MutuoCheck

GUIDA GRATUITA

Prima il check, poi la casa.

La guida completa per comprare casa con il mutuo giusto: dal budget al rogito, in parole semplici.

- Budget e rata
- Tassi e durata
- Costi e agevolazioni
- Documenti
- Dal check al rogito
- Il mediatore creditizio
- I tuoi diritti
- Glossario

A CURA DI

Alessandro Costanzo

Credit Specialist

mutuocheck.eu

mutuo@mutuocheck.eu

Alessandro Costanzo è collaboratore di Quantum Creditech S.p.A. – Mediatore Creditizio · Via Aldo Lusardi, 7 – 20122 Milano (MI) · REA MI – 2722660 · C.F. e Registro Imprese 13434090968 · Iscritta al n. M614 dell'elenco dei mediatori tenuto dall'OAM · RUI IVASS n. E000759451 · Mediatore convenzionato

PRIMA DI INIZIARE

Perché ho scritto questa guida

Il mutuo è il contratto più lungo che firmerai nella vita: vent'anni, trenta, a volte di più. Eppure è anche quello che si sceglie più in fretta, spesso tra una visita all'immobile e una proposta da firmare entro sabato.

Ogni giorno, da mediatore creditizio, incontro persone che hanno già trovato la casa dei sogni ma non sanno ancora se la banca le finanzierà, quanto pagheranno davvero o cosa c'è scritto nell'offerta che hanno in mano. Non per disattenzione: semplicemente nessuno gliel'ha mai spiegato in modo chiaro.

E le differenze si pagano. Mezzo punto di tasso su un mutuo di 160.000 € in 25 anni vale circa **42 € al mese**, quasi **12.700 € in tutto**. Una proposta d'acquisto firmata senza la certezza del mutuo può costare la caparra. Una polizza scelta male, una spesa non prevista o una richiesta fatta nel momento sbagliato pesano per anni.

Per questo ho raccolto in queste pagine quello che spiego ogni giorno ai miei clienti: le regole che usano le banche, i numeri veri, gli errori più comuni e i diritti che la legge ti riconosce, anche dopo la firma.

Alla fine della guida saprai

- ✓ quanto puoi chiedere e quale rata puoi sostenere davvero;
- ✓ come confrontare due offerte guardando i numeri giusti: TAEG e PIES, non solo il tasso;
- ✓ quanto costa davvero comprare casa, oltre al prezzo di acquisto;
- ✓ quali passi ti separano dalle chiavi e quanto tempo servono;
- ✓ come migliorare il tuo mutuo negli anni, e cosa fare se la rata diventa pesante.

Comprare casa deve restare un bel momento. Il mio obiettivo è che tu ci arrivi con le idee chiare.

Alessandro Costanzo

Credit Specialist · collaboratore di Quantum Creditech S.p.A.
mutuocheck.eu · mutuo@mutuocheck.eu

Quantum Creditech S.p.A. – Mediatore Creditizio · Via Aldo Lusardi, 7 – 20122 Milano (MI) · REA MI – 2722660 · C.F. e Registro Imprese 13434090968 · Iscritta al n. M614 dell'elenco dei mediatori tenuto dall'OAM · RUI IVASS n. E000759451 · Mediatore convenzionato

INDICE

In questa guida

	Cosa trovi in questa guida	3
01	Quanto posso permettermi	4
02	Quanto può finanziare la banca	5
03	Cosa guarda la banca: il merito creditizio	6
04	Tasso fisso, variabile, misto e Rata Protetta	7
05	La durata e il piano di ammortamento	10
06	Quanto costa davvero	11
07	I documenti da preparare	13
08	Il percorso: dal check al rogito	14
09	Il mediatore creditizio: chi confronta le offerte per te	15
10	Dopo la firma: il tuo mutuo si può migliorare	17
11	Se la rata pesa: la rete di sicurezza	18
12	I 10 errori più comuni (e come evitarli)	19
A–Z	Glossario in parole semplici	20
✓	La checklist MutuoCheck	22
MC	Prima di fare una proposta, facciamo un check.	23

Gli esempi numerici sono calcolati con ammortamento alla francese e rate mensili, con tassi puramente illustrativi.

PRIMA DI INIZIARE

Cosa trovi in questa guida

Comprare casa è quasi sempre la spesa più importante della vita, e il mutuo è l'impegno che la accompagna per venti o trent'anni. Eppure molte persone arrivano in banca, o firmano una proposta d'acquisto, senza sapere quanto possono davvero chiedere, quanto costerà e che cosa la banca guarderà.

Questa guida nasce per colmare quel vuoto. Segue l'ordine reale delle cose: prima i conti di casa, poi la scelta del mutuo, poi i documenti, la firma e la vita del mutuo negli anni. Ogni capitolo si chiude con le cose da ricordare, e in fondo trovi un glossario e una checklist da stampare.

Cos'è il mutuo ipotecario

Questa guida parla del **mutuo ipotecario**, la forma di finanziamento più usata in Italia per comprare casa. È un prestito a medio-lungo termine: ricevi l'intera somma in un'unica soluzione e la restituisci un po' alla volta, con rate che possono essere costanti o variabili.

Si chiama "ipotecario" perché a garanzia del rimborso c'è un'**ipoteca** sull'immobile. Si usa per acquistare, costruire o ristrutturare un immobile, soprattutto la casa in cui vivere, e anche per sostituire o rifinanziare un mutuo già in corso.

Lo concedono le banche e gli altri intermediari finanziari autorizzati.

DURATA
in genere da 5 a 30 anni

SOMMA
erogata tutta in una volta

RIMBORSO
a rate costanti o variabili

GARANZIA
ipoteca sull'immobile

A COSA SERVE
acquisto, costruzione, ristrutturazione, surroga

> **Il mutuo ipotecario è lo strumento fondamentale per acquistare la tua casa.**

IL PRINCIPIO DI MUTUOCHECK

Prima di fare una proposta, facciamo un check.

Firmare una proposta d'acquisto senza sapere se il mutuo è sostenibile è il modo più comune per perdere tempo, soldi e serenità. Bastano pochi minuti di verifica per capire se il progetto è solido, da sistemare o da ripensare.

Come leggerla

- **Hai appena iniziato a pensarci?** Parti dai capitoli 1, 2 e 3: budget, quanto finanzia la banca, come ti valuta.
- **Stai confrontando offerte?** Vai ai capitoli 4, 5, 6 e 9: tassi, durata, costi e lettura dei documenti.
- **Hai già una casa nel mirino?** Leggi i capitoli 7 e 8: documenti e percorso fino al rogito.
- **Hai già un mutuo?** I capitoli 10 e 11 spiegano surroga, estinzione, rinegoziazione e cosa fare se la rata pesa.

Le informazioni sono aggiornate a ottobre 2026. Norme, agevolazioni e condizioni di mercato cambiano: prima di decidere verifica sempre i dati aggiornati con la banca o con un mediatore creditizio.

01

Quanto posso permettermi

La domanda giusta non è "quanto mi presta la banca", ma "quale rata posso pagare tranquillo anche negli anni difficili". Si parte dai propri conti, non dal prezzo della casa.

Il reddito che conta

Per i conti del mutuo si usa il **reddito netto mensile**: quello che arriva davvero sul conto. Se in famiglia lavorano in due e il mutuo sarà cointestato, si sommano i redditi. Le mensilità aggiuntive (tredicesima, quattordicesima) aiutano ma di solito non si contano nella rata mensile: sono un cuscinetto, non uno stipendio.

La regola del terzo

Come punto di partenza prudente, una rata si considera sostenibile quando resta entro **circa un terzo del reddito netto**. Nel calcolo vanno incluse anche le altre rate che stai già pagando: prestito auto, finanziamenti, carte revolving, cessione del quinto.

Non è però una regola uguale per tutti: ogni banca ha i suoi criteri. Alcune accettano rate fino al 40% del reddito per i lavoratori dipendenti e fino al 50% per gli autonomi, altre restano più prudenti. Per questo la stessa situazione può avere esiti diversi da una banca all'altra.

