

Mutuo con doppia ipoteca: cos'è e quando conviene

Pubblicato: Mercoledì 2 Febbraio 2022



Quando si decide di contrarre un mutuo ci si prende un impegno che solitamente è di medio-lungo termine (generalmente un arco temporale che varia fra i 15 e i 30 anni).

Durante questo periodo potrebbero verificarsi numerose situazioni inaspettate che possono incidere in modo negativo sulla disponibilità economica del mutuatario. Un licenziamento, un incidente stradale, o ancora un problema di salute: la lista delle situazioni avverse impreviste che possono capitare è incredibilmente lunga.

In questi casi l'accensione di un mutuo con doppia ipoteca è una, forse l'unica, soluzione possibile. Il mutuo con doppia ipoteca, anche detto **mutuo con ipoteca di secondo grado**, è una tipologia di finanziamento che è stata studiata per coloro che hanno già attivato un mutuo e necessitano al contempo di una maggiore liquidità per fronteggiare le nuove spese improvvise. Chiaramente la prerogativa essenziale per poter accedere a questa tipologia di finanziamento è l'esistenza di un mutuo pregresso, che sia a sua volta garantito da un'ipoteca sull'immobile. Cerchiamo ora di comprendere come funziona più nel dettaglio questa tipologia di finanziamento.

Come funziona un mutuo con ipoteca di secondo grado?

Nel paragrafo precedente abbiamo compreso quanto un mutuo con doppia ipoteca sia una vera propria ancora di salvezza per coloro che hanno già attivo un mutuo con un'ipoteca sull'immobile, e che necessitano di una liquidità aggiuntiva per le nuove spese. Ecco dunque che il mutuo integrativo si presenta come la soluzione più efficace, ma come funziona?

Quando si decide di contrarre un mutuo con doppia ipoteca si sceglie di iscrivere una ulteriore ipoteca sul medesimo immobile che era stato precedentemente ipotecato per l'accesso al primo finanziamento. In generale dunque si può dire che l'ipoteca che viene applicata con il mutuo integrativo è una seconda ipoteca nel medesimo edificio, ovvero un'ipoteca di secondo grado.

In generale il mutuo con doppia ipoteca è meno vantaggioso per la banca poiché essa ha minori garanzie. Ma perché? Quando grava su di un immobile più di una ipoteca non si può tralasciare il concetto di "grado di ipoteca": il grado viene stabilito dall'ordine temporale dell'iscrizione ipotecaria di un determinato mutuo; ecco che si può parlare di ipoteca primaria e secondaria o ipoteca di primo grado e secondo grado.

Nel caso in cui il debitore dovesse risultare insolvente, e dunque incapace di onorare il debito contratto, l'ipoteca di primo grado è in grado di garantire al rispettivo creditore una priorità massima sul ricavato che deriva dalla vendita dell'immobile, rispetto al creditore che è possessore dell'ipoteca di secondo grado.

La minore garanzia che viene garantita da un'ipoteca di secondo grado spiega perché gli istituti bancari sono solitamente restii a concedere questa tipologia di mutuo. Di conseguenza molto più facile ottenere un mutuo con doppia ipoteca se la banca che eroga questa prestazione è la medesima che ha fornito il primo mutuo: in questo caso infatti, sebbene le garanzie legali siano inferiori, la banca è già abbastanza

certa che parte del mutuo verrà già rimborsata attraverso il pagamento regolare delle rate.

Quanto è possibile finanziare con un mutuo con doppia ipoteca?

Nel caso del mutuo con doppia ipoteca non è purtroppo possibile finanziare importi particolarmente elevati; coloro che hanno già avuto modo di contrarre un mutuo per l'acquisto di una casa, sanno che la banca solitamente è in grado di finanziare l'80% del valore dell'immobile ipotecato sul mercato; è per questa ragione infatti che il mutuo con doppia ipoteca è soggetto a ulteriori limitazioni.

