

▶ al 4% i fissi. Non solo. Grazie a tassi così bassi è possibile cambiare a costo zero un mutuo già esistente con uno molto più conveniente. C'è stato un aumento delle surroghe, i trasferimenti del mutuo a un'altra banca che offre un tasso più conveniente senza spese. Bisogna dire che se da un lato l'accesso ai finanziamenti per l'acquisto di una casa è più facile, grazie ai tassi convenienti, dall'altra, però, le banche limitano il

rischio, concedendo mutui solo per importi che non vanno oltre il 50-60% al massimo (qualcuna il 70%) del valore dell'abitazione. Il che significa che per acquistare casa occorre avere da parte almeno il 30% del valore della casa, più altro denaro per coprire tasse, spese notarili e gli eventuali costi dell'agenzia immobiliare. L'aria sta cambiando: quindi è sempre meglio fare bene i conti usando anche i nostri servizi online per individuare

CON IL CALO DEI TASSI SI PUÒ RISPARMIARE SE SI CAMBIA MUTUO CON LA SURROGA O LA SOSTITUZIONE

Mutui più cari coi mediatori creditizi

La mediazione per trovare il finanziamento migliore conviene solo online.

INCHIESTA IN 10 CITTÀ

POCA TRASPARENZA SU COSTI E CONDIZIONI

▶ Abbiamo interpellato 160 tra mediatori creditizi e agenti in attività finanziaria come una coppia di lavoratori dipendenti che vuole un mutuo di 100mila euro. Il reddito netto mensile è di 2.500 euro, la casa ne costa 200mila. I costi di mediazione nelle 10 città visitate (vedi tabella a destra) rendono il mutuo meno conveniente di quello allo sportello della banca. Nessuno ci ha consegnato il contratto di mutuo, il modello europeo e i foglietti informativi.

160

Mediatori o agenti
finanziari in 10 città

0,5-5%

Costi di mediazione richiesti
sull'importo del mutuo

73

Offerte di mutuo

NIENTE

- contratto di mutuo
- modello europeo (ESIS)
- foglietto informativo

1

Un contratto di mediazione

Ci siamo messi nei panni di chi è alla ricerca di un mutuo per comprare casa e si rivolge a un mediatore creditizio o a un agente in attività finanziaria per individuare un'offerta più conveniente rispetto a quella che avrebbe potuto trovare muovendosi da solo sul mercato. Insomma, invece di andare di banca in banca si affida a un professionista (in Italia ci sono 6.488 agenti in attività finanziaria e 289 mediatori creditizi iscritti all'albo tenuto dall'Oam - Organismo degli agenti e dei mediatori). Il mediatore creditizio mette in relazione i clienti con banche e finanziarie per finanziamenti di qualsiasi tipo. Il mediatore, mentre svolge la sua attività, non può essere legato ad alcuna delle parti coinvolte, né al cliente né all'operatore di mercato. Quindi, è un professionista indipendente. Non lo è, invece, l'agente in attività finanziaria, che svolge la sua attività su mandato di un solo intermediario oppure di più intermediari appartenenti allo stesso gruppo.

Dal 2012, il mediatore non può più convivere sotto lo stesso tetto dell'agenzia immobiliare con cui stiamo comprando casa né essere un agente immobiliare. Quindi, la vendita del mutuo nell'agenzia immobiliare non è più possibile. Il che non significa che non ci siano mediatori che hanno stretti rapporti con le agenzie immobiliari e che spesso fanno parte dello stesso gruppo, ma intervengono solo dietro richiesta del cliente e su appuntamento. Ad esempio, Tecnocasa/Kiron Epicas (dello stesso gruppo), Remax/Empower Money Max Creditpass, Professione Casa/Tree Finance, Toscano/Toscanomutui. Tra i 73 mediatori e agenti consultati in 10

le migliori offerte sul mercato (vedi riquadro a pag. 9), ma anche per valutare se può essere conveniente cambiare mutuo. In questo momento di tassi in discesa, chi ha un mutuo a tasso fisso stipulato qualche anno fa potrebbe trovare conveniente cambiare banca alla ricerca di un tasso migliore. Si può fare a costo zero (solo 35 euro di tassa ipotecaria) la surroga dell'ipoteca, cioè trasferire il proprio mutuo a un'altra banca. Così non

si pagano né perizia né istruttoria e le assicurazioni possono essere, a scelta del cliente, trasferite o rimborsate (con la restituzione di parte del premio anticipato all'inizio del mutuo), mentre il notaio è gratis.