ESEMPIO

Reddito netto familiare: **2.600 € al mese**. Un terzo sono circa **865 €**. Se c'è già un finanziamento auto da 200 € al mese, lo spazio per la rata del mutuo scende a circa **665 €**.

L'anticipo e i costi che arrivano prima del mutuo

Di solito il mutuo copre al massimo l'80% del valore dell'immobile (ne parliamo nel capitolo 2). Il resto, cioè il 20%, va pagato con risparmi propri. A questo si aggiungono i costi della compravendita e del mutuo: imposte, notaio, eventuale agenzia, perizia, istruttoria. Come ordine di grandezza, conviene mettere in conto **un ulteriore 8–12% del prezzo**, variabile in base al tipo di acquisto.

Quanto serve in contanti per una casa da 200.000 €

Voce	Importo indicativo
Prezzo dell'immobile	200.000 €
Mutuo all'80%	160.000 €
Anticipo con risparmi propri (20%)	40.000 €
Costi accessori stimati (8–12%)	16.000 – 24.000 €
Liquidità da avere disponibile	**56.000 – 64.000 €**

Simulazione: i costi reali dipendono da venditore, agenzia, notaio e agevolazioni.

Pensa al futuro, non solo a oggi

Un mutuo dura decenni: chiediti come cambieranno entrate e spese (figli, lavoro, pensione) e lascia sempre un margine per gli imprevisti. Una rata che ti lascia senza respiro oggi diventerà un problema domani.

DA RICORDARE

- Rata entro circa un terzo del reddito netto, altre rate comprese; la soglia cambia da banca a banca.
- Servono risparmi per l'anticipo (di norma il 20%) più i costi accessori (8–12% indicativo).
- Lascia un margine per gli imprevisti e per i cambiamenti di vita.

02

Quanto può finanziare la banca

Quanto ti presta la banca dipende da due cose: quanto vale la casa e quanta rata puoi permetterti. La banca fa entrambi i conti e ti concede l'importo più basso dei due.

Quanto vale la casa per la banca

Di solito la banca presta al massimo l'**80% del valore della casa**: il restante 20% lo metti tu con i tuoi risparmi. In banca sentirai chiamare questa percentuale **LTV**.

Attenzione però: per la banca la casa vale quanto dice la **perizia**, cioè la stima fatta da un tecnico mandato dalla banca, non quanto l'hai pagata. Se la perizia è più bassa del prezzo, anche il mutuo si riduce e la differenza la devi mettere tu.

ESEMPIO

Prezzo concordato 200.000 €, perizia a 185.000 €. L'80% della perizia è 148.000 €, non 160.000 €. Servono 12.000 € in più di risparmi rispetto a quanto previsto.

Mutui oltre l'80%

Alcune banche finanziano anche oltre l'80%, fino al 90% o al 100% del valore, ma in genere chiedono garanzie aggiuntive e applicano condizioni meno favorevoli. La strada più usata per superare l'80% è il **Fondo di garanzia per la prima casa** gestito da Consap.

FONDO DI GARANZIA PRIMA CASA (CONSAP)

Lo Stato garantisce una parte del mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale. 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, inquilini di case popolari) con ISEE non superiore a 40.000 € e un mutuo superiore all'80% del prezzo, la garanzia sale all'80%. Da agosto 2026 tra le categorie prioritarie rientrano anche le persone con disabilità grave e le famiglie in cui convive un familiare con disabilità grave.

Il Fondo è operativo fino al **31 dicembre 2027**. La domanda si presenta in banca insieme alla richiesta di mutuo, solo presso le banche aderenti. La garanzia aiuta, ma non obbliga la banca a concedere il mutuo: il merito creditizio viene valutato comunque.

La tua capacità di rimborso

Anche se la casa vale molto, la banca non ti darà una rata più alta di quella che puoi sostenere. Più lunga è la durata, più alto è l'importo a parità di rata, ma il mutuo costa di più nel complesso (capitolo 5).

Età e durata

Molte banche chiedono che il mutuo finisca entro i 75–80 anni del richiedente più anziano. Dopo i 50 anni la durata massima si accorcia, e con lei l'importo ottenibile.

DA RICORDARE

- Di norma la banca finanzia fino all'80% del valore di perizia, non del prezzo.
- Oltre l'80% si può arrivare soprattutto con il Fondo Consap prima casa, valido fino a fine 2027.
- L'importo dipende anche da reddito, durata ed età: il limite è il più basso tra i due calcoli.

03

Cosa guarda la banca: il merito creditizio

Prima di dire sì, la banca deve verificare che tu possa restituire il prestito nel tempo. È un obbligo di legge, si chiama valutazione del merito creditizio, e si basa su informazioni verificabili.

Fattore	Cosa valuta la banca
Reddito	Importo netto, regolarità, possibilità di dimostrarlo con documenti.
Tipo di lavoro	Contratto a tempo indeterminato e fine del periodo di prova sono i casi più lineari. Tempo determinato, partita IVA e lavori recenti richiedono più storicità o garanzie.
Impegni in corso	Altri finanziamenti, cessioni del quinto, fidi, carte revolving: riducono lo spazio per la rata.
Storia creditizia	Come hai pagato i finanziamenti passati, registrato nelle banche dati del credito.
Risparmi	Capacità di coprire anticipo e costi, e un minimo di liquidità residua.
Immobile	Valore di perizia, regolarità urbanistica e catastale, assenza di vincoli.
Età e durata	Età alla scadenza del mutuo e coerenza tra durata e vita lavorativa.

Le banche dati del credito

Ogni banca consulta le banche dati che registrano i finanziamenti. La principale pubblica è la **Centrale dei Rischi** della Banca d'Italia, dove compaiono i finanziamenti a partire da 30.000 € e le situazioni di grave insolvenza (le cosiddette *sofferenze*) anche per importi minori. Accanto ci sono i sistemi privati, come CRIF, che registrano anche prestiti piccoli, rate in ritardo e richieste di finanziamento.

Puoi consultare gratuitamente i dati a tuo nome: per la Centrale dei Rischi dal sito della Banca d'Italia, per CRIF e gli altri sistemi facendo richiesta al gestore. **Conviene farlo prima di chiedere il mutuo**: un ritardo dimenticato o un errore si sistemano meglio prima che dopo.

ATTENZIONE

Anche le richieste di finanziamento lasciano traccia: molte domande a banche diverse in poco tempo possono sembrare un segnale di difficoltà.

Le situazioni che richiedono più attenzione

- **Lavoro autonomo o partita IVA:** di solito servono almeno due anni di dichiarazioni dei redditi; conta il reddito dichiarato, non il fatturato.
- **Contratto a tempo determinato o recente:** alcune banche lo accettano con una storicità lavorativa nel settore o con un cointestatario stabile.
- **Redditi esteri o da fonti diverse:** vanno documentati con cura, soprattutto se in una valuta diversa dall'euro.
- **Garante:** se il reddito è al limite, la banca può chiedere una *fideiussione*, cioè l'impegno di un'altra persona (spesso un genitore) a pagare al posto tuo. Il garante risponde con tutto il suo patrimonio: è una decisione da prendere con serietà.

DA RICORDARE

- La banca valuta reddito, lavoro, impegni, storia creditizia, risparmi, immobile ed età.
- Controlla Centrale dei Rischi e CRIF prima di presentare la domanda.
- Poche richieste mirate valgono più di tante richieste a caso.

04

Tasso fisso, variabile, misto e Rata Protetta

Il tasso decide quanto paghi di interessi e quanto può cambiare la rata nel tempo. Non esiste il tasso migliore in assoluto: esiste quello più adatto a te.

Come si forma il tasso

Anche la banca, per prestarti i soldi, deve procurarseli e li paga. Per questo il tasso è fatto di **due pezzi**, come il prezzo in un negozio: **il costo dei soldi** più **il guadagno della banca**.

