

MUTUO PRIMA CASA

I migliori tassi sul mercato



Gli importi finanziari diminuiscono e gli spre-

ad restano in costante ascesa. Sottoscrivere un mutuo per l'acquisto della prima casa resta al momento un'operazione più onerosa rispetto a pochi mesi fa. Le turbolenze dei mercati mantengono alto il costo della "liquidità" e le banche, per approvvigionarsi, scontano ancora prezzi elevati. E tutto questo, purtroppo, si riversa sulle condizioni contrattuali che determinano la rata mensile. In base alle sti-

me effettuate da Mutuonline per il Salvagente, un mutuo ventennale a tasso variabile di 130mila euro sottoscritto a giugno alle migliori condizioni avrebbe previsto una rata pari a 691 euro. Oggi, con una nuova sottoscrizione, la stessa rata "costerebbe" circa 50 euro di più. Tuttavia anche in questa fase critica è possibile trovare istituti che offrono spread sotto la media di mer-



I siti utili per scegliere

Esistono diversi tipi di mutui: a tasso fisso, variabile, misto, variabile con Cap e indicizzato Bce. Per una mini panoramica sulle migliori condizioni di mercato ci siamo concentrati su i due tipi di mutuo più sottoscritti: fissi e variabili. Nell'esempio considerato l'importo è di 130mila euro, la durata è di 20 anni ed è riportato il tasso complessivo, ovvero l'indice (Euribor a un mese per i variabili e l'Irs a 20 anni per i fissi) più lo spread.



cato che si attesta intorno al 2% per i prestiti ipotecari a tasso variabile. Su un mutuo da 130mila euro riuscire a spuntare un punto percentuale in meno di spread significa risparmiare tra 800 e 900 euro all'anno che, tradotto per una durata ventennale del finanziamento, equivale a pagare circa 16mila euro in meno.

Trovato il prodotto giusto, bisogna cominciare la trafila bancaria. La richiesta per una nuova sottoscrizione viene valutata dalla banca in 20 giorni circa. Se viene accolta, l'istituto di credito impiegherà altri 30 giorni per arrivare alla stipula del contratto davanti al notaio e alla consegna materiale della somma finanziata.

**130mila
euro da
rimborsare
in 20 anni**

In rete sono disponibili diversi siti che consentono la comparazione tra le migliori offerte di mutui. Nella stragrande maggioranza dei casi è possibile anche sottoscrivere direttamente il finanziamento in quanto questi siti svolgono un'attività di broker: in parole povere, oltre a illustrare contemporaneamente le offerte di più banche, "vendono", spesso a condizioni migliori, un determinato prodotto bancario. Tra i siti più cliccati: www.mutuionline.it, www.mutui.it, www.mutuisupermarket.it e <http://mutui.supermoney.eu>.

I MIGLIORI VARIABILI



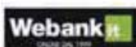
ING DIRECT, MUTUO ARANCIO VARIABILE

Tasso: 3,32% (Taeg: 3,4%) Rata: 742 euro Istruttoria: zero
Perizia: zero



BNL BNP PARIBAS, MUTUO VARIABILE

Tasso: 3,31% (Taeg: 3,56) Rata: 741 euro Istruttoria: 1.105 euro
Perizia: 250 euro



WEBANK, MUTUO VARIABILE

Tasso: 4,19% (Taeg: 4,3%) Rata: 801 euro Istruttoria: zero
Perizia: zero

I MIGLIORI FISSI



BHW, MUTUO SPRINT

Tasso: 4,95% (Taeg: 5,19%) Rata: 854 euro Istruttoria: 400 euro
Perizia: zero



BNL BNP PARIBAS, MUTUO SPENSIERATO

Tasso: 4,90% (Taeg: 5,23%) Rata: 851 euro Istruttoria: 1.105 euro
Perizia: 250 euro



WEBANK, MUTUO FISSO

Tasso: 5,65% (Taeg: 5,83%) Rata: 905 euro Istruttoria: zero
Perizia: zero

Data di rilevazione: 10 novembre 2011. Fonte: Mutuionline.it

MUTUO SURROGA

Rata leggera? Col trasloco



Rottamare per risparmiare. Una soluzione per alleggerire la rata è il trasferimento del mutuo dalla propria banca a

un'altra attraverso la portabilità o surroga del finanziamento. La portabilità consiste nella stipula di un nuovo mu-

tuo di importo pari a quello del debito residuo, alle condizioni (tipo di tasso, spread e durata) però concordate tra il mutuatario e il nuovo istituto.

