

BIBLIOTECA CREDIT-ONE · GUIDA GRATUITA

Guida al mutuo per la casa

Dal sogno al rogito senza sorprese: importo, tasso, garanzie, documenti e tempi, passo dopo passo.

Prima della casa, il numero giusto: quanto puoi permetterti

Il momento migliore per pensare al mutuo è prima di innamorarsi di una casa. Chi conosce in anticipo l'importo che la banca può concedere tratta meglio sul prezzo, evita caparre a rischio e arriva al rogito senza sorprese.

La banca parte da una domanda semplice: quanta parte del tuo reddito può andare alla rata senza mettere in difficoltà la famiglia? La risposta è il **rapporto rata/reddito**, che la maggior parte degli istituti considera sostenibile entro il **30–35% del reddito netto mensile**, tenendo conto anche delle altre rate già in corso.

Un esempio

Una coppia con un reddito netto complessivo di 2.800 euro al mese e nessun altro finanziamento può sostenere una rata intorno ai 920 euro (33%). Con un tasso del 3,5% e una durata di 25 anni, quella rata corrisponde a un mutuo di circa **185.000 euro**.

2.800 €

reddito netto mensile

≈ 920 €

rata sostenibile (33%)

≈ 185.000 €

mutuo a 25 anni al 3,5%

Puoi rifare il calcolo con i tuoi numeri con il [calcolatore della rata](#). Ricorda che il risultato è un tetto, non un obiettivo: una rata più bassa lascia margine per imprevisti, figli, cambi di lavoro.

IN QUESTA GUIDA IMPARERAI

- come la banca calcola l'importo massimo del tuo mutuo;
- come scegliere tra tasso fisso, variabile e misto;
- a leggere TAN, TAEG e il prospetto europeo ESIS;
- come funziona il Fondo garanzia prima casa per giovani e famiglie;
- documenti, tempi e passaggi fino al rogito;
- surroga, rinegoziazione e sospensione delle rate.

Anticipo, valore di perizia e loan to value

Il secondo limite è il rapporto tra mutuo e valore dell'immobile, il **loan to value** (LTV). Le banche finanziano di norma fino all'**80% del valore di perizia** – che può essere diverso dal prezzo di acquisto. Oltre questa soglia servono garanzie aggiuntive, come quella del Fondo prima casa.

Voce	Importo indicativo
Prezzo della casa	230.000 €
Mutuo all'80%	184.000 €
Anticipo da versare (20%)	46.000 €
Spese accessorie (imposte, notaio, agenzia, perizia, istruttoria)	da prevedere a parte, spesso tra il 5% e il 10% del prezzo



Le spese accessorie si pagano in contanti, non con il mutuo. Tienine conto prima di firmare la proposta d'acquisto: è uno degli errori più frequenti delle famiglie alla prima casa.

Tasso fisso, variabile o misto?

Tipo	Come funziona	Per chi è adatto
Fisso	Tasso e rata invariati per tutta la durata. Si basa sull'IRS più lo spread.	Chi ha un budget rigido e vuole certezza per 20–30 anni.
Variabile	Il tasso segue l'Euribor più lo spread: la rata può salire o scendere.	Chi ha margine sul reddito e può assorbire aumenti di rata.
Variabile con tetto (cap)	Variabile, ma con un tasso massimo contrattuale.	Chi vuole sfruttare tassi in calo proteggendosi dagli aumenti.
Misto o modulabile	Permette di cambiare tipo di tasso a scadenze prestabilite.	Chi vuole flessibilità nel tempo.

Non esiste una scelta giusta in assoluto. Un buon criterio: se un aumento della rata del 20–25% metterebbe in difficoltà il bilancio familiare, il fisso o il variabile con cap sono più prudenti.

TAN, TAEG e tutti i costi del mutuo

Il **TAN** è il tasso di interesse puro. Il **TAEG** include anche spese di istruttoria e perizia, costi di incasso della rata, assicurazioni obbligatorie e l'eventuale compenso del mediatore: è il numero giusto per confrontare due offerte.

- **Istruttoria e perizia:** spese della banca per valutare la pratica e l'immobile.
- **Imposta sostitutiva:** 0,25% dell'importo del mutuo per l'acquisto della prima casa, 2% negli altri casi (salvo esenzioni specifiche).
- **Assicurazione incendio e scoppio** sull'immobile: obbligatoria per legge.
- **Polizze facoltative** sulla vita o sul reddito: utili, ma la banca non può imporre di acquistarle da sé.
- **Notaio:** per l'atto di mutuo, oltre a quello di compravendita.



Vantaggio fiscale. Per il mutuo sull'abitazione principale gli interessi passivi sono detraibili al 19%, entro i limiti previsti dalla normativa fiscale vigente.

Il Fondo garanzia prima casa

Il **Fondo di garanzia per la prima casa**, gestito da Consap, garantisce una parte del mutuo per l'acquisto (anche con ristrutturazione o efficientamento) della prima casa, purché non di lusso, fino a 250.000 euro di finanziamento.

- La garanzia ordinaria copre il **50%** della quota capitale.
- Per le **categorie prioritarie** – tra cui giovani under 36, giovani coppie, nuclei monogenitoriali con figli minori, conduttori di alloggi popolari – e con ISEE entro le soglie previste, la copertura può arrivare fino all'**80%**, consentendo mutui anche oltre l'80% del valore dell'immobile.
- La domanda si presenta tramite la banca aderente, che la trasmette a Consap.

