

gromia.

GUIDA GRATUITA · EDIZIONE OTTOBRE 2026

Mutuo per comprare casa: la guida completa

Per comprare casa con un mutuo la banca finanzia di solito fino all'80% del valore dell'immobile, con una rata che non superi circa un terzo del reddito netto.

IN BREVE

> Per comprare casa con un mutuo la banca finanzia di solito fino all'80% del valore dell'immobile, con una rata che non superi circa un terzo del reddito netto. Prima di cercare casa conviene fare una prequalifica, poi firmare una proposta subordinata al mutuo: tra richiesta, perizia e delibera passano in genere da 30 a 60 giorni, e il mutuo si firma dal notaio lo stesso giorno del rogito.

80%
del valore della casa finanziato di solito

0,25%
di imposta sostitutiva sul mutuo prima casa

7 giorni
almeno, per valutare l'offerta vincolante

IN QUESTA GUIDA

01 Come funziona
02 Quanto puoi chiedere
03 Tasso fisso, variabile o misto
04 I costi del mutuo
05 I documenti da preparare
06 Mutuo oltre l'80%: il Fondo prima casa
07 Agevolazioni e detrazioni
08 Gli errori da evitare
09 Esempio di calcolo
10 Domande frequenti

INFOGRAFICA

Dal budget al rogito in sei passi



01	02	03	04	05	06
Budget	**Prequalifica**	**Proposta**	**Istruttoria**	**Delibera**	**Rogito**
Risparmi, rata sostenibile e spese	Quanto puoi ottenere dalla banca	Subordinata alla concessione del mutuo	Documenti e perizia sulla casa	Offerta vincolante e prospetto ESIS	Compravendita e mutuo dal notaio

01 Come funziona

Il mutuo è un prestito a lungo termine garantito da un'ipoteca sulla casa che compri. La banca valuta due cose: te, cioè reddito, stabilità e altri debiti, e la casa, con una perizia che ne stima il valore.

I passaggi, in ordine

1. **Budget:** calcola quanto puoi spendere tra risparmi, rata sostenibile e spese di acquisto.
2. **Prequalifica:** chiedi a una o più banche una valutazione preliminare. Non è un impegno, ma ti dice quanto puoi ottenere.
3. **Proposta d'acquisto:** quando trovi la casa, firma una proposta con la condizione che l'acquisto dipende dalla concessione del mutuo.
4. **Richiesta e istruttoria:** consegni i documenti, la banca verifica il reddito e manda un perito a valutare la casa.
5. **Delibera e offerta:** la banca approva e ti consegna l'offerta vincolante con il prospetto europeo standardizzato (ESIS).
6. **Rogito e atto di mutuo:** dal notaio, lo stesso giorno: la banca paga il venditore e sulla casa si iscrive l'ipoteca.

02 Quanto puoi chiedere

Il mutuo dipende da due limiti, e conta il più basso dei due.

Il limite della casa: fino all'80%

La banca finanzia di solito fino all'80% del valore dell'immobile, calcolato sul minore tra prezzo d'acquisto e valore di perizia. Il resto, l'anticipo, va pagato con i tuoi risparmi. Oltre l'80%

servono garanzie in più, come quella del Fondo prima casa.

Il limite del reddito: circa un terzo

La rata, sommata alle altre rate che già paghi, non dovrebbe superare circa il 30-35% del reddito netto mensile della famiglia. Con 3.000 € netti al mese la rata sostenibile è quindi intorno ai 1.000 €.

