Verbraucherzentrale Südtirol
Centro Tutela Consumatori Utenti
Die Stimme der VerbraucherInnen
La voce dei consumatori

Centro Tutela Consumatori Utenti

Via Dodiciville 2
39100 Bolzano
Tel. 0471 975597
info@verbraucherzentrale.it

Mutui prima casa - confronto maggio-giugno 2016

Mer 15/06/2016 - 13:49

Tassi bassi: è il momento di approfittarne per contrattare o surrogare il mutuo

Alcune delle banche più importanti si sono sottratte alla richiesta di confronto - poca disponibilità ad una collaborazione a favore dei clienti-consumatori

Nelle scorse settimane i consulenti del CTCU hanno provato a predisporre, ancora una volta, un confronto delle condizioni per i mutui prima casa offerti su piazza in Alto Adige. Purtroppo alcune banche – presumibilmente sull'onda delle sanzioni comminate dall'Antitrust – da diverso tempo non reagiscono più alle richieste di comunicare i dati relativi alle proprie offerte, in modo da rendere il confronto piuttosto lacunoso. Altre banche invece, a voce, si dichiarano disposte ad inviare i dati, ma alle promesse non fanno seguire i fatti: al massimo comunicano una serie di motivi - scuse che man mano si fanno sempre meno credibili - per i quali la comunicazione dei dati viene rinviata, culminando poi in un totale “silenzio-radio”. Tali comportamenti portano a ritenere che la trasparenza, in Alto Adige, stia raggiungendo i minimi termini.

Per ovviare almeno alle lacune più importanti, alcune offerte sono state ottenute direttamente allo sportello con l'ausilio di “consumatori-civetta”, con tutte le limitazioni del caso e tutti e gli interrogativi sull'effettiva comparabilità delle offerte (una banca che partecipa attivamente al nostro confronto sa di rivolgersi a tutti i consumatori in Alto Adige, mentre l'offerta fatta al singolo consumatore ovviamente rispecchia le circostanze specifiche).

E qui ci fermiamo con le cattive notizie, passando a quanto di buono è emerso dal confronto. I dati mostrano che la caduta libera dei tassi continua. In particolare i mutuatari muniti di buona affidabilità creditizia, e con un mutuo che abbia un LTV inferiore al 50% (LTV = loan to value, ovvero rapporto importo mutuo/valore immobile), possono contare su condizioni davvero vantaggiose. LTV di norma si riduce nel corso degli anni, quindi i mutui che vengono rimborsati da più anni tendono ad avere un

valore LTV più basso. Pertanto il nostro consiglio a coloro che stanno rimborsando un mutuo “vecchio e caro”, è quello di iniziare una trattativa con la propria banca per spuntare nuove e più vantaggiose condizioni, o in alternativa considerare la surroga del mutuo. Una surroga per un mutuo di 200.000 Euro, con una durata di 20 anni, potrebbe far realizzare un risparmio di interessi nell'ordine di 20.000 Euro.

Tre vie per abbandonare il vecchio mutuo

Rinegoziazione:

- va fatta con la stessa banca;
- basta una scrittura privata con la banca; non c’è bisogno del notaio;
- si possono modificare: il tasso (es. da variabile a fisso), lo spread e la durata;
- la banca non può richiedere nessun costo; nessun altro costo.

Surrogazione (dell’ipoteca):

- va fatta con un altro istituto;
- per l’atto di surrogazione è necessario (zone del Libro Fondiario) un atto notarile, quindi almeno una scrittura privata autenticata;
- al mutuatario non possono però essere addebitati costi di stipula;
- nessun costo per la concessione del nuovo mutuo;
- nessuna penale (in quanto si tratta di trasferimento e non di estinzione).

Estinzione/Sostituzione:

- va fatta con un altro istituto; si chiude il vecchio mutuo e la relativa ipoteca e si apre un nuovo mutuo ed una nuova ipoteca con altra banca;
- per aprire il nuovo mutuo occorre un atto notarile;
- si possono modificare: il tasso, lo spread, la durata ed eventualmente si può chiedere un aggiunta di capitale (attenzione però: i benefici fiscali legati alla detrazione degli interessi per mutuo prima casa riguardano solo la parte di debito residuo del vecchio mutuo più i costi legati alla sostituzione);
- costi: può essere prevista la penale di estinzione del vecchio mutuo (vedi però riduzioni previste da accordi ABI-Consumatori del maggio 2007); nessuna spesa per cancellare l’ipoteca a meno che non si richieda l’urgenza; le altre spese eventualmente previste per la stipula di un nuovo mutuo (istruttoria, perizia) oltre l’imposta sostitutiva sul nuovo mutuo.

Si ricorda che presso il CTCU è attivo un servizio di consulenza dedicato al settore “mutui e

finanziamenti” (previa prenotazione, tel. 0471-975597).

Per i dettagli delle condizioni si rimanda alla **tabella**.

Tabella-Confronto-Mutui-Maggio_giugno2016.pdf44.69 KB