Se si è in difficoltà con il pagamento delle rate e si ha bisogno di ulteriore capitale, si può valutare la possibilità di fare una sostituzione, cioè estinguere il vecchio mutuo e farne uno nuovo, con una nuova ipoteca e un

nuovo atto davanti al notaio. In questo caso (aiutandosi con il nostro servizio online) bisogna fare bene i conti per capire se conviene perché, anche se non si pagano le spese di estinzione anticipata, ci saranno quelle di una nuova istruttoria, una nuova perizia, nuove possibili spese assicurative e un nuovo passaggio dal notaio. Il calo degli spread e le offerte di mutuo con tassi finali più convenienti potrebbero essere 

città, che ci hanno fatto un'offerta di mutuo, nessuno ci ha dato le informazioni minime necessarie per capire costi e condizioni della mediazione e del mutuo proposto. Abbiamo portato a casa un solo contratto di mediazione. Non solo non c'è trasparenza, ma anche le offerte di mutuo che ci hanno fatto sono meno convenienti di quelle che avremmo potuto avere direttamente dalle banche indicate. Le offerte più frequenti ricevute sono state: Unicredit Mutuo Valore Italia Variabile, Cariparma mutuo fisso con promozione tasso del 2,25% per i primi due anni e Mutuo Ing Direct a tasso variabile. A far salire il Taeg (cioè il tasso che indica il costo effettivo

del mutuo) è il costo della mediazione, che oscilla dallo 0,50 al 5% sull'importo della cifra erogata. Con in più la possibilità che, se la banca dopo l'istruttoria non ci concede il mutuo, il contratto di mediazione ci appioppa una penale da pagare in un caso su dieci nella nostra inchiesta. A differenza dei professionisti interpellati nella nostra inchiesta, i mediatori che operano solo online individuano l'offerta più conveniente senza chiedere nulla in termini di costi di mediazione perché si fanno pagare dalle banche. Non solo. Sui siti di Mutuonline & Co. (vedi riquadro qui sotto) ci sono tutte le informazioni di trasparenza previste dalla legge.

I COSTI DELLA MEDIAZIONE SI ARRIVA ANCHE AL 5%

► In media, per un mutuo di 100mila euro, la mediazione costa 1.000 euro. La commissione chiesta dai 73 operatori dell'inchiesta oscilla tra 0,5% e 5% dell'importo del mutuo.

	Euro		
	Minimo	Massimo	Media
Bergamo	0	500	250
Milano	0	500	250
Roma	500	2.500	631
Bari	450	1.000	750
Genova	1.000	1.000	1.000
Napoli	1.000	1.000	1.000
Bologna	1.000	3.000	1.237
Torino	1.000	2.000	1.500
Verona	1.000	3.000	1.500
Brescia	500	5.000	1.500

MEDIATORI ONLINE

Trasparenti e convenienti

I costi di mediazione dei mediatori online sono pari a zero e sui loro siti ci sono i foglietti informativi di tutti i prodotti. I mediatori stipulano accordi con le banche, da cui ottengono agevolazioni: qui a lato trovate l'elenco dei più convenienti e i più diffusi per quota di mercato rispetto alle banche convenzionate.

www.mutuonline.it

www.mutuisupermarket.it

www.mutul.it

www.mutuiperlacasa.com

www.telemutuo.it

www.facile.it

www.mutuicom.it