

# Finanziamenti

## MUTUI E PRESTITI

### LA SURROGA DEL MUTUO

Ho acceso nel 2008 un mutuo di 85mila euro, a rimborso ventennale, rata mensile e tasso fisso 4,70%, per l'acquisto di un piccolo appartamento. Ora ho l'impressione di essere stato troppo prudente e nell'aver optato per il tasso fisso pur con proposte con tassi variabili molto invitanti. Sono quindi andato in banca per avere chiarimenti sulla possibilità di trasformazione in tasso variabile, ma non ho avuto risposte esaurienti. La trasformazione è possibile? Se sì, è conveniente?

Trasformare il mutuo da tasso fisso in variabile (o in un tasso fisso più conveniente) si può, con un'operazione di surroga. Ma - dice Stefano Rossini, amministratore delegato di Mutuisupermarket.it - l'unica banca che interviene con una surroga per importi residui di debito sotto gli 80mila euro è Bnl. Nell'ipotesi che il mutuo sia stato

acceso nel luglio 2008 per 20 anni, il cliente attualmente paga una rata di 546,98 euro, ha un debito residuo di 67.235 euro e quote interessi ancora da pagare per 24.658 euro. Oggi, surrogando per un nuovo mutuo a 15 anni (per mantenere una durata residua simile a quella del mutuo originale), il cliente avrebbe queste due possibilità:

● Variabile: Tasso Eur1 + 2,10%

Rata € 438,48 - risparmio interessi atteso € 8.917 (interessi calcolati con la simulazione dell'andamento tassi di Mutuisupermarket)

● Fisso: Tasso 4,15% - Rata € 502,40 - risparmio interessi atteso € 1.461.

**Maximilian Cellino**

### LA SCELTA DEL PRESTITO

**Mia sorella sta per sposarsi e la mia famiglia vuol chiedere un mutuo o un prestito da 30mila euro. Ho letto di banche cooperative con tassi vantaggiosi: è vero? Lo**

**stipendio di mio padre è tra i 1600 e i 1800 euro netti.**

La risposta è complessa, perché nel quesito si fa riferimento a due prodotti sostanzialmente differenti: un prestito personale (senza garanzia dell'immobile, quindi con tassi più elevati) e un mutuo liquidità (con garanzia dell'immobile). Ecco le offerte su queste due tipologie, raccolte da Mutuisupermarket.it.

● L'unico istituto che finanzia prestiti personali per matrimonio fino a 30.000 euro è Fidelity, che in 7 anni chiede un T and del 8,94%, un T a eg del 9,47 e una rata mensile di 514,13 euro.

● Un mutuo liquidità implica un importo minimo di 50.000 euro e, con una durata di 10 anni (molto simile al prestito personale), si possono avere le seguenti soluzioni: miglior variabile: tasso Eur1 + 2,10% - rata € 326; miglior fisso: tasso 4,15% - rata € 374; miglior misto: tasso iniziale IRS5 + 3,05% - rata € 362.

**Ma. Ce.**