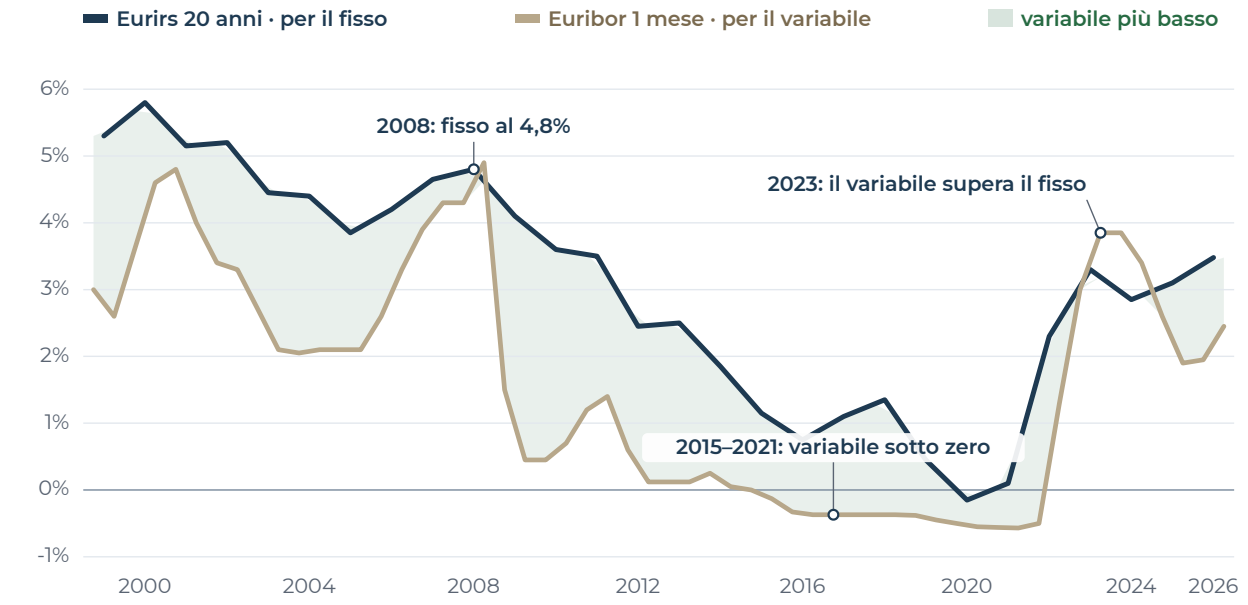
ESEMPIO Numeri inventati, solo per capire il meccanismo: non sono tassi reali né offerte.

FISSO	EURIRS **3,00%** Costo dei soldi per molti anni. Si blocca il giorno della firma.	+	SPREAD **1,00%** Il guadagno della banca	=	TASSO FISSO **4,00%** Non cambia mai: la rata resta uguale.
VARIABILE	EURIBOR **2,00%** Costo dei soldi per pochi mesi. Cambia nel tempo, segue la BCE.	+	SPREAD **1,00%** Il guadagno della banca	=	TASSO VARIABILE **3,00%** Sale e scende con l'Euribor, e con lui la rata.

Lo **spread** c'è sempre ed è il pezzo che decide la banca: è qui che le offerte sono diverse. Il **costo dei soldi** invece è uguale per tutte le banche.

Ecco come si sono mossi Eurirs ed Euribor dal 1999 a oggi.

IL COSTO DEI SOLDI DAL 1999 A OGGI



MEDIA FISSO **3,1%** | MEDIA VARIABILE **1,6%**

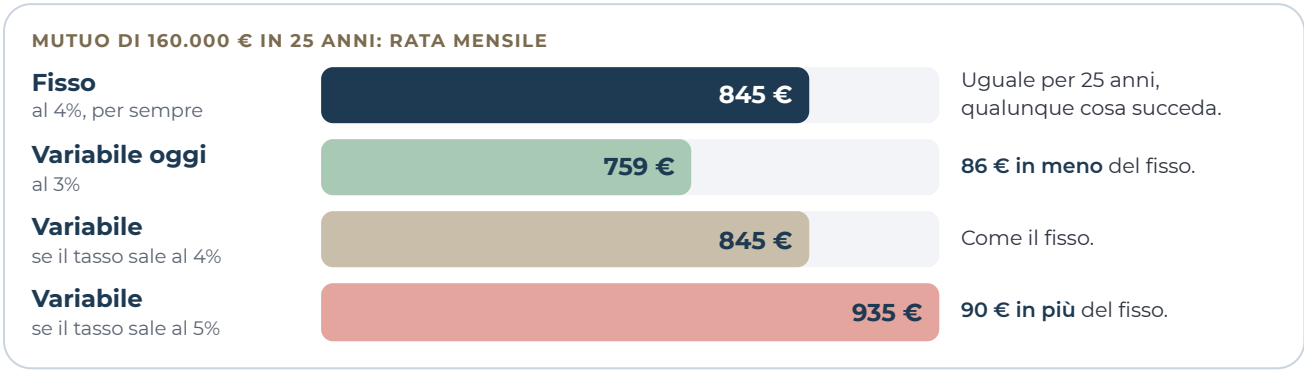
Dal 1999 a oggi l'Euribor (variabile) è stato in media **1,5 punti più basso** dell'Eurirs (fisso), e più basso in circa **9 periodi su 10**. Su 160.000 € in 25 anni, a parità di spread, vuol dire circa **120 € di rata in meno al mese**. Il fisso però protegge dai rialzi, come nel 2023: non esiste una scelta giusta per tutti.

Medie indicative, spread esclusi. Fonti: euribor-rates.eu (Euribor 1 mese), it.investing.com (Eurirs 20 anni). Il passato non garantisce il futuro.

Cosa vuol dire per la tua rata

Il grafico dice che il variabile, di solito, costa meno. Ma può salire. Vediamo cosa significa su un mutuo vero, con gli stessi tassi della pagina precedente: **fisso al 4%** e **variabile al 3%**.

ESEMPIO Numeri indicativi, solo per capire la differenza tra fisso e variabile: non sono offerte reali.



La domanda giusta non è «quale costa meno oggi?»

È: **se la rata salisse di 100–180 € al mese, riuscirei a pagarla senza problemi?** Se la risposta è sì, il variabile può farti risparmiare. Se è no, il fisso ti dà la tranquillità di una rata che non cambia mai.

Non solo fisso o variabile: le vie di mezzo

Tra la certezza del fisso e il risparmio possibile del variabile ci sono soluzioni intermedie. Eccole a confronto.

Tipo	Come funziona	Vantaggio	Rischio	Adatto a chi
Fisso	Il tasso resta uguale per tutta la durata.	Rata certa dal primo all'ultimo mese.	Non beneficia se i tassi scendono; spesso parte più alto.	Vuole certezza e ha un bilancio familiare senza grandi margini.
Variabile	Segue l'Euribor o il tasso BCE e si aggiorna a scadenze fisse.	Di solito parte più basso e segue i ribassi.	La rata può salire, anche molto, soprattutto sui mutui lunghi.	Ha margine di reddito per assorbire aumenti di rata.
Variabile con cap	Variabile, ma con un tetto massimo che il tasso non può superare.	Segue i ribassi con un limite ai rialzi.	Spread più alto del variabile puro.	Vuole il variabile ma con una protezione.
Misto	Può passare da fisso a variabile (o viceversa) a date o condizioni stabilite.	Flessibilità di scelta nel tempo.	Condizioni del cambio da leggere con cura.	Prevede cambiamenti nella propria situazione.
Doppio	Il mutuo è diviso in una parte a tasso fisso e una a variabile.	Bilancia vantaggi e rischi dei due.	Non elimina del tutto il rischio di rialzo.	Cerca una via di mezzo.
Rata Protetta	Variabile con rata ferma per 12 mesi; se i tassi salgono, la rata si aggiorna in base all'inflazione ISTAT.	Rata stabile, aumenti legati all'ISTAT, segue i ribassi.	Se i tassi salgono, la durata si allunga.	Vuole il variabile ma con una rata prevedibile.

La Rata Protetta, in un colpo d'occhio

È un mutuo a tasso variabile con una regola in più: **la rata si ricalcola una sola volta l'anno**, e se i tassi salgono **cambia in base all'inflazione ISTAT**. Così sai sempre quanto pagherai nei prossimi 12 mesi.