Percentuali, soglie ISEE e scadenze delle misure per le categorie prioritarie vengono aggiornate dalle leggi di bilancio: vanno verificate al momento della richiesta.

Sei under 36 o è la tua prima casa?

Verifichiamo gratuitamente se puoi accedere alla garanzia Consap e quale importo è realistico, confrontando le offerte di più banche.

I documenti da preparare

Documenti personali e reddituali

- ✓ Documento d'identità e codice fiscale di tutti gli intestatari.
- ✓ Stato di famiglia o autocertificazione.
- ✓ Lavoratori dipendenti: ultime buste paga, ultima Certificazione Unica, eventuale dichiarazione dei redditi.
- ✓ Autonomi: ultime due dichiarazioni dei redditi con ricevute di presentazione.
- ✓ Estratti conto recenti ed elenco dei finanziamenti in corso.

Documenti dell'immobile

- ✓ Proposta d'acquisto accettata o compromesso.
- ✓ Atto di provenienza del venditore.
- ✓ Planimetria e visura catastale.
- ✓ Dichiarazioni di conformità urbanistica e, se disponibile, attestato di prestazione energetica.

Tutti i documenti devono essere **aggiornati**: buste paga ed estratti conto non più vecchi di tre mesi. Una pratica completa già alla prima consegna fa risparmiare settimane.

Dalla richiesta al rogito: passaggi e tempi

1. **Analisi e pre-fattibilità** (pochi giorni): importo sostenibile, tipo di tasso, garanzie possibili.
2. **Richiesta e istruttoria**: la banca valuta reddito, Centrale Rischi e sistemi di informazioni creditizie.
3. **Perizia** dell'immobile da parte di un tecnico incaricato dalla banca.
4. **Delibera**: la banca approva importo, tasso e condizioni.
5. **Offerta vincolante e prospetto ESIS**: il Prospetto Informativo Europeo Standardizzato riassume tutte le condizioni. Hai un periodo di riflessione di almeno sette giorni per valutarla.
6. **Rogito**: firma contestuale di compravendita e mutuo davanti al notaio, con erogazione delle somme al venditore.

In media dalla richiesta completa al rogito passano **30–60 giorni**. Nel compromesso, prevedi un termine per il rogito che tenga conto di questi tempi e, se possibile, una clausola che ti tuteli in caso di mancata concessione del mutuo.

Dopo il rogito: surroga, rinegoziazione, sospensione

Surroga

Puoi trasferire gratuitamente il mutuo a un'altra banca che offre condizioni migliori, senza penali né spese notarili a tuo carico: è la **portabilità** prevista dalla legge.

Rinegoziazione

Puoi chiedere alla tua banca di modificare tasso o durata. Non è un diritto automatico, ma la possibilità di una surroga è spesso un ottimo argomento.

Estinzione anticipata

Sui mutui per la prima casa stipulati da persone fisiche non può essere applicata alcuna penale per l'estinzione anticipata, totale o parziale.

Sospensione delle rate

In presenza di eventi specifici – come la perdita del lavoro o gravi problemi di salute – il **Fondo di solidarietà per i mutui prima casa** consente di sospendere le rate per un periodo limitato, alle condizioni previste.

Gli errori da evitare e la checklist finale

1. Firmare la proposta d'acquisto prima di sapere quanto ti finanziano.
2. Confrontare le offerte guardando solo il TAN invece del TAEG.
3. Dimenticare le spese accessorie, che non sono finanziabili.
4. Aprire nuovi finanziamenti nei mesi prima del mutuo: un'auto a rate può ridurre l'importo concedibile.
5. Presentare la richiesta a molte banche contemporaneamente, moltiplicando le interrogazioni nei sistemi di informazioni creditizie.
6. Scegliere la durata solo per abbassare la rata, senza valutare il costo totale.

CHECKLIST PRIMA DI FIRMARE

- Rata entro il 30–35% del reddito netto, con margine per imprevisti.
- Anticipo e spese accessorie disponibili.
- Offerte confrontate sul TAEG e sul costo totale.
- Verificata l'eventuale garanzia Consap.
- Prospetto ESIS letto con calma nel periodo di riflessione.

Il tuo mutuo, confrontato tra più banche

Un consulente Credit-One calcola gratuitamente l'importo che puoi ottenere, verifica le garanzie pubbliche e confronta le offerte per te.



Ufficio Studi Credit-One

Guida a cura degli analisti di Credit-One S.p.A., mediatore creditizio iscritto OAM al n. M384, attivo dal 2006. Aggiornata al 08/10/2026.

Credit-One S.p.A. – Mediatore creditizio iscritto all'elenco OAM al n. M384 – Intermediario assicurativo IVASS sez. E n. E000590071 – Piazza del Popolo 18, 00186 Roma – C.F./P.IVA 13849111003. Credit-One non eroga direttamente finanziamenti: la concessione del credito è subordinata alla valutazione della banca o dell'intermediario erogante. I contenuti hanno finalità informative ed educative e non costituiscono consulenza personalizzata. Le informazioni normative sono aggiornate alla data indicata e possono cambiare: verifica sempre le condizioni vigenti con l'istituto erogante.

