
Mutui prima casa in Alto Adige

Gio 10/08/2023 - 10:13

(Tentativo di un) confronto fra banche **Tassi in aumento e possibili strategie per i mutuatari**

Chi attualmente sta rimborsando un prestito a tasso variabile si trova in difficoltà: le rate per questi prestiti sono aumentati del 60-75% (vedasi Il Sole 24 Ore del 7 luglio 2023), mentre i redditi sono rimasti invariati.

Esistono quattro modi per liberarsi di un vecchio (e magari costoso) prestito: il passaggio al tasso fisso, una rinegoziazione con la stessa banca, una surroga o, come ultima opzione, l'estinzione e la riapertura del mutuo (vedasi oltre). La soluzione proposta dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI), ovvero quella di estendere il periodo di rimborso per ridurre gli importi delle rate, piace poco ai consumatori, in quanto con l'allungarsi del periodo di rimborso lievitano – e non di poco - i costi complessivi del prestito; ad esempio, per un prestito di 200.000 euro con un tasso d'interesse del 4,5%, che venga esteso da 20 a 25 anni, i costi complessivi aumentano di quasi 30.000 euro, mentre l'importo della rata mensile diminuisce di 150 euro: una soluzione, quindi, che sembra andare più a vantaggio delle banche che non dei clienti.

Mentre il Governo ha varato una tassa sugli "extra profitti" nel settore bancario, abbiamo cercato di fare un confronto dei mutui prima casa sulla piazza locale, con risultati, tuttavia, che siamo costretti a definire modesti, se non deludenti. Delle 18 banche contattate, infatti solo cinque hanno risposto al nostro questionario: quattro hanno fornito i dati necessari per il confronto, mentre la quinta ci ha semplicemente comunicato di non voler partecipare al confronto. Trasparenza e concorrenza, queste sconosciute!

Per fornire comunque una, seppur limitata, panoramica ai consumatori dell'offerta attuale di mutui, abbiamo consultato un portale di confronto online.

Mutuo tipo

L'importo da finanziare è di 250.000 euro e il valore dell'immobile è di 400.000 euro. Sono state richieste offerte con tassi d'interesse fissi e variabili, o altre forme, con durate di rimborso di 20 e 25 anni.

Il risultati del confronto

Webank, "ramo online" dalla Banca Popolare di Milano, offre il prestito a tasso fisso più conveniente per i 20 anni: tasso d'interesse del 3,64% (TAEG 3,75%) e rata di 1.467,95 euro.

Per un periodo di rimborso di 25 anni, la Banca Widiba, "ramo online" del Monte dei Paschi di Siena, è in testa: tasso fisso 3,64% (TAEG 3,80%), con rata di 1.270,41 euro.

Per i prestiti a tasso variabile, le migliori offerte provengono da Webank: per 20 anni, Euribor 1 mese più uno spread dell'1,20%, con una rata di 1.585,00 euro, e per 25 anni con uno spread dell' 1,25% e una rata corrispondente a 1.400,28 euro. Unicredit, invece, propone tassi convenienti per gli immobili di classe energetica A.

Tutti i dettagli del confronto sono riportati nella **tabella sottostante**.

Tirando le somme: scegliendo l'offerta conveniente è possibile risparmiare fino a 50.000 euro!

Quattro vie per abbandonare il vecchio mutuo

Rinegoziazione:

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

Surrogazione (dell'ipoteca):

- va fatta con 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);

- si possono modificare: il tasso, lo spread, la durata, ma non il capitale.

Estinzione/Sostituzione:

- va fatta con 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.

Passaggio da variabile a fisso mantenendo lo spread (Legge di Bilancio 2023)

- per importi di prestito fino a 200.000 euro;
- per mutuatari con un ISEE inferiore a 35.000 euro;
- per prestiti senza ritardi nei pagamenti.

Commento del CTCU

"Per il momento, non si comprendono bene i vantaggi che l'intervento governativo di tassare gli "extra profitti" bancari potrà portare ai consumatori. Quel che ci è invece chiaro è che questi trarrebbero sicuri benefici da un mercato veramente concorrenziale e trasparente. Sembra tuttavia che per molte banche, in Alto Adige, il mantra della massimizzazione del profitto prevalga sui principi di concorrenza e trasparenza. Questa è, purtroppo, l'unica possibile interpretazione del "silenzio" di molti istituti di fronte alla nostra richiesta di ricevere i dati necessari al confronto," commenta Gunde Bauhofer, Direttrice del CTCU.

Se quindi per i mutuatari paiono profilarsi all'orizzonte "anni di vacche magre", uno sguardo ai bilanci degli istituti bancari dimostra che per loro, di certo, di tempi di "magra" non si possa parlare.

Qui la tabella del confronto mutui del CTCU:

CP-mutui-lugago-2023.pdf199.75 KB