L'operazione prevede l'estinzione anticipata del vecchio mutuo (senza penali per i mutui sottoscritti a partire dal febbraio 2007), non comporta spese aggiuntive per il mutuatario e la vecchia banca non può opporsi al "trasloco". Di più: nel caso in cui la surroga venga ostacolata, ovvero passati 30 giorni dalla richiesta, il vecchio istituto è tenuto a pagare una penale al cliente pari all'un per cento per ogni

Gli strumenti

In rete sono disponibili diversi siti che consentono la comparazione tra le migliori offerte di mutui. Oltre alla sottoscrizione per l'acquisto della prima casa, si possono comparare (e sottoscrivere) anche mutui di surroga e di sostituzione. Quest'ultima operazione, a differenza della portabilità, consente di "spegnere" e riaccendere il mutuo presso un'altra banca richiedendo a quest'ultima della liquidità aggiuntiva ma prevede dei costi aggiuntivi, tra i quali quelli notari. Tra i siti più cliccati: www.mutuionline.it, www.mutui.it, www.mutuisupermarket.it e <http://mutui.supermoney.eu>.



mezzo o frazione di ritardo. Per la banca surrogante invece non c'è alcun obbligo di "accettare" il nuovo cliente. Tuttavia se accetta la richiesta di portabilità, subentra, attraverso la surroga, nella titolarità della garanzia ipotecaria rilasciata per il mutuo stipulato con la banca.

Attenzione: l'annotazione della surroga, mediante scrittura privata autenticata dal notaio, gli accertamenti catastali e gli eventuali costi notarili sono tutti a carico del nuovo istituto.

Il mutuatario per espletare la pratica di portabilità deve rivolgersi alla nuova banca e richiedere l'avvio della procedura "cambio mutuo" compilando un apposito mutuo. Tutto l'iter burocratico deve svolgersi entro 30 giorni dalla data di accettazione da parte della nuova banca della richiesta di "cambio mutuo".



Le migliori offerte di portabilità del prestito

Nelle tabelle pubblicate in questa pagina, ci siamo messi nei panni di un utente che, con un debito residuo di 130mila euro, da rimborsare nei prossimi vent'anni, cerca di capire quali condizioni di mercato possano garantirgli una rata più leggera di quella che si trova a pagare oggi con la sua banca. Abbiamo messo a confronto le migliori condizioni offerte per un mutuo di surroga a tasso fisso e a tasso variabile.

I MIGLIORI VARIABILI

ING DIRECT, MUTUO ARANCIO SURROGA TASSO VARIABILE
Tasso: 3,57% (Taeg: 3,63%) Rata: 759 euro Istruttoria: zero Perizia: zero

BNL BNP PARIBAS, TRASFORMAMUTUO BNL
Tasso: 3,71% (Taeg: 3,83) Rata: 768 euro Istruttoria: zero Perizia: zero

BANCA CARIGE, MUTUO ONLINE VARIABILE
Tasso: 4,17% (Taeg: 4,34%) Rata: 799 euro Istruttoria: zero Perizia: zero

I MIGLIORI FISSI

BNL BNP PARIBAS, TRASFORMAMUTUO BNL
Tasso: 5,20% (Taeg: 5,38%) Rata: 872 euro Istruttoria: zero Perizia: zero

IWBANK, IW MUTUO SURROGA TASSO FISSO
Tasso: 5,89% (Taeg: 6,05%) Rata: 923 euro Istruttoria: zero Perizia: zero

WEBANK, MUTUO FISSO
Tasso: 6,15% (Taeg: 6,32%) Rata: 942 euro Istruttoria: zero Perizia: zero

Data di rilevazione: 10 novembre 2011. Fonte: Mutuonline.it

L'articolo *I migliori tassi sul mercato* fa parte della
[Rassegna Stampa MutuiSupermarket](#)

Mutuo con cap

Mutuo fisso **Mutuo variabile**



**Confuso tra tanti Mutui?
Scegli la Trasparenza MutuiSupermarket!**

Tassi variabili da 3,36% e Fissi da 4,95%*

TROVA SUBITO IL TUO MUTUO! >>

*Rilevazioni TAN effettuate il 28/11/2011 sul sito www.MutuiSupermarket.it per un mutuo di importo 140.000 Euro

MutuiSupermarket 

MutuiSupermarket* è un servizio di FairOne S.p.A., mediatore creditizio regolamentato da Banca d'Italia, iscrizione albo numero 135534

Confronta i migliori mutui online su www.MutuiSupermarket.it

MutuiSupermarket.it

La sicurezza di una scelta giusta