IRS 30A + 3,10%)	576 5,58%
	Iw Bank	<b>5,45%</b> (IRS 30A + 2,90%)	565 5,61%
	Bnl - Gruppo Bnp Paribas	<b>5,45%</b> (fissato dalla banca)	565 5,75%
	Deutsche Bank	<b>5,73%</b> (IRS 30A + 2,99%)	582 6,01%

centimetri



**Roberto Anedd**

Il direttore marketing del sito mutuonline.it ha il polso della situazione d un mercato che ancora deve sbloccarsi

## Tassi di usura terzo trimestre 2013



MUTUI  
CON GARANZIA  
IPOTECARIA

Tasso medio %

Tasso di soglia %

Tasso fisso



5,090



10,362

Tasso Variabile



3,680



8,600

Tasso Bce aggiornato al 13/9/2013: 0,50 %

centimetri



[www.mutuionline.it](http://www.mutuionline.it)

## Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

**MutuiOnline** ti permette di confrontare le offerte di mutuo di oltre 60 banche.

**Consulenza gratuita ed indipendente** anche per la sostituzione o la surroga del tuo mutuo.



**RICHIEDI ONLINE IL TUO  
MUTUO E RISPARMIA** ➔

ALTRI MARCHI  
DEL GRUPPO



**PrestitiOnline.it**



**ConfrontaConti.it**



**segugio.it**

MutuiOnline S.p.A. - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M17,  
Iscrizione R.U.I. sez. E n. E000301791 presso IVASS, P. IVA 13102450155  
MutuiOnline S.p.A. fa capo a Gruppo MutuiOnline S.p.A.,  
società quotata al Segmento STAR della Borsa Italiana.