

Ecco come orientarsi tra le proposte degli istituti di credito. Non c'è convenienza per tutti

Il mutuo è caro? Si rottama

Risparmi fino a mille euro con surroghe e sostituzioni

Pagina a cura
DI SIBILLA DI PALMA

Spostare il mutuo presso un'altra banca o estinguere quello vecchio per stipularne uno nuovo, accedendo così a condizioni migliori. Soluzioni, quelle della surroga e della sostituzione, il cui utilizzo è in crescita tra gli italiani, considerata la possibilità di risparmiare che può arrivare anche a mille euro all'anno nel caso di un mutuo a tasso fisso. Vediamo come funzionano, a cosa fare attenzione e le proposte degli istituti di credito.

In crescita surroga e sostituzione. Secondo l'Osservatorio sul mercato dei mutui di MutuiOnline.it, nei primi nove mesi del 2014 i finanziamenti per sostituzione e surroga sono risultati in cima alla classifica delle richieste degli italiani con una percentuale del 45,7%, in netto aumento rispetto al primo semestre dell'anno (22%). Di questi, il 19,9% è stato effettivamente erogato. Un trend confermato anche da alcuni dati Crif secondo cui le richieste di surroga inoltrate dai mutuatari durante il secondo trimestre 2014 hanno raggiunto il 18% del totale contro il 12% del primo trimestre dell'anno, per via della continua e progressiva riduzione degli spread offerti dalle banche su questa soluzione.

Le proposte delle banche. Tra le proposte degli istituti di credito, Unicredit ha lanciato la formula «Trasloca Mutuo Valore Italia» che si rivolge a tutti coloro che desiderano effettuare la surroga del proprio mutuo. È possibile scegliere tra tasso variabile o fisso e l'importo massimo concesso è pari all'80% del valore dell'immobile e comunque non superiore al capitale residuo del mutuo estinto. Intesa Sanpaolo propone invece «Mutuo Domus Fisso con finalità abitativa e surroga» in versione sia a tasso fisso, che variabile. La soluzione, la cui durata oscilla da un minimo di sei a un massimo di 30 anni, consente di ottenere fino al 95% del valore dell'immobile in caso di acquisto di prima casa, per un importo non superiore a 300 mila euro (elevabile fino al 100% nel caso di clienti con età inferiore a 35 anni).

Si chiama invece «Sostitutuo» la proposta di Banca Monte dei Paschi di Siena, finanziamento a tasso fisso destinato alla sostituzione di mutui erogati da altre banche, accessi per acquisto

Come funzionano e le offerte delle banche

La surroga	<ul style="list-style-type: none"> • Permette di trasferire il mutuo (utilizzando l'ipoteca originaria di quello vecchio) presso un'altra banca per risparmiare e ottenere condizioni migliori • È possibile modificare la durata del finanziamento, il tipo di tasso e lo spread • Non è prevista alcuna penale per l'estinzione del vecchio mutuo, né il pagamento di alcuna spesa notarile
La sostituzione	<ul style="list-style-type: none"> • Consente di estinguere il vecchio mutuo per accenderne uno nuovo • Permette di sostituire il tasso variabile con il fisso, aumentare o diminuire l'importo finanziato o la durata del mutuo, modificare lo spread e il parametro di indicizzazione
A cosa fare attenzione	<ul style="list-style-type: none"> • Nel caso della sostituzione bisogna mettere in conto il pagamento dei costi bancari (istruttoria, perizia, polizza incendio e così via) e le spese del notaio per la stipula del nuovo atto di mutuo • Nel caso della surroga il principale svantaggio riguarda la possibilità di surrogare solo il debito residuo
Le proposte delle banche	<ul style="list-style-type: none"> • «Trasloca Mutuo Valore Italia» di Unicredit - si rivolge a tutti coloro che desiderano effettuare la surroga del proprio mutuo • «Mutuo Domus Fisso con finalità abitativa e surroga» di Intesa Sanpaolo in versione sia a tasso fisso, che variabile • «Sostitutuo» - finanziamento a tasso fisso di Banca Monte dei Paschi di Siena destinato alla sostituzione di mutui erogati da altre banche, accessi per acquisto e/o ristrutturazione di un immobile residenziale • «Cambia Mutuo» di Banco popolare - permette di trasferire il finanziamento gratuitamente, cambiare l'importo della rata e modificare la durata del mutuo, passare da tasso variabile a fisso e viceversa • «TrasformaMutuo Bnl» - consente di trasferire il finanziamento surrogando il mutuo originario per l'intera cifra residua • «Rimutuo Credem» - permette attraverso la surrogazione ipotecaria di sostituire il vecchio mutuo (destinato all'acquisto dell'abitazione principale) senza costi di istruttoria, spese di perizia tecnica e spese notarili • Iw Bank - mutui a tasso fisso o variabile (Bce o Euribor) per «rottamare» il vecchio finanziamento. Fino al 20 novembre 2014 la banca propone inoltre un'offerta premium sui mutui finalizzati alla surroga del vecchio mutuo.