ESEMPIO Numeri puramente indicativi. L'aumento della Rata Protetta segue l'inflazione misurata dall'ISTAT, che cambia ogni anno: qui usiamo un 2% ipotetico, solo per l'esempio.

Mutuo di 160.000 € in 25 anni al 3%: oggi la rata è di **759 €**. Dopo un anno i tassi cambiano.

Se il tasso sale dal 3% al 4%

Rata di oggi: **759 €**. Dopo un anno diventa:

Variabile classico



+83 € al mese

Rata Protetta



+15 € al mese (con inflazione ipotetica al 2%)

Con la Rata Protetta la rata **sale solo dell'inflazione ISTAT**: il resto viene distribuito sulla durata del mutuo.

Se il tasso scende dal 3% al 2%

Rata di oggi: **759 €**. Dopo un anno diventa:

Variabile classico



−78 € al mese

Rata Protetta



uguale

Con la Rata Protetta la rata resta uguale e il mutuo **finisce circa 3 anni prima**.

Fisso o variabile? Le domande da farti

- **Quanto margine ho?** Se una rata più alta di 100–200 € al mese mi metterebbe in difficoltà, il fisso dà tranquillità.
- **Quanto dura il mutuo?** Più è lungo, più a lungo sono esposto alle oscillazioni del variabile.
- **Posso cambiare idea più avanti?** Sì. Con la **surroga**, gratuita per legge, puoi spostare il mutuo in un'altra banca e anche passare dal variabile al fisso (o viceversa). Serve però l'ok della nuova banca e, se i tassi sono già saliti, anche il fisso costerà di più: vedi il capitolo 10.
- **Che differenza c'è oggi tra fisso e variabile?** Se è piccola, il fisso costa poco in più; se è grande, la sicurezza si paga di più.
- **Mi serve una via di mezzo?** Variabile con cap, misto o Rata Protetta limitano il rischio senza rinunciare del tutto ai ribassi.

DA RICORDARE

- Tasso = costo dei soldi (Eurirs o Euribor) + guadagno della banca (spread).
- Il fisso compra certezza, il variabile scommette sul futuro: scegli in base al margine del tuo bilancio.
- Prima di scegliere il variabile, guarda la rata anche con un tasso più alto: se oggi è al 3%, prova al 4% e al 5%.

05

La durata e il piano di ammortamento

Allungare la durata abbassa la rata ma aumenta gli interessi totali. Accorciarla fa l'opposto. Trovare il punto giusto significa scegliere la durata più breve con una rata ancora sostenibile.

Lo stesso mutuo, quattro durate

Mutuo di 160.000 € a tasso fisso del 3%: quanto restituisci in totale



Valori arrotondati, ammortamento alla francese. Il tasso del 3% è solo un esempio.

Passare da 20 a 30 anni fa scendere la rata di circa 210 € al mese, ma costa quasi 30.000 € di interessi in più. Non è per forza sbagliato: una rata più bassa dà respiro e si può sempre **estinguere in anticipo** una parte del debito senza penali (capitolo 10). L'importante è sceglierlo con consapevolezza.

Come è fatta una rata

Ogni rata contiene due parti: la **quota capitale**, che riduce il debito, e la **quota interessi**, il compenso per la banca. In Italia il piano più diffuso è l'**ammortamento alla francese**: la rata resta costante (con il tasso fisso), ma all'inizio è composta soprattutto da interessi e alla fine quasi solo da capitale. Gli interessi si calcolano infatti sul debito residuo, che scende mese dopo mese.

Dentro la rata da 759 € (160.000 € al 3% in 25 anni)



Per questo un'estinzione parziale fatta nei primi anni fa risparmiare molti interessi, e la detrazione fiscale sugli interessi (capitolo 6) è più alta all'inizio e poi si riduce.

Il preammortamento

Se il mutuo viene erogato a metà mese, prima delle rate vere e proprie si può pagare un breve periodo di soli interessi. È normale, ma chiedi quanto dura.

DA RICORDARE

- Durata lunga = rata bassa ma più interessi; durata breve = rata alta ma meno interessi.
- Nel piano alla francese i primi anni sono quasi tutti interessi.
- Con le estinzioni parziali gratuite si può accorciare il mutuo strada facendo.

06

Quanto costa davvero

Il tasso è il costo più grande, ma non l'unico. Per confrontare due mutui servono anche le spese; per comprare casa, anche i costi della compravendita.

TAN e TAEG: il prezzo sul cartellino e il prezzo finale

Ogni offerta di mutuo riporta due tassi. Sembrano simili, ma dicono cose diverse.

TAN · TASSO ANNUO NOMINALE

Il prezzo sul cartellino

Serve a calcolare la rata. Conta **solo gli interessi**: non dice nulla delle spese.

TAEG · TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE

Il prezzo finale, tutto compreso

Interessi **più tutte le spese obbligatorie**: istruttoria, perizia, incasso rata, imposte, polizze richieste, mediazione. È sempre più alto del TAN.

> *È come un biglietto aereo: il volo a 30 € è il TAN, il prezzo finale con tasse e bagaglio è il TAEG. Per sapere quanto spendi davvero, guardi il secondo.*

ESEMPIO Due offerte inventate per lo stesso mutuo: 160.000 € in 25 anni. Numeri indicativi.

	Offerta A	Offerta B
TAN	3,00%	2,90%
Rata al mese	759 €	750 €
Interessi in 25 anni	67.621 €	65.133 €
Spese iniziali (istruttoria, perizia...)	2.000 €	4.500 €
Spese incasso rata in 25 anni	600 €	1.500 €
Costo totale del mutuo	**70.221 €**	**71.133 €**
TAEG	**3,18%**	**3,27%**

B sembra più conveniente: tasso e rata più bassi. Ma ha più spese, e alla fine **costa 912 € in più**. Il TAEG te lo dice subito, senza fare conti: è più alto.

La regola: per confrontare due mutui guarda il TAEG. Il più basso costa meno.

Il TAEG non comprende il notaio. Nei mutui variabili è indicativo, perché il tasso può cambiare.

I costi del mutuo

Voce	Cos'è	Quanto, indicativamente
Istruttoria	Costo della pratica di valutazione.	Fisso o in percentuale; spesso azzerato nelle promozioni.
Perizia	Stima dell'immobile da parte del tecnico della banca.	Di solito qualche centinaio di euro.
Imposta sostitutiva	Imposta sul mutuo, trattenuta dalla banca all'erogazione.	**0,25%** dell'importo per la prima casa; **2%** negli altri casi. Su 160.000 € prima casa: 400 €.
Notaio	Atto di mutuo e iscrizione dell'ipoteca.	Variabile: chiedi un preventivo scritto.
Polizza incendio e scoppio	Copre l'immobile; obbligatoria per legge sui mutui ipotecari.	Premio annuale o unico; puoi sceglierla anche fuori dalla banca.
Altre polizze	Vita, perdita d'impiego, infortuni (spesso chiamate CPI).	Facoltative salvo diversa richiesta, da confrontare sul mercato.
Spese di gestione	Incasso rata, comunicazioni, eventuale conto corrente obbligatorio.	Indicate nel Foglio informativo.
Mediazione creditizia se presente	Compenso del mediatore creditizio per la ricerca della banca e l'assistenza nella pratica.	Concordato per iscritto prima dell'incarico; è compreso nel TAEG.

I costi della compravendita

Oltre al mutuo, l'acquisto della casa ha i suoi costi. Cambiano soprattutto in base a **chi vende** (un privato o un'impresa) e al fatto che sia o no la tua **prima casa**.

Voce	Da privato prima casa	Da privato altra casa	Da impresa prima casa	Da impresa altra casa
Imposta di registro	**2% del valore catastale** (min. 1.000 €)	9% del valore catastale (min. 1.000 €)	200 €	200 €
IVA	–	–	**4% del prezzo**	10% del prezzo (22% se di lusso)
Imposta ipotecaria	50 €	50 €	200 €	200 €
Imposta catastale	50 €	50 €	200 €	200 €
Notaio	Onorario per l'atto di compravendita, a carico di chi compra. Variabile: chiedi un preventivo scritto.			
Agenzia immobiliare se presente	Provvigione in percentuale sul prezzo, più IVA. Va concordata per iscritto; di solito si paga quando la proposta viene accettata o al compromesso.			

