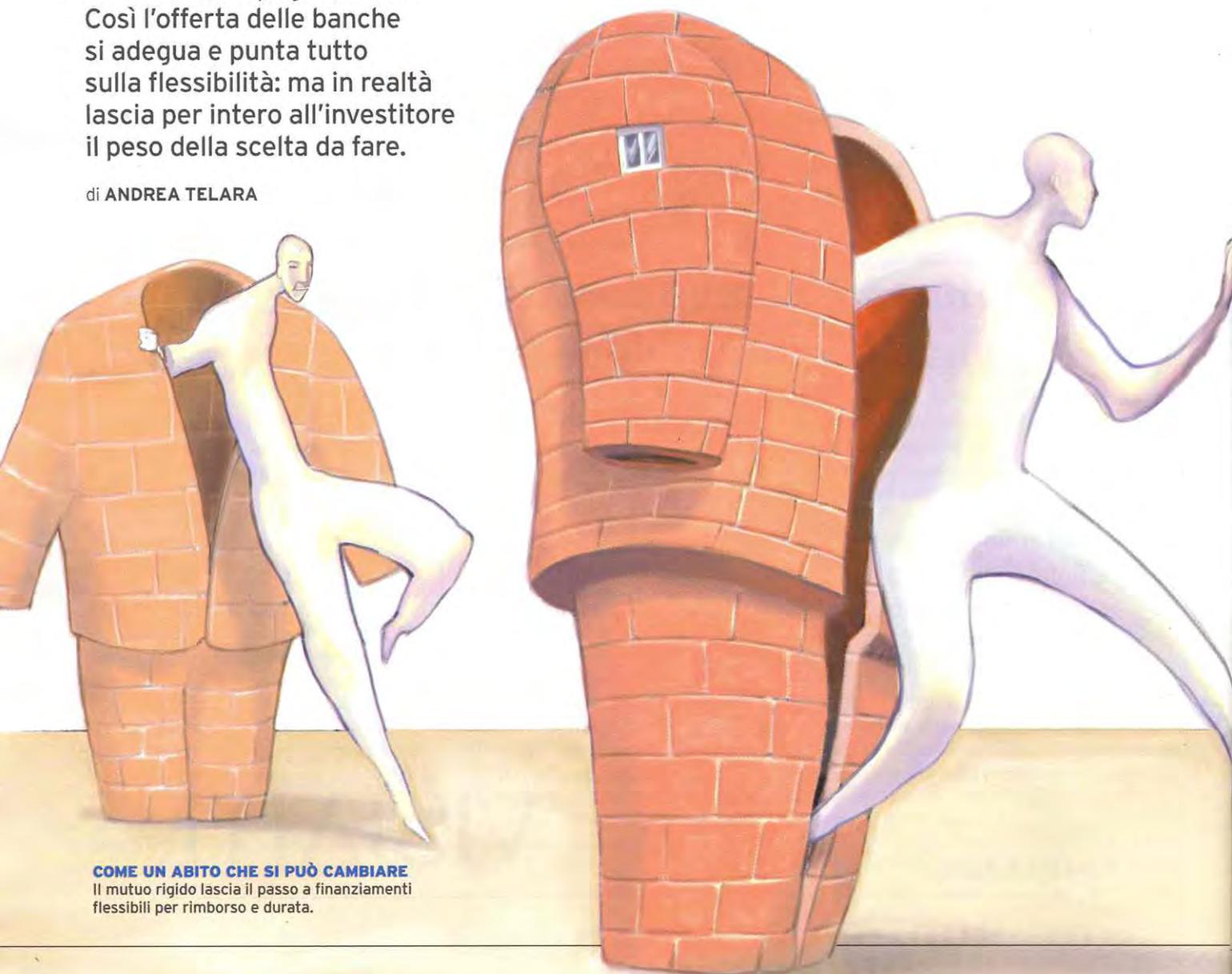


FINANZIAMENTI & IMMOBILI | I PRO E I CONTRO DELLE FORMULE «SU MISURA»

I NUOVI MUTUI TI LIBERANO DAI TASSI

Quasi 2 milioni d'italiani oggi fanno fatica a pagare la rata. Così l'offerta delle banche si adegua e punta tutto sulla flessibilità: ma in realtà lascia per intero all'investitore il peso della scelta da fare.

di ANDREA TELARA



COME UN ABITO CHE SI PUÒ CAMBIARE

Il mutuo rigido lascia il passo a finanziamenti flessibili per rimborso e durata.

SEI STRADE PER OTTENERE 160 MILA EURO

Nelle schede, fino a pagina 86, le sei formule di mutuo flessibile, con un finanziamento di 160 mila euro a 20 anni per l'acquisto di un immobile che ne vale 200 mila.

MICOS BANCA Mutuo Esatto

Taeg/Isc
5,48%

DURATE AMMISSIBILI

Fino a **20 ANNI**

IMPORTO FINANZIABILE

Fino all'**80%** dell'ammontare dell'immobile

SPESE ISTRUTTORIA

€ 621

PERIZIA

GRATIS

RATA

€ 1.055,93 (tasso variabile Euribor a 1 mese più uno spread dello 0,8%)

COME FUNZIONA

Il debitore paga ogni mese una quota di interessi e di capitale. Il mutuo è a tasso variabile, ma la rata rimane costante nel tempo. A variare è invece la durata, che si allunga se i tassi di mercato crescono e si accorcia se diminuiscono. La scadenza massima non può però superare i 25 anni. Se al venticinquesimo anno il debitore non ha ancora rimborsato tutto il capitale, è la banca ad accollarsi la differenza.