Anche in questo caso infatti siamo di fronte ad un limite finanziabile che non può essere superato, anche se il tetto massimo è solitamente è più limitato e viene determinato attraverso una differenza che intercorre fra il valore complessivo dell'immobile e l'ipoteca che risulta già iscritta su di esso. Il risultato di tale differenza è in grado di indicare il valore massimo dell'ipoteca di secondo grado, e dunque di minore garanzia per la banca. A causa infatti della minore garanzia che viene assicurata dalle ipoteche di secondo grado, come già detto, le banche sono particolarmente restie all'erogazione dell'importo, e preferiscono assicurarsi un margine di garanzia tra il valore complessivo dell'immobile, e quello delle ipoteche iscritte; in altri casi il mutuo con doppia ipoteca potrebbe essere concesso per importi ancor più limitati o, addirittura, non concesso.

Ecco dunque che se si vuole essere abbastanza certi dell'erogazione del mutuo con doppia ipoteca, è consigliabile rivolgersi alla banca che ha acceso l'ipoteca primaria: in questo modo è possibile assicurarsi una maggiore disponibilità da parte dell'istituto di credito ad erogare il finanziamento.

Il mutuo con doppia ipoteca è conveniente?

Dopo tutte queste limitazioni sorge spontaneo domandarsi se il mutuo con doppia ipoteca sia una alternativa appetibile e vantaggiosa.

È necessario ricordare che i mutui di liquidità non possono essere esentati dai costi di attivazione, legati all'iscrizione ipotecaria dell'immobile, oltre che del costo del notaio e dei rispettivi tassi di interesse che, essendo solitamente soggetti a spread complessivamente superiori, sono solitamente più elevati a causa dell'elevato rischio di insolvenza. È altrettanto necessario ricordare che i mutui integrativi non sono soggetti ad alcuna forma di detrazione fiscale per gli interessi passivi; questa infatti viene riservata unicamente al primo mutuo che viene attivato solamente sulla prima casa.

Attenzione inoltre alla possibile vendita della casa: se infatti viene venduta una casa sulla quale grava un'ipoteca di primo grado, l'acquisizione del mutuo da parte del compratore è solitamente non solo conveniente ma anche molto semplice da effettuare con costi relativamente bassi. La vendita di un mutuo con doppia ipoteca invece che grava su un'abitazione è molto difficile da portare a termine in quanto solitamente è legato alla presenza di un ulteriore mutuo sulla medesima struttura.

Quali sono le alternative disponibili per ottenere liquidità?

Attraversare una situazione finanziaria particolarmente complicata è un fenomeno che purtroppo può capitare a tutti, e, nel caso si necessiti di una liquidità aggiuntiva, il mutuo con doppia ipoteca e' senza ombra di dubbio la soluzione più comoda, ma soprattutto veloce, per contenere il finanziamento sperato.

Il mutuo, però non è l'unica soluzione che può essere percorsa: è infatti possibile ottenere con l'istituto di credito una rinegoziazione o la surroga, o la sostituzione complessiva del mutuo, tutte condizioni che consentono, in larga misura, un migliore accesso alle risorse economiche. Queste infatti sono delle alternative ben precise, a loro volta rigidamente regolamentate; cerchiamo ora di analizzarle punto per punto:

Rinegoziazione: Attraverso la rinegoziazione di un finanziamento è possibile modificare anche radicalmente le condizioni contrattuali che erano state sottoscritte in precedenza con il proprio istituto di credito. In questo caso la banca rimane la medesima ma è possibile modificare l'intero piano di ammortamento del finanziamento; è infatti possibile non soltanto allungare la durata del mutuo, ma anche modificare la rata mensile o di aggiungere un eventuale capitale.

Surroga: la surroga del mutuo è una operazione che consente di trasferire il modo gratuito il mutuo presso un'altra banca per accedere a condizioni economiche migliori. La surroga non va confusa con la rinegoziazione [come spiegato in questo articolo](https://www.mutui.it/guida-mutui/rinegoziazione-e-surroga-le-differenze.html)

Sostituzione del mutuo: la sostituzione del mutuo consente non soltanto, come la surroga, di spostare il finanziamento gratuitamente presso un'altra banca, ma di modificare anche le condizioni economiche, l'importo del finanziamento, e consente perfino la totale estinzione del vecchio mutuo.

Redazione VareseNews

redazione@varesenews.it