Le condizioni modificabili

La surroga o surrogazione permette di trasferire il mutuo (utilizzando l'ipoteca originaria di quello vecchio) presso una banca differente per risparmiare e ottenere condizioni migliori. Nel trasferimento è possibile modificare condizioni come la durata, il tipo di tasso e lo spread.

Per procedere è sufficiente richiedere per iscritto alla nuova banca di acquisire dall'istituto di credito originario l'importo esatto del debito residuo, concordando in seguito una data per formalizzare l'operazione. Da sottolineare che la formula

è a costo zero: non è, infatti, prevista alcuna penale per l'estinzione del vecchio mutuo, né il pagamento di alcuna spesa notarile.

La sostituzione, invece, consente di estinguere il vecchio mutuo per accenderne uno nuovo. Anche in questo caso l'obiettivo è accedere a condizioni migliori. Questa formula permette di sostituire il tasso variabile con il fisso, aumentare o diminuire l'importo finanziato o la durata del mutuo, modificare lo spread e il parametro di indicizzazione.

e/o ristrutturazione di un immobile residenziale. L'importo finanziabile massimo deve coincidere con la cifra necessaria all'estinzione del precedente finanziamento. Il cliente non deve sostenere nuovamente il pagamento dell'imposta sostitutiva,

mentre la durata massima dell'ammortamento è di 30 anni.

Banco popolare propone infine la soluzione «Cambia Mutuo» che permette di trasferire il finanziamento gratuitamente, cambiare l'importo della rata e modi-

ficare la durata del mutuo, passare da tasso variabile a fisso e viceversa.

Non sono previste spese notarili, di istruttoria e di perizia (la durata è fino a 25 anni), mentre l'importo finanziabile è pari a quello del mutuo da sostituire.

Si chiama invece «TrasformaMutuo Bnl» la proposta di Bnl che consente di trasferire il finanziamento surrogando il mutuo originario per l'intera cifra residua.

Credem propone invece «Rimutuo Credem» che permette attraverso la surrogazione ipotecaria di sostituire il vecchio mutuo (destinato all'acquisto dell'abitazione principale) senza costi di istruttoria, spese di perizia tecnica e spese notarili. Tra le banche online, Iw Bank propone infine mutui a tasso fisso o variabile (Bce o Euribor) per «rottamare» il vecchio finanziamento. Fino al prossimo 20 novembre la banca propone inoltre un'offerta premium sui mutui finalizzati alla surroga del vecchio mutuo. A titolo di esempio, per un finanziamento a 30 anni con tasso fisso il Taeg (Tasso annuo effettivo globale) previsto è del 4,26%, mentre optando per il variabile Euribor si attesta al 2,28% (2,48% con tasso Bce).

Aspetti ai quali fare attenzione. Le due formule, surroga e sostituzione, presentano degli aspetti da valutare con attenzione. Nel caso della sostituzione, per esempio, bisogna mettere in conto il pagamento dei costi bancari (istruttoria, perizia, polizza incendio e così via) e le spese del notaio per la stipula del nuovo atto di mutuo. Mentre nel caso della surroga il principale svantaggio riguarda la possibilità di surrogare solo il debito residuo.

Da sottolineare, inoltre, che la surroga viene di rado concessa a chi ha saltato le rate del proprio mutuo e che non è adatta a tutti. Perché sia conveniente, infatti, non devono mancare pochi anni all'estinzione e soprattutto non si deve esser richiesto un importo superiore al 50% o 60% del valore dell'immobile. Se il loan to value, cioè la percentuale del mutuo rispetto al valore dell'immobile, è alto, infatti, lo spread sale e la formula diventa più costosa.

Nonostante alcuni aspetti da tenere in considerazione, il risparmio resta comunque notevole. Basti pensare che, secondo alcuni dati, ricorrendo alla surroga su un mutuo medio a tasso fisso di 120 mila euro è possibile ottenere un risparmio di oltre 100 euro al mese, ossia più di mille euro all'anno. Per un risparmio totale di oltre 20 mila euro di interessi passivi per un mutuo a 20 anni e di oltre 30 mila euro per uno a 30 anni.



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.