Il valore catastale si ricava dalla rendita catastale ed è spesso molto più basso del prezzo: per questo, comprando da un privato, le imposte sono in genere più leggere.

Le agevolazioni da non perdere

PRIMA CASA

2% invece di 9%

Registro al 2% da privato, IVA al 4% da impresa. Requisiti: residenza nel Comune entro 18 mesi e nessun'altra casa nello stesso Comune o comprata con le stesse agevolazioni.

DETRAZIONE INTERESSI

fino a 760 € l'anno

Sul mutuo per l'abitazione principale detrai il 19% degli interessi, fino a 4.000 € l'anno. Con 160.000 € al 3% in 25 anni, il primo anno risparmi il massimo: 760 €.

IMPOSTA SOSTITUTIVA

0,25% invece del 2%

Sul mutuo prima casa la banca trattiene lo 0,25% dell'importo: su 160.000 € sono 400 € invece di 3.200 €.

ASSICURAZIONI: DUE VANTAGGI DA CONOSCERE

Libera scelta

La banca e il mediatore creditizio possono presentarti dei **preventivi** per le coperture del tuo mutuo. Se la banca richiede una polizza vita o a protezione del mutuo, puoi anche proporne una trovata da te sul mercato, con coperture equivalenti, **senza peggiorare le condizioni** del mutuo.

19% detraibile

I premi delle polizze sul **rischio morte o invalidità permanente** si detraggono al 19% fino a 530 € di premio l'anno. Le polizze contro le **calamità naturali** sulla casa si detraggono al 19% senza limite di spesa.

DA RICORDARE

- Confronta le offerte sul TAEG, non solo sul TAN.
- Puoi scegliere tu la polizza: confronta sempre quella della banca con il mercato.
- Verifica di avere i requisiti prima casa: valgono migliaia di euro di imposte.

07

I documenti da preparare

Una pratica completa fin dall'inizio fa risparmiare settimane. Ogni banca ha le sue richieste, ma la base è quasi sempre questa: raccoglila prima ancora di trovare casa e spunta man mano.

1 · I TUOI DOCUMENTI

Per tutti — tutti gli intestatari

- [ ] Documento d'identità e codice fiscale
- [ ] Stato di famiglia e certificato di residenza (anche autocertificazione)
- [ ] Estratto dell'atto di matrimonio o unione civile, con il regime patrimoniale
- [ ] Estratti conto degli ultimi mesi
- [ ] Contratti o piani di ammortamento di altri finanziamenti in corso
- [ ] Permesso di soggiorno, per i cittadini non UE

IL CONSIGLIO

Crea una cartella digitale con tutti i documenti in PDF, nominati in modo chiaro (es. "busta paga settembre"). Quando la banca o il mediatore li chiedono, li invii in un minuto e la pratica parte subito.

Dipendenti — reddito da lavoro

- [ ] Ultime buste paga (di solito 2 o 3)
- [ ] Ultima Certificazione Unica (CU) o modello 730
- [ ] Dichiarazione del datore di lavoro, se richiesta

Autonomi — partita IVA e professionisti

- [ ] Ultime due dichiarazioni dei redditi con ricevuta
- [ ] Visura camerale o iscrizione all'albo
- [ ] Bilanci o situazione contabile aggiornata

Pensionati — reddito da pensione

- [ ] Cedolino della pensione e Certificazione Unica

2 · I DOCUMENTI DELLA CASA

Documenti dell'immobile — di solito li fornisce il venditore o il notaio

- [ ] Proposta d'acquisto accettata o compromesso
- [ ] Atto di provenienza (rogito precedente o successione)
- [ ] Planimetria e visura catastale
- [ ] Documentazione urbanistica e agibilità, se disponibile
- [ ] Attestato di prestazione energetica (APE)
- [ ] Per le case nuove: permessi, capitolato e garanzia sugli acconti

ATTENZIONE ALLA CONFORMITÀ

Differenze tra la casa reale e la planimetria o i titoli edilizi possono bloccare perizia e rogito. Chiedi i documenti al venditore il prima possibile e falli controllare da un tecnico.

SE COMPRI CASA DA COSTRUIRE

Il costruttore deve darti una garanzia fideiussoria sulle somme versate prima del rogito e una polizza decennale. Verifica che la garanzia arrivi da una banca, un'assicurazione o un intermediario autorizzato.

08

Il percorso: dal check al rogito

Mutuo e compravendita viaggiano insieme ma hanno tempi propri. Conoscere le tappe evita di firmare impegni che il mutuo non riesce a rispettare.

1. **Il check iniziale**
   Verifica di budget, sostenibilità della rata e importo ottenibile, prima di cercare casa o comunque prima di fare una proposta. È il momento in cui emergono i punti da sistemare.

2. **La ricerca dell'immobile**
   Con un budget chiaro cerchi solo case alla tua portata. Quando ne trovi una, chiedi subito planimetria, visura e documenti urbanistici: ti servono per valutare la conformità prima di impegnarti.

3. **La proposta d'acquisto**
   È un impegno vincolante quando il venditore la accetta, e di solito va accompagnata da un assegno di caparra. **Chiedi di inserire la condizione sospensiva del mutuo**: se il mutuo non viene concesso entro una data, la proposta decade e la caparra viene restituita.

4. **La domanda di mutuo e l'istruttoria** da qui: 30–60 giorni
   Presenti la domanda con i documenti. La banca verifica reddito, banche dati e immobile, e ti consegna un primo PIES con le condizioni indicative.

5. **La perizia**
   Il tecnico della banca visita l'immobile e ne stima il valore. Dal risultato dipende l'importo massimo concedibile.

6. **La delibera**
   La banca approva il mutuo, con importo, durata e condizioni definitive.

7. **Il compromesso**
   Il contratto preliminare fissa prezzo, data del rogito e caparra. Meglio farlo dopo la delibera o, se prima, con la condizione del mutuo e una data del rogito realistica. Se trascritto dal notaio, ti tutela da ipoteche o pignoramenti successivi.

8. **Il PIES vincolante e i 7 giorni**
   Prima della firma la banca ti consegna l'offerta vincolante, cioè il **PIES definitivo** con la bozza del contratto. Hai diritto ad almeno **7 giorni di riflessione** per valutarla; puoi comunque accettarla prima.

9. **Rogito e stipula del mutuo**
   Di solito nello stesso giorno e davanti allo stesso notaio, che **puoi scegliere tu**. Firmi l'atto di compravendita, il contratto di mutuo e l'iscrizione dell'ipoteca.

10. **L'erogazione** chiavi in mano
    Per quasi tutte le banche la somma viene erogata **al rogito**, così il venditore viene pagato subito. Pochissime banche erogano qualche giorno dopo, a ipoteca consolidata: chiedilo prima, per organizzarti con il venditore.

QUANTO TEMPO SERVE

Dalla **domanda di mutuo completa** (passo 4) al rogito passano in media **da 30 a 60 giorni**, a volte di più con pratiche complesse o con la garanzia Consap. Quando fissi la data del rogito con il venditore, tienine conto e lascia un margine.

09

Il mediatore creditizio: chi confronta le offerte per te

Ogni banca presenta la sua offerta con documenti lunghi e tecnici. Confrontarli da soli richiede tempo e occhio allenato: è esattamente il lavoro del mediatore creditizio.

I documenti che ricevi, nell'ordine

PRIMA DI CHIEDERE
Foglio informativo
Descrive prodotto, costi e documenti richiesti. È pubblico, anche sul sito della banca.

DURANTE L'ISTRUTTORIA
PIES indicativo
L'offerta personalizzata sulla tua situazione, con lo stesso formato in tutte le banche.

DOPO LA DELIBERA
PIES vincolante
Con la bozza del contratto. Da qui hai almeno 7 giorni per valutarla.

AL ROGITO
Contratto
Deve corrispondere al PIES vincolante. Controllalo prima di firmare.

