

ItaliaOggi7

SPENDERE MEGLIO

Lunedì 16 Marzo 2015 35

Ecco come orientarsi tra le proposte di surroghe e sostituzioni degli istituti di credito

Mutui, spostamenti convenienti

Risparmi fino a 3 mila euro l'anno con la rottamazione

Pagina a cura
DI ANNA DI SANTO

Risparmiare grazie alla surroga o alla sostituzione, soluzioni che consentono rispettivamente di spostare il mutuo presso un'altra banca o di estinguere quello vecchio per stipularne uno nuovo, il tutto a costo zero e a condizioni migliori. Due formule il cui utilizzo è in crescita tra gli italiani, sulla scia della possibilità di risparmio che può arrivare anche ai 3 mila euro all'anno. Ecco come funzionano, a cosa fare attenzione e le proposte degli istituti di credito.

Richieste in aumento. Secondo l'Osservatorio sul mercato dei mutui di MutuiOnline.it, nel primo mese del 2015 si è registrata una forte crescita dei mutui erogati per sostituzione e surroga (53,8%) rispetto sia al primo che al secondo semestre 2014, nei quali le rilevazioni si erano attestate rispettivamente all'11,2 e al 32,1%. Un trend positivo determinato dal mix di tassi ai minimi e spread in calo che, secondo alcune elaborazioni effettuate da MutuiOnline.it, rende interessante la surroga non solo per mutui accesi in anni recenti, ma anche per finanziamenti partiti oltre dieci anni fa. Per fare un esempio, considerando i soli mutui a tasso fisso accesi tra il 2002 e il 2013, il differenziale tra i tassi medi originari e i tassi fissi disponibili oggi è tale da permettere, grazie alla surroga, risparmi medi tra i 30 mila e i 40 mila euro su un mutuo iniziale di 120 mila euro con durata dai venti ai trenta anni. Risparmi che nel caso di mutui trentennali accesi dal 2010 in poi possono arrivare fino a 80 mila euro. La surroga offre, quindi, attualmente la possibilità per molte famiglie di garantirsi un risparmio medio dai 2 mila ai 3 mila euro all'anno sul proprio mutuo.

Come funzionano. Dando un'occhiata a come funzionano queste due formule, la surroga permette di sostituire a costo zero (non sono previste penali o il pagamento di alcuna spesa notarile) un mutuo che già si sta pagando con uno nuovo presso un'altra banca (utilizzando l'ipoteca originaria di quello vecchio), a condizioni più convenienti. È possibile cambiare condizioni come la durata, il tipo di tasso e lo spread. Per procedere, basta richiedere per iscritto alla nuova banca di acquisire dall'istituto di credito originario l'importo esatto del debito residuo, formalizzando in seguito l'operazione. Mentre la sostituzione consente di estinguere il vecchio mutuo per accenderne

Le offerte delle banche		
Istituto	Prodotto	Caratteristiche
Unicredit	Trasloca Mutuo Valore Italia	<ul style="list-style-type: none"> 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. Durata in entrambi i casi da 5 a 30 anni
Intesa Sanpaolo	Mutuo Domus Fisso con finalità abitativa e "surroga" in versione sia a tasso fisso, che variabile	<ul style="list-style-type: none"> Durata che 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 300mila euro (elevabile fino al 100% nel caso di clienti con età inferiore a 35 anni)
Mps	Sostitutuo	<ul style="list-style-type: none"> Finanziamento a tasso fisso destinato alla sostituzione di mutui erogati da altre banche, accesi per acquisto e/o ristrutturazione di un immobile residenziale. L'importo finanziabile massimo deve coincidere con la cifra necessaria all'estinzione del precedente finanziamento. Durata massima dell'ammortamento di 30 anni
Banco Popolare	Cambia Mutuo	<ul style="list-style-type: none"> 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. 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
Ubi Banca	Mutuo Sempre Light	<ul style="list-style-type: none"> Caratterizzato da uno spread che decresce nel tempo, a partire dall'inizio del quinto anno. Indirizzato, tra gli altri, a coloro che hanno un mutuo acceso presso un'altra banca e vogliono valutare un'operazione di surroga
Bnl	TrasformaMutuo Bnl	<ul style="list-style-type: none"> Permette di trasferire il mutuo in Bnl surrogando quello originario per l'intero importo residuo
Banca Popolare di Milano	Offerta riservata a chi trasloca il proprio mutuo in Bpm	<ul style="list-style-type: none"> Soluzione a tasso variabile, con spread da 1,50% (valida fino al prossimo 30 giugno). Non sono previsti costi per istruttoria, perizia e oneri notarili (con la possibilità di cambiare la durata del finanziamento e di sospendere gratuitamente il pagamento della rata mensile per tre volte nella vita del mutuo)

uno nuovo. Con la possibilità 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. Prima di optare per una di queste due formule occorre comunque valutare alcuni aspetti con attenzione. Nel caso della surroga il principale svantaggio riguarda la possibilità di surrogare solo il debito residuo. Quindi, per essere conveniente, non devono mancare pochi anni all'estinzione e soprattutto non si deve essere richiesto un importo superiore al 50% o 60% del valore dell'immobile (altrimenti la formula diventa più costosa). Mentre nel caso della sostituzione vanno messi in conto il pagamento dei costi bancari e le spese del notaio per la stipula del nuovo atto

di mutuo.

Le proposte delle banche. Unicredit propone «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 (con una durata in entrambi i casi da 5 a 30 anni). Intesa Sanpaolo propone invece «Mutuo Domus Fisso con finalità abitativa e surroga» in versione sia a tasso fisso, che variabile. La soluzione (con durata 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 300mila 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, accesi per acquisto e/o ristrutturazione di un immobile residenziale. L'importo finanziabile massimo deve coincidere con la cifra necessaria all'estinzione del precedente finanziamento, mentre la durata massima dell'ammortamento è di 30 anni. Ubi Banca propone Mutuo Sempre Light, caratterizzato da uno spread che decresce nel tempo, a partire dall'inizio del quinto anno, indirizzato, tra gli altri, a coloro che hanno un mutuo acceso presso un'altra banca e vogliono valutare un'operazione di surroga.

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. 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.

Bnl propone invece TrasformaMutuo Bnl, soluzione con la quale è possibile surrogare il mutuo originario per l'intero importo residuo.

Infine, per chi è interessato a traslocare il proprio mutuo in Bpm, la banca offre una soluzione a tasso variabile (valida fino al prossimo 30 giugno), con spread da 1,50%. Non sono previsti costi per istruttoria, perizia e oneri notarili (con la possibilità di cambiare la durata del finanziamento e di sospendere gratuitamente il pagamento della rata mensile per tre volte nella vita del mutuo).

© Riproduzione riservata



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.