



# Immobili. Banche in ordine sparso sulle soglie minime per dare un mutuo

Ecco quanto possono impattare i costi fissi e le alternative

**Andrea Gennai**

Avere una buona dose di liquidità insufficiente però per comprare un'abitazione con l'inevitabile necessità di un piccolo mutuo per chiudere l'operazione. Una situazione che pone il diretto interessato di fronte a un dilemma. La banca mi darà un mutuo per l'acquisto della prima casa anche per un importo molto contenuto? Oppure è meglio puntare direttamente su un prestito personale o su altre soluzioni?

Plus24 ha sentito su questo punto alcune banche operanti in Italia e le risposte sono state molto diversificate. Non c'è una condotta comune in materia di importi. Molti istituti (Bper, Banca Sella, Credit Agricole Italia, Banco Bpm e Bnl Bnp Paribas) non hanno un soglia minima per concedere un mutuo. Le banche che adottano questa soluzione affermano sostanzialmente che la richiesta di un mutuo rientra in una forma di consulenza che viene altamente personalizzata offrendo le soluzioni più opportune in base alla richiesta e ad altre variabili (tassi di interesse, sostenibilità e scadenza). Altri istituti di credito (Unicredit, Intesa Sanpaolo, Mps, Credem e Fineco) hanno invece un soglia minima che oscilla tra 30 e 50mila euro (si veda tabella a fianco), valori comunque bassi rispetto agli importi medi concessi in Italia. Non è infatti consueto che un cittadino possa rivolgersi a una banca per chiedere un mutuo casa di appena 10 o 15mila euro.

«La logica di un importo minimo per un mutuo acquisto prima casa da

parte delle banche - sottolinea Guido Bertolino responsabile business development Mutuisupermarket - tiene conto di due variabili, la marginalità e il rischio. Il grosso dei ricavi la banca lo fa con interesse e quindi con un importo esiguo, esempio sotto 30mila euro, questa voce soffre. Ancora più alto il discorso per le surroghe dove difficilmente si scende sotto i 100mila euro. Per quanto riguarda la rischiosità un mutuo con importo basso di solito si accompagna a case con basso valore e queste sono più difficile da vendere nel caso in cui mutuatario sia inadempiente».

Oltre alle esigenze delle banche ci possono essere componenti che scoraggiano questa scelta lato del cittadino che vuol comprare casa. «Dal lato del cliente - aggiunge Bertolino - c'è la componente costi fissi che scoraggia l'accensione di mutui casa troppo bassi. Tra notaio, spese per istruttoria, perizia e polizza assicurativa le spese fisse oscillano tra 2.500 e 4.000 euro. Lato banca, la definizione di un importo minimo, inoltre serve per eliminare il rischio di superare il tasso usura nel caso in cui le spese iniziali risultino troppo elevate. Oggi, per i mutui a tasso fisso la soglia usura oggi è fissata all'8,95 per cento. L'alternativa è un prestito personale che ha solo un costo di istruttoria ma interassi molto più alti con un Taeg medio intorno al 11,5% e una soglia usura al 18,32 per cento».

Ci possono essere comunque alternative: soluzioni di compromesso interessanti per l'acquirente. «Quello che suggeriamo - conclude Bertolino - a chi ha una dote cash e ha bisogno di una liquidità aggiuntiva minima per comprare casa è quello di prendere un mutuo con importo più elevato del necessario, soprattutto sei tassi sono bassi. La liquidità che avanza può essere uti-

> 24 gennaio 2026 alle ore 0:00

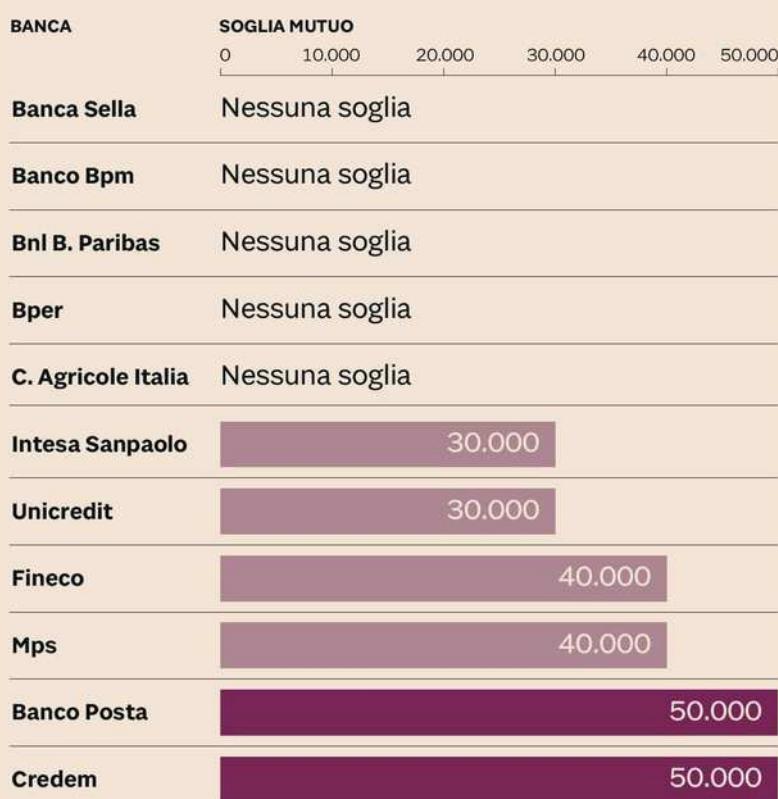


lizzata per investire e ridurre l'impatto degli interessi. Inoltre per i mutui l'estinzione parziale è sempre gratuita qualora il cliente volesse restituire parte dei fondi».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## La fotografia sul mercato

L'eventuale presenza di soglie minime nella concessione di mutui prima casa. *Valori in euro*



Fonte: elab. Plus24 su dati società