Cosa guarda un mediatore creditizio in un'offerta

Il TAEG
Il costo vero, spese comprese. Non solo il TAN.

Lo spread
Quanto aggiunge la banca, e se è in linea con il mercato.

Le polizze
Quali sono obbligatorie e quanto pesano sul costo totale.

Le clausole
Estinzione, surroga, modifiche: cosa succede negli anni.

I prodotti abbinati
Conto, carte e polizze legati allo sconto sul tasso.

I tempi
Se la banca riesce a deliberare prima della data del rogito.

Le tre trappole più comuni

1
Il tasso d'ingresso
Uno sconto solo per i primi mesi. Confronta sempre il tasso a regime e il TAEG.

2
I prodotti abbinati
Lo sconto vale solo con conto, carte o polizze? Calcola quanto costano davvero.

3
La polizza della banca
Puoi proporne una equivalente trovata da te e hai diritto a sapere la provvigione della banca.

Hai già un'offerta?
UNA SECONDA LETTURA AIUTA

Prima di firmare puoi chiedere a un mediatore creditizio di leggere con te il PIES: ti aiuta a capire voci e costi e, se serve, a valutare se esistono alternative più adatte alla tua situazione.

PERCHÉ AFFIDARTI A UN MEDIATORE CREDITIZIO

Una sola richiesta.
Tante banche al lavoro per te.

Andare in banca da soli significa ascoltare un'unica proposta: quella di quella banca. Il mediatore creditizio lavora dalla tua parte, conosce i criteri di ogni istituto e porta la tua pratica dove ha più possibilità di essere approvata, alle condizioni più adatte a te.

Da solo in banca

- ✗ Una banca alla volta, un appuntamento alla volta
- ✗ Ogni richiesta lascia una traccia nelle banche dati
- ✗ Documenti da capire e preparare da te
- ✗ Se ti dicono no, ricominci da capo
- ✗ Confronti le offerte senza sapere cosa guardare

Con un mediatore creditizio

- ✓ Più banche valutate con una sola pratica
- ✓ Richieste mirate, solo dove il tuo profilo è in linea
- ✓ Pratica completa e impostata nel modo giusto
- ✓ Se una banca dice no, si passa subito alla successiva
- ✓ Ti spiego TAEG, polizze e clausole prima della firma

1
Il check
Analizziamo reddito, impegni e progetto prima della proposta d'acquisto.

2
La banca giusta
Scegliamo gli istituti più adatti al tuo profilo e al tuo lavoro.

3
La pratica
Prepariamo insieme i documenti e seguiamo istruttoria e perizia.

4
Il confronto
Leggiamo PIES, TAEG e polizze per scegliere l'offerta migliore per te.

5
Fino al rogito
Coordiniamo i tempi con banca, notaio e agenzia fino alle chiavi.

6
Anche dopo
Surroga o rinegoziazione quando i tassi cambiano.

TRASPARENZA, SEMPRE

Il mediatore creditizio deve essere iscritto all'elenco **OAM**, verificabile online. Prima di qualsiasi impegno ti dice **per iscritto** con quali banche lavora e quanto costa il servizio: il compenso è compreso nel TAEG, nessuna sorpresa. La scelta finale resta sempre tua.

Parliamone, senza impegno

Fai il check gratuito su **mutuocheck.eu** o scrivimi a **mutuo@mutuocheck.eu**

Alessandro Costanzo · collaboratore di Quantum Creditech S.p.A.

10

Dopo la firma: il tuo mutuo si può migliorare

Il mutuo non è un contratto per sempre. Se i tassi scendono o la tua vita cambia, la legge ti dà strumenti precisi per pagare meno, e quasi sempre **senza costi**.

ESEMPIO DI SURROGA

Stesso debito, rata più leggera

Mutuo residuo di 120.000 € per 20 anni, spostato da un tasso del 4,5% a uno del 3,2%.

RATA	OGNI ANNO	IN 20 ANNI
759 € → 678 €	−979 €	−19.580 €

Esempio illustrativo: il risparmio reale dipende dalla nuova banca.

Come funziona la surroga, in 4 passi

1 Trovi la nuova banca

Un mediatore creditizio confronta le offerte e individua la banca disposta a subentrare a condizioni migliori.

2 Istruttoria e perizia

La nuova banca valuta te e la casa, come per un mutuo nuovo. I costi sono a suo carico.

3 Atto dal notaio

Firmi l'atto di surroga. Notaio e imposte sono a carico della nuova banca: per te è gratis.

4 Si chiude il vecchio mutuo

La nuova banca estingue il debito e l'ipoteca passa a lei. Da qui paghi la nuova rata.

Per legge la vecchia banca deve collaborare entro 30 giorni lavorativi; se ritarda, ti deve un indennizzo. Con la surroga cambi tasso, spread e durata, ma non l'importo.

Quando conviene? Il tuo mutuo è "da check" se...

+0,5
PUNTI DI DIFFERENZA
Il tuo tasso è più alto di almeno mezzo punto rispetto a quelli di oggi.

50.000 €
DI DEBITO RESIDUO
Più è alto il debito, più vale ogni decimale di tasso.

10 anni
ANCORA DA PAGARE
Più anni mancano, più a lungo dura il risparmio.

Simulazione: la surroga può convenire anche per passare dal variabile al fisso.

I tuoi diritti, scritti nella legge

SURROGA O PORTABILITÀ

Trasferisci il mutuo a un'altra banca **senza costi né penali**, mantenendo la stessa ipoteca. La tua banca non può ostacolarla.

Art. 120-quater TUB

ESTINZIONE ANTICIPATA

Per i mutui sulla casa di abitazione rimborsi tutto o parte del debito **senza penali**, riducendo rata o durata.

Art. 120-ter TUB

RINEGOZIAZIONE

Cambi tasso, spread o durata restando nella tua banca. Una proposta di surroga in mano è spesso il modo migliore per ottenerla.

Accordo con la banca

Hai già un mutuo?
FACCIAMO IL CHECK ANCHE A QUELLO

Con i tassi di oggi, molti mutui firmati negli anni scorsi si possono migliorare. Scrivi a **mutuo@mutuocheck.eu** con rata, tasso e debito residuo: verifichiamo se surroga o rinegoziazione possono convenirti. **Gratis e senza impegno.**

TUB: Testo Unico Bancario, D.Lgs. 385/1993.

11

Se la rata pesa: la rete di sicurezza

Perdere il lavoro, ammalarsi, un imprevisto: può capitare. La cosa peggiore è aspettare. Prima ci si muove, più strade restano aperte.

Cosa succede se non paghi

SUBITO
Interessi di mora
Sulla rata in ritardo si pagano interessi aggiuntivi.

DOPO UN PREAVVISO
Segnalazione
Il ritardo finisce nelle banche dati del credito e rende difficile ottenere altri prestiti.

RITARDI RIPETUTI
Risoluzione
Dopo 7 rate pagate in ritardo, anche non consecutive, la banca può chiedere subito tutto il debito.

ALLA FINE
Pignoramento e asta
Se il debito non viene saldato, la casa può essere venduta all'asta. Anche l'eventuale garante è chiamato a pagare.

Riferimento: art. 40 TUB per la risoluzione dei mutui fondiari.

Gli strumenti per chi è in difficoltà

FONDO GASPARRINI

Per la prima casa, in caso di perdita del lavoro, morte o grave invalidità di un intestatario: **rate sospese fino a 18 mesi** e metà degli interessi del periodo pagati dal Fondo. Ci sono requisiti di importo, ISEE e anzianità del mutuo.

L. 244/2007 · modulo Consap

ACCORDO CON LA BANCA

Allungamento della durata, periodo di soli interessi o sospensione temporanea. Chiedili **prima** di saltare le rate: con le rate in regola hai più forza.

Da chiedere subito

POLIZZE DI PROTEZIONE

Se hai una polizza per perdita del lavoro, infortunio o malattia, controlla se copre il tuo caso: può pagare le rate al posto tuo.

