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

Tre vie per abbandonare il vecchio mutuo

Situazione al
03/2017

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.