

## ● Prestiti di liquidità

# Quando il tetto diventa una carta di credito

**L**a casa come carta di credito: i mutui subprime che hanno innescato la grande crisi del 2008 funzionavano proprio così. La bolla immobiliare faceva salire i prezzi delle case e le banche, contando su garanzie di maggior valore, aumentavano le erogazioni ai clienti, che se ne servivano per la liquidità. In Italia non è mai successo allora e men che meno capita oggi, con il mercato in stallo; ciò non toglie che si possa ipotecare una casa di proprietà per finanziare gli studi all'estero di un figlio, far fronte a spese mediche rilevanti o anche ottenere un'iniezione di denaro fresco per la propria attività. Alcune banche hanno in catalogo mutui specifici per la liquidità, ma in realtà tutti gli istituti sono in grado, una volta valutata la storia e la rischiosità del cliente, di erogarli.

Rispetto al prestito personale presentano tre vantaggi rilevanti: i tassi nomi-

nali sono molto più convenienti, le cifre ottenibili sono maggiori e le durate più lunghe. Per contro presentano due inconvenienti non da poco, perché hanno gli stessi costi legati all'erogazione dei mutui tradizionali (perizia, istruttoria, imposte e parcella notarile) mentre l'apertura della pratica di un prestito chirografario ha oneri molto più contenuti, che talora sfiorano lo zero. Inoltre i tempi di erogazione si misurano in settimane e mesi mentre per i prestiti spesso bastano pochi giorni. Il costo degli oneri, in particolare, fa sì che sotto i 40 mila euro da rimborsare se si trova una buona offerta di credito personale risulta più opportuno optare per questa soluzione.

Va anche detto che le istruttorie per i mutui di liquidità sono più rigorose di quelle per i finanziamenti legati all'acquisto e, se ci si trova ad esempio di fronte a un potenziale cliente che ha

un'attività imprenditoriale in dissesto o a un lavoratore dipendente di un'azienda in crisi, il finanziamento viene negato.

Dal confronto delle offerte sul mercato rilevate da mutuonline.it emerge che Bnl propone un prodotto a tassi molto convenienti, (1,59% se variabile, 2,50% se fisso) ipotizzando che si chiedi una cifra pari al 50% del valore della casa. Le altre offerte sono superiori di oltre un punto e appartengono per così dire alla fisiologia del mercato perché di solito i mutui per liquidità sono offerti a tassi superiori rispetto a quelli per acquisto.

Sul mercato infine esistono prodotti per particolari situazioni in cui si richieda liquidità: la prima è se si vuole aumentare la somma mutuata quando si effettua una surroga: siccome l'operazione non può riguardare un importo superiore al debito residuo del mutuo

che si «rottama» è necessario fare un atto notarile a parte (a spese del cliente) per la quota eccedente.

Se si ha un prestito in corso — e anche altre esposizioni (ad esempio il prestito auto) — e non si è inadempienti con le rate, si può ricorrere a un mutuo di consolidamento, che raggruppa tutti i debiti in uno solo. Infine, se si ha biso-

gno di liquidità per ristrutturare casa va ricordato che le banche propongono prodotti specifici di solito a tassi più ridotti. Va comunque segnalato che per tutti i mutui diversi da quelli per l'acquisto della casa non si possono detrarre gli interessi dall'Irpef.

G. PA.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**La mappa** I migliori mutui di liquidità presenti sul mercato

**Tasso fisso**

Durata	Banca	Tasso	Rata mensile
10 anni	Bnl	2,50%	943 €
	Che banca!	3,58%	993 €
	Ing	4,21%	1.016 €
15 anni	Bnl	2,50%	667 €
	Che banca!	3,84%	732 €
	Ing	4,34%	757 €
20 anni	Bnl	2,55%	532 €
	Che banca!	3,95%	603 €

**Tasso variabile**

Durata	Banca	Tasso	Rata mensile
10 anni	Bnl	1,59%	902 €
	Ing	2,09%	913 €
	Che banca!	2,49%	942 €
	ExtraBanca	3,74%	1.000 €
15 anni	Bnl	1,59%	625 €
	Ing	2,04%	635 €
	Che banca!	2,49%	666 €
	ExtraBanca	3,74%	727 €
20 anni	Bnl	1,59%	487 €
	Ing	2,04%	497 €
	Che banca!	2,49%	529 €
	ExtraBanca	3,74%	592 €

Finanziamenti concessi a chi possiede già una casa e vuole disporre di nuove risorse. Di norma non superano il 50% del valore dell'immobile; non consentono la detrazione Irpef degli interessi Mutuo da 100.000 euro per una casa del valore di 200.000 euro

Fonte: elaborazione su dati Mutui Online.it



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

## Confronta le migliori offerte e risparmi!

Segugio.it confronta per te le offerte di oltre 100 tra le principali, assicurazioni, banche, finanziarie, società di telecomunicazioni, energia, pay tv e viaggi.

### Scopri tutti i vantaggi di Segugio.it

- ✓ La più ampia scelta di polizze e finanziamenti
- ✓ Tutte le migliori tariffe di ADSL ed energia
- ✓ Ampia scelta di voli economici e auto
- ✓ Prezzi minori o uguali a quelli ottenibili direttamente
- ✓ Confronto trasparente
- ✓ Servizio gratuito

Su Segugio.it puoi trovare:

ASSICURAZIONI



MUTUI



CONTI



PRESTITI



TARIFFE



VIAGGI



Segugio.it è un marchio registrato di Segugio.it S.r.l.  
Segugio.it S.r.l. è interamente controllata da Gruppo MutuiOnline S.p.A.,  
società quotata a Segmento STAR della Borsa Italiana.