

Surroga del mutuo, come funziona? Le domande più frequenti

La **surroga del mutuo** è una procedura che permette di trasferire il proprio mutuo già esistente a un'altra banca o istituto di credito. Si tratta di **un'operazione molto semplice** da fare per stipulare un mutuo a un tasso più conveniente: basta rivolgersi alla nuova finanziaria e lasciare che sia quest'ultima a farsi carico di **tutti gli oneri burocratici** relativi al trasferimento.

Come trovare un mutuo più conveniente?

Come già spiegato, la surroga del mutuo ha senso quando si trova **un mutuo più vantaggioso**. Si può cambiare il tasso, passando da uno fisso a uno variabile e viceversa, tuttavia **non si può richiedere la surroga** presso la stessa banca (in questo caso, infatti, si parla di rinegoziazione). Per trovare un nuovo mutuo, pertanto, è necessario rivolgersi ad altri istituti di credito e **confrontare le proposte** in seguito ai preventivi ottenuti. Tuttavia, per velocizzare questa procedura basta fare un confronto dei mutui online e ottenere le informazioni necessarie in pochi click. In ogni caso, è bene specificare che **la surroga del mutuo è davvero conveniente** solo quando mancano ancora diversi anni per estinguere il mutuo, in quanto la quota della **rata mensile riferita agli interessi** decresce nel tempo.

Come richiedere la surroga del mutuo?

Dopo aver **ottenuto diversi preventivi** da parte di istituti finanziari intenzionati ad accollarsi il mutuo, è necessario leggerli con attenzione e confrontare i tassi di interesse e i costi aggiuntivi, come le spese relative all'incasso. Per verificare se davvero la surroga **comporta un miglioramento delle condizioni** rispetto a quelle applicate dalla banca precedente, bisogna far riferimento al valore del **Tasso annuo effettivo globale** (indicato con l'acronimo Taeg), chiamato anche indice sintetico di costo (e riportato con la sigla ISC). Con la nuova banca, **bisogna stipulare un nuovo contratto**, presentando i documenti necessari (carta di identità, codice fiscale, documenti relativi alla situazione reddituale e quelli relativi all'immobile oggetto del mutuo). Altri documenti, invece, vanno presentati al notaio, compresi **i conteggi relativi all'estinzione del mutuo precedente**.

Quanto costa la surroga del mutuo?

La surroga del mutuo è una procedura quasi gratuita, come stabilito dal **Decreto Bersani** (legge n.40 del 2007, modificata con Decreto legislativo 141/2010). Le spese per l'istruttoria, gli accertamenti catastali, ecc. sono a carico dell'istituto finanziario che si accolla il mutuo, mentre il mutuatario dovrà corrispondere solamente **la tassa sull'ipoteca**, che ammonta a 35 euro.

Quando la surroga non è possibile?

La **banca di provenienza** del mutuo non può rifiutare il trasferimento dello stesso; tuttavia, il nuovo istituto di credito potrebbe imporre alcune limitazioni a questa procedura. Ad esempio, **se l'importo del mutuo è inferiore ai 50.000 euro**, poiché l'operazione potrebbe essere non abbastanza remunerativa per via dei tassi di interesse minori. Allo stesso modo, se il mutuo è prossimo alla scadenza, non sempre è conveniente per la nuova finanziaria accettarlo. Inoltre, la nuova banca potrebbe **valutare diversamente la situazione reddituale** del mutuatario, in maniera più stringente. Ovviamente, se le rate precedenti del mutuo non sono state pagate con regolarità, la probabilità di un **rifiuto del trasferimento** sono piuttosto alte. Ancora, la banca

potrebbe non considerare l'immobile oggetto del mutuo una **garanzia valida per erogare la somma**, a causa del deprezzamento nel tempo.

Data di pubblicazione: 27/04/2023

Salvato in PDF in data: 20/09/2026

Link all'articolo: <https://civico20-news.it/redazione/surroga-del-mutuo-come-funziona-le-domande-piu-frequenti/27/04/2023/>