Verifica il contratto

IL PATTO MARCIANO · ART. 120-QUINQUIESDECIES TUB

Clausola facoltativa: dopo 18 rate non pagate la casa passa alla banca o viene venduta senza tribunale, e il debito si estingue anche se la casa vale meno. Se vale di più, la differenza è tua. La banca non può imporla e, se la valuti, hai diritto a farti assistere da un esperto a spese della banca.

Le altre tutele e a chi rivolgerti

Trasparenza
Rendiconto almeno annuale, contestabile entro 60 giorni; copia dei documenti degli ultimi 10 anni.

Art. 119 TUB

Tasso intoccabile
La banca non può cambiare il tasso da sola; altre modifiche solo con preavviso di 2 mesi e diritto di recesso.

Art. 118 TUB

Mai usura
Mai rivolgersi a operatori non iscritti o a chi promette soldi facili. Un tasso oltre la soglia trimestrale è usura.

L. 108/1996

1
Reclamo alla banca
Per iscritto all'ufficio reclami. Risposta entro 60 giorni.

2
Arbitro Bancario Finanziario
Online, senza avvocato.

Art. 128-bis TUB

3
Esposto alla Banca d'Italia
Per segnalare comportamenti scorretti. Gratuito.

12

I 10 errori più comuni (e come evitarli)

Quasi tutti i problemi con il mutuo nascono **prima** della firma. Sono errori che costano tempo, soldi e a volte la casa che volevi. La buona notizia? Si evitano tutti.

01 Fare la proposta prima del check

Ti impegni su una casa che il mutuo potrebbe non coprire.

✓ **Verifica budget e rata prima di firmare qualsiasi proposta.**

02 Dimenticare la condizione sospensiva

Se il mutuo non arriva, rischi di perdere la caparra.

✓ **Scrivila sempre nella proposta e nel compromesso.**

03 Non controllare i documenti della casa

Difformità catastali o urbanistiche possono bloccare perizia e rogito.

✓ **Chiedi subito planimetria e documenti e falli verificare da un tecnico.**

04 Pensare solo all'anticipo

Oltre al 20% servono notaio, imposte ed eventuale agenzia: indicativamente un altro 8–12% del prezzo.

✓ **Calcola dall'inizio tutta la liquidità che ti serve.**

05 Scegliere il tasso solo sulla rata di oggi

Un aumento del variabile può mettere in crisi il bilancio.

✓ **Guarda la rata anche con un tasso più alto (es. 4% o 5% invece del 3%) e scegli con margine.**

06 Confrontare le offerte sul TAN

L'offerta che sembra più bassa può costare di più.

✓ **Confronta sempre il TAEG e il costo totale.**

07 Lasciare il mutuo senza protezione

Una malattia o la perdita del lavoro possono mettere a rischio le rate e la casa.

✓ **Valuta coperture adeguate al tuo mutuo e alla tua famiglia.**

08 Nuovi finanziamenti durante la pratica

Un'auto o un arredamento a rate cambiano i conti della banca.

✓ **Rimanda ogni nuovo prestito a dopo il rogito.**

09 Fare richieste a raffica, senza strategia

Tante domande a caso lasciano traccia nelle banche dati e possono sembrare un segnale di difficoltà.

✓ **Poche richieste mirate e coordinate, nelle banche più adatte al tuo profilo.**

10 Fissare il rogito troppo presto

Istruttoria, perizia e delibera richiedono tempo.

✓ **Lascia almeno 30–60 giorni dalla domanda di mutuo.**

IL MODO PIÙ SEMPLICE PER EVITARLI TUTTI

Prima di fare una proposta, facciamo un check.

Inserisci importo, reddito e impegni: in pochi minuti ricevi una stima della rata e una simulazione. Gratis e senza impegno.

mutuocheck.eu

mutuo@mutuocheck.eu

A–Z

Glossario in parole semplici

Abitazione principale
La casa in cui vivi abitualmente con la tua famiglia. Conta per le agevolazioni fiscali.

Ammortamento
Il rimborso graduale del prestito tramite le rate, secondo un piano stabilito nel contratto.

Ammortamento alla francese
Il piano più diffuso: rata costante, con interessi alti all'inizio e capitale crescente nel tempo.

APE
Attestato di prestazione energetica: indica la classe energetica dell'immobile.

Cap
Tetto massimo che il tasso variabile non può superare.

Caparra confirmatoria
Somma versata alla firma della proposta o del compromesso. Se l'acquirente si ritira la perde; se si ritira il venditore deve restituirla raddoppiata.

Centrale dei Rischi
Archivio della Banca d'Italia che registra i finanziamenti oltre 30.000 € e le sofferenze. Consultabile gratis.

Compromesso
Il contratto preliminare con cui venditore e acquirente si impegnano a firmare il rogito a determinate condizioni.

Condizione sospensiva
Clausola che rende efficace un impegno solo se si verifica un evento, per esempio la concessione del mutuo.

Consap
Società pubblica che gestisce il Fondo di garanzia prima casa e il Fondo di solidarietà per la sospensione dei mutui.

CPI
Polizza di protezione del credito: copre le rate in caso di eventi come perdita del lavoro, infortunio o malattia.

CRIF
Il principale sistema privato di informazioni creditizie: registra prestiti, puntualità dei pagamenti e richieste.

Delibera
L'approvazione formale del mutuo da parte della banca.

Erogazione
Il momento in cui la banca mette a disposizione la somma del mutuo.

Estinzione anticipata
Il rimborso di tutto o parte del debito prima della scadenza. Gratuita per i mutui sulla casa di abitazione.

Euribor
Il costo dei soldi prestati per pochi mesi: è il riferimento dei mutui a tasso variabile e cambia nel tempo.

Fideiussione
Garanzia personale: un'altra persona si impegna a pagare se tu non paghi, rispondendo con tutto il proprio patrimonio.

Foglio informativo
Documento della banca con caratteristiche e costi del mutuo offerto.

Garante
La persona (spesso un genitore) che firma una fideiussione e si impegna a pagare il mutuo se tu non paghi. Risponde con tutto il suo patrimonio: è un impegno serio, da valutare con attenzione.

Ipoteca
Garanzia sulla casa: se il debito non viene pagato, la banca può farla vendere per recuperare il credito. Puoi comunque abitarla, affittarla o venderla.

IRS (Eurirs)
Il costo dei soldi prestati per molti anni: è il riferimento dei mutui a tasso fisso.

IVASS
Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni: controlla compagnie e intermediari assicurativi e tiene il registro RUI, in cui deve essere iscritto chi propone polizze.

Istruttoria
La fase in cui la banca esamina documenti, reddito e immobile prima di decidere.

LTV
Loan to value: il rapporto tra importo del mutuo e valore dell'immobile.

Merito creditizio
La valutazione della tua capacità di restituire il prestito.

OAM
Organismo che tiene gli elenchi di agenti in attività finanziaria e mediatori creditizi.

Patto marciano
Clausola facoltativa per cui, dopo 18 rate non pagate, la casa passa alla banca estinguendo il debito senza procedure giudiziarie.

Perizia
Stima del valore dell'immobile fatta da un tecnico per conto della banca.

Periodo di riflessione
Almeno 7 giorni per valutare l'offerta vincolante prima di firmare.

> **PIES** · ESSENZIALE
> Prospetto Informativo Europeo Standardizzato: l'offerta personalizzata, con lo stesso formato in tutte le banche. Prima lo ricevi con le condizioni indicative; poi, con l'offerta vincolante, nella versione definitiva: da quel momento hai almeno 7 giorni per valutarla prima della firma.

Preammortamento
Breve periodo iniziale in cui si pagano solo interessi.

Quota capitale e quota interessi
Le due parti della rata: la prima riduce il debito, la seconda remunera la banca.

Relazione notarile preliminare (RNP)
Documento con cui il notaio verifica, prima del rogito, che l'immobile sia libero da ipoteche, pignoramenti o altri vincoli. La richiede la banca prima della delibera o della stipula.

Relazione tecnica
Verifica di un tecnico sulla regolarità urbanistica e catastale dell'immobile. Di solito è a carico di chi vende, ma in alcune province è consuetudine che la paghi chi compra: chiedilo prima.

