

Surrogare il mutuo, come fare ?

La surroga o surrogazione è un'operazione con la quale si sposta il mutuo presso una banca differente per accedere a migliori condizioni. In sostanza si accende un nuovo mutuo utilizzando l'ipoteca originaria di quello vecchio (per questo motivo si usano anche i termini trasferire, trasferimento del mutuo)

La procedura di surrogazione

Il cliente richiede in forma scritta alla nuova banca (o banca subentrante) di acquisire dalla banca originaria l'importo esatto del debito residuo, concordando allo stesso tempo una possibile data possibile per formalizzare l'operazione.

La nuova banca quindi comunica alla banca originaria la data di formalizzazione dell'operazione di surroga richiedendo alla stessa l'entità del debito residuo del cliente in quella data.

La banca originaria comunica alla nuova banca l'entità del debito residuo del cliente entro 10 giorni lavorativi dalla ricezione della richiesta, conferma la data di formalizzazione dell'operazione.

La nuova banca procede all'operazione di surroga formalizzando in un "atto unico":

- il contratto di mutuo tra la nuova banca e il cliente
- la quietanza di pagamento rilasciata dalla banca originaria
- il consenso alla surroga e l'annotazione della surroga stessa a margine dell'ipoteca originaria

L'operazione potrà essere formalizzata sia con una scrittura privata autenticata sia con un atto pubblico

In ogni caso è previsto l'intervento del notaio che provvede ad autenticare le sottoscrizioni o a redigere l'atto pubblico.

Quali elementi del mutuo possono essere modificati con la surroga ?

- La banca
- Il tipo di tasso (ad esempio un mutuo di surroga a tasso fisso che sostituisce il vecchio mutuo a tasso variabile)
- La misura del tasso e lo spread della banca
- La durata

Quali sono i costi e le spese della surroga ?

- Nessuna commissione bancaria
- Nessuna imposta sostitutiva
- Atto notarile, autentica della dichiarazione di surroga quindi spese notarili (minori rispetto la sostituzione e comunque alcune banche scelgono di accollarsi la parcella del notaio)

Conviene la surroga del mutuo ?

Si, la surrogazione può risultare molto conveniente e portare all'abbassamento della rata.