BIPOP CARIRE QUIMUTUOCASA LIBERO

Taeg/Isc
5,73%

DURATE AMMISSIBILI

Fino a **10, 15, 20 ANNI**

IMPORTO FINANZIABILE

Fino all'**80%** dell'ammontare dell'immobile

SPESE ISTRUTTORIA

€ 95

PERIZIA

€ 180

RATA

Prime 80 rate: € 731,33 (tasso variabile 5,48%)
Rate successive: € 621,63 (tasso variabile 5,48%)

COME FUNZIONA

Il cliente paga mensilmente solo la quota interessi della rata ed è libero di restituire il capitale in maniera autonoma. Deve però rispettare determinati limiti: il 15% del capitale deve essere restituito entro il primo terzo della durata del mutuo (in questo caso entro il settimo anno su 20 anni del piano di ammortamento). Il 40% dell'intero capitale deve essere rimborsato entro il quattordicesimo e il 100% prima della scadenza.

BANCA MEDIOLANUM MUTUO RIFLEX Flessibile

Taeg/Isc
5,95%

DURATE AMMISSIBILI

Fino a **30 ANNI**

IMPORTO FINANZIABILE

Fino all'**80%** dell'ammontare dell'immobile

SPESE ISTRUTTORIA

€ 260

PERIZIA

€ 240

RATA

€ 760 (tasso fisso 5,7%)

COME FUNZIONA

Il debitore è obbligato a pagare ogni mese soltanto gli interessi. Ha un'ampia libertà di scelta anche del tipo di tasso (per esempio, può fare un mix tra fisso e variabile). Può invece rimborsare autonomamente il capitale rispettando determinati vincoli. Su 160 mila euro di debito deve restituirne almeno 8 mila entro tre anni, 32 mila entro sette, 24 mila entro dieci, 48 mila entro 15 e i restanti 48 mila entro il ventesimo anno.

BANCA WOOLWICH

Libero

Taeg/Isc

6,03%**DURATE
AMMISSIBILI**Fino a **15, 20, 25 ANNI****IMPORTO
FINANZIABILE**Fino all'**80%** dell'ammontare dell'immobile**SPESE ISTRUTTORIA**€ **510****PERIZIA**€ **220****RATA**Prime 2 rate: € **737,33** (tasso variabile 5,53%)
Rate successive: € **765,87** (tasso variabile 5,74%)**COME FUNZIONA**

Nella rata il debitore paga soltanto gli interessi sulla somma finanziata e decide di rimborsare il capitale con una certa flessibilità prima della scadenza. Esistono però dei vincoli, più o meno stringenti a seconda della durata del mutuo. Per esempio, nella durata a 20 anni, 15% del capitale erogato deve essere rimborsato entro il quinto anno, un ulteriore 20% entro il decimo anno, un ulteriore 30% entro il quindicesimo anno, l'ultima quota del 35% va rimborsata entro il ventesimo anno.

MACQUARIE BANK

Piano di rimborso personalizzato*

Taeg/Isc

6,14%**DURATE
AMMISSIBILI**Fino a **15, 21, 30 ANNI****IMPORTO
FINANZIABILE**Fino al **90%** dell'ammontare dell'immobile**SPESE ISTRUTTORIA**€ **250****PERIZIA**€ **310****RATA**€ **780,27** (tasso variabile 5,85%)**COME FUNZIONA**

Nella rata il debitore paga soltanto gli interessi sulla somma finanziata e può rimborsare il capitale con una certa autonomia, pur rispettando determinati vincoli. Per esempio, nella durata a 21 anni, il 15% della somma finanziata deve essere restituito entro il settimo anno, un ulteriore 40% entro il quattordicesimo anno e il restante 45% entro la scadenza. Esistono però diverse altre opzioni. Per esempio, si può scegliere un misto tra tasso fisso e variabile.

*LA SCADENZA IN QUESTO CASO È A 21 ANNI

BANCA PER LA CASA

Basicweb mutuo autonomo

Taeg/Isc

6,41%**DURATE
AMMISSIBILI**Fino a **10, 15, 20, 25, 30 ANNI****IMPORTO
FINANZIABILE**Fino al **60%** dell'ammontare dell'immobile**SPESE ISTRUTTORIA****GRATIS****PERIZIA****GRATIS****RATA**€ **821,87** (tasso variabile 6,16%)**COME FUNZIONA**

Le rate di rimborso sono composte da soli interessi. Il capitale potrà essere rimborsato autonomamente con versamenti non inferiori a 2 mila euro e nel rispetto delle seguenti condizioni: per i mutui ventennali il 15% del capitale deve essere restituito entro il quinto anno, un altro 20% entro il decimo anno, il 30% entro il quindicesimo anno e il restante 35% entro la scadenza.