Rinegoziazione
Accordo con la propria banca per cambiare condizioni come tasso, spread o durata.

Rogito
L'atto notarile di compravendita con cui diventi proprietario.

Sofferenza
Classificazione di un cliente considerato insolvente: rende molto difficile ottenere nuovi finanziamenti.

Spread · ESSENZIALE
Il guadagno della banca, che si aggiunge al costo dei soldi (Eurirs o Euribor) per formare il tuo tasso. È la parte che cambia da banca a banca, quindi quella su cui si confrontano le offerte.

Surroga
Il trasferimento gratuito del mutuo a un'altra banca. Detta anche portabilità.

TAEG · ESSENZIALE
Tasso Annuo Effettivo Globale: il "prezzo finale" del mutuo, cioè interessi più spese obbligatorie (istruttoria, perizia, polizze richieste, mediazione). Non comprende il notaio. È il numero da usare per confrontare le offerte.

TAN · ESSENZIALE
Tasso Annuo Nominale: il "prezzo sul cartellino", il tasso con cui si calcolano gli interessi e quindi la rata. Non tiene conto delle spese: da solo non dice quanto costa davvero il mutuo.

TEGM
Tasso effettivo globale medio: serve a calcolare la soglia oltre la quale un tasso è usurario.

Valore catastale
Valore fiscale dell'immobile, ricavato dalla rendita catastale. Base per le imposte quando si compra da privato.

Fonti e riferimenti

Ogni dato e ogni norma citata viene da fonti ufficiali o pubbliche, verificate a ottobre 2026.

DATI E DOCUMENTI

Fonte	Documento	Usata per
Banca d'Italia bancaditalia.it	Guida "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici", feb. 2026	Percorso, documenti informativi, diritti
Consap · MEF consap.it	Fondo garanzia prima casa (fino al 31/12/2027; L. 116/2026) e Fondo di solidarietà	Garanzia fino all'80%, sospensione rate
Agenzia delle Entrate agenziaentrate.gov.it	Agevolazioni prima casa, imposte, modello 730/2026	Imposte d'acquisto, detrazioni interessi e polizze
Euribor 1 mese euribor-rates.eu	Serie storica 1999–2026	Grafico e media del variabile (cap. 04)
Eurirs 20 anni it.investing.com	Serie storica 1999–2026	Grafico e media del fisso (cap. 04)
Elaborazioni MutuoCheck —	Ammortamento alla francese, rate mensili	Rate, interessi, esempi di surroga e TAEG

RIFERIMENTI NORMATIVI · testi su normattiva.it · TUB = Testo Unico Bancario, D.Lgs. 385/1993

Art. 120-quater TUB
Surroga gratuita: cambiare banca senza costi (nata con la "Legge Bersani", L. 40/2007) **cap. 10**

Art. 120-ter TUB
Estinzione anticipata senza penali (L. 40/2007) **cap. 10**

Art. 120-novies TUB
PIES e informazioni prima del contratto (D.Lgs. 72/2016) **cap. 08**

Art. 118 TUB
Modifica unilaterale delle condizioni **cap. 11**

Art. 119 TUB
Comunicazioni periodiche e documentazione **cap. 11**

Art. 40 TUB
Risoluzione del mutuo fondiario dopo 7 rate **cap. 11**

Art. 120-quinquiesdecies TUB
Patto marciano (D.Lgs. 72/2016) **cap. 11**

Art. 128-bis TUB
Reclami e Arbitro Bancario Finanziario **cap. 11**

L. 244/2007, art. 2
Fondo Gasparrini: sospensione delle rate **cap. 11**

L. 108/1996
Usura, soglia e TEGM **cap. 11**

Art. 15 TUIR
Detrazione 19% di interessi e polizze **cap. 06**

L. 147/2013 · L. 116/2026
Fondo garanzia prima casa Consap **cap. 06**

La checklist MutuoCheck

Stampala, attaccala al frigo e spunta una voce alla volta. Quando sono tutte fatte, puoi firmare con tranquillità.

1 Prima di cercare casa

- [ ] Ho calcolato reddito netto e uscite fisse
- [ ] Ho stimato la rata sostenibile
- [ ] So quanto ho per anticipo e costi accessori
- [ ] Ho controllato Centrale dei Rischi e CRIF
- [ ] **Ho fatto il check della mia situazione**

2 Prima della proposta

- [ ] Importo e rata sono realistici per questa casa
- [ ] Ho chiesto i documenti e verificato la conformità
- [ ] Ho inserito la condizione sospensiva del mutuo
- [ ] Ho concordato per iscritto la provvigione dell'agenzia

3 Durante la scelta del mutuo

- [ ] Ho scelto il tasso in base al margine del mio bilancio
- [ ] Ho guardato la rata variabile anche con un tasso più alto
- [ ] Ho confrontato le offerte sul TAEG e sul PIES
- [ ] Ho valutato coperture adeguate per il mutuo
- [ ] Ho verificato l'accesso al Fondo Consap prima casa
- [ ] Ho consegnato una pratica completa

4 Prima della firma

- [ ] Ho ricevuto il PIES vincolante e usato i 7 giorni
- [ ] Il contratto corrisponde al PIES
- [ ] Ho scelto il notaio e chiesto il preventivo
- [ ] La data del rogito è compatibile con i tempi della banca
- [ ] So come e quando verrà pagato il venditore

Tutto spuntato?
Solo a questo punto, firmi.

Qualche casella vuota? Partiamo dalla prima: il check su **mutuocheck.eu** ti dice in pochi minuti da dove cominciare.

MutuoCheck

Prima di fare una proposta, facciamo un check.

Il semaforo che ti dice in pochi minuti se il tuo progetto di mutuo sta in piedi. Prima di firmare qualsiasi impegno.

1. **Inserisci i tuoi dati**
   Importo, redditi, impegni mensili e situazione lavorativa.
2. **Ricevi il semaforo**
   La simulazione e la stima della rata per ogni durata.
3. **Se vuoi, ne parliamo**
   Con un mediatore creditizio, per capire se e come procedere.



- **Approfondibile** si può procedere con la richiesta
- **Da verificare** qualche punto da sistemare
- **Critico** vediamo insieme cosa cambiare

mutuocheck.eu

Gratis · Senza impegno · In pochi minuti

La simulazione non è una pre-delibera e non sostituisce la valutazione della banca. Esempio con tasso fisso illustrativo del 3%.

MutuoCheck

Prima il check, poi la casa.

Alessandro Costanzo

Credit Specialist
collaboratore di Quantum Creditech S.p.A.

mutuocheck.eu

mutuo@mutuocheck.eu

INFORMAZIONI OBBLIGATORIE

Quantum Creditech S.p.A. – Mediatore Creditizio · Via Aldo Lusardi, 7 – 20122 Milano (MI) · Domicilio digitale/PEC: quantummediazione@pec.it · Numero REA MI – 2722660 · Codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese 13434090968 · www.quantumcreditech.it

Quantum Creditech S.p.A. è un mediatore creditizio iscritto al n. M614 dell'elenco tenuto dall'Organismo degli Agenti e dei Mediatori ed è iscritto nell'elenco RUI dell'IVASS al n. E000759451. Nello svolgimento della sua attività, Quantum Creditech S.p.A., per tramite dei suoi consulenti, pone in relazione gli istituti di credito con la clientela per la concessione di finanziamenti. Quantum Creditech S.p.A. agisce quale mediatore convenzionato.

AVVERTENZE

Documento informativo con finalità promozionale. I contenuti hanno scopo divulgativo, sono aggiornati a ottobre 2026 e non costituiscono offerta di credito, consulenza finanziaria, fiscale o legale. Gli esempi numerici sono indicativi e non rappresentano condizioni di prodotti in commercio. Per le condizioni economiche consulta i fogli informativi disponibili presso le banche e il mediatore. La concessione del mutuo è subordinata alla valutazione del merito creditizio e dell'immobile da parte della banca erogante.

Fonti: l'elenco completo e analitico delle fonti e dei riferimenti normativi è nella sezione “Fonti e riferimenti”, in fondo al glossario.