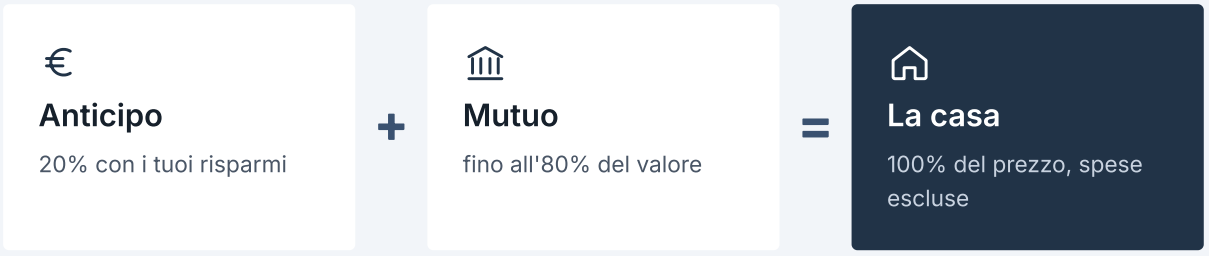
Un esempio

VOCE	IMPORTO
Prezzo della casa	€ 250.000
Mutuo all'80%	€ 200.000
Anticipo con i tuoi risparmi	€ 50.000
Rata con 25 anni al 3,5% fisso	circa € 1.000 al mese
Reddito netto indicativo richiesto	circa € 3.000 al mese

Il tasso dell'esempio è solo indicativo: rifai il conto con i tassi di oggi nel calcolatore della rata qui sotto. Ai 50.000 € di anticipo aggiungi le spese di acquisto: imposte, notaio, agenzia e costi del mutuo.

INFOGRAFICA

Come si compone l'acquisto



03 Tasso fisso, variabile o misto

TASSO	COME FUNZIONA	PER CHI È ADATTO
Fisso	La rata resta uguale per tutta la durata	Chi vuole certezza sul bilancio familiare
Variabile	Segue un indice di mercato, di solito l'Euribor, più uno spread fisso	Chi può sostenere aumenti della rata
Misto	Si può passare da fisso a variabile, o viceversa, a scadenze stabilite	Chi vuole flessibilità nel tempo
Variabile con tetto	Variabile, ma con un tasso massimo che non si supera	Chi vuole il variabile con un limite al rischio

TAN e TAEG

Il TAN è il tasso d'interesse puro. Il TAEG comprende anche spese di istruttoria, perizia, polizze obbligatorie e altri costi: è il numero giusto per confrontare le offerte di banche diverse.

INFOGRAFICA

Fisso o variabile?

Tasso fisso

- Rata uguale per tutta la durata
- Bilancio familiare prevedibile
- Di solito parte da un tasso più alto

Tasso variabile

- Segue l'Euribor più uno spread
- Rata che può salire o scendere
- Conviene con margine nel bilancio

04 I costi del mutuo

Oltre agli interessi, il mutuo ha costi che si pagano all'inizio. Chiedili alla banca prima di scegliere: sono tutti nel prospetto ESIS.

- **Istruttoria:** la pratica della banca; alcune banche la azzerano.
- **Perizia:** la valutazione della casa fatta da un tecnico incaricato dalla banca.
- **Imposta sostitutiva:** lo 0,25% dell'importo del mutuo per la prima casa, il 2% per le altre. Su 200.000 € sono 500 € per la prima casa.

- **Notaio:** per l'atto di mutuo, in aggiunta al compenso per il rogito di compravendita.
- **Polizza incendio e scoppio:** obbligatoria sulla casa ipotecata.
- **Altre polizze:** vita o perdita del lavoro sono facoltative, salvo che la banca le richieda nell'offerta: in quel caso il loro costo entra nel TAEG.

INFOGRAFICA

Cosa si paga all'inizio

Istruttoria
La pratica della banca

Perizia
Il valore della casa

Imposta sostitutiva
0,25% prima casa, 2% altre

Notaio
L'atto di mutuo

Polizza incendio
Obbligatoria

Altre polizze
Facoltative, salvo richiesta

05 I documenti da preparare

Una richiesta completa accorcia i tempi: la banca non delibera finché manca qualcosa.

SU DI TE	SULLA CASA
Documento d'identità e codice fiscale	Proposta d'acquisto accettata o compromesso
Certificato di stato civile o di residenza	Atto di provenienza del venditore
Ultime buste paga e Certificazione Unica	Planimetria e visura catastale
Dichiarazione dei redditi, per autonomi e professionisti	Attestato di prestazione energetica (APE)
Estratti conto e altri finanziamenti in corso	Titoli edilizi e agibilità, se richiesti dal perito

Se la casa è venduta da Gromia, i documenti dell'immobile li prepariamo noi e li inviamo alla tua banca: è uno dei motivi per cui le perizie arrivano senza sorprese.

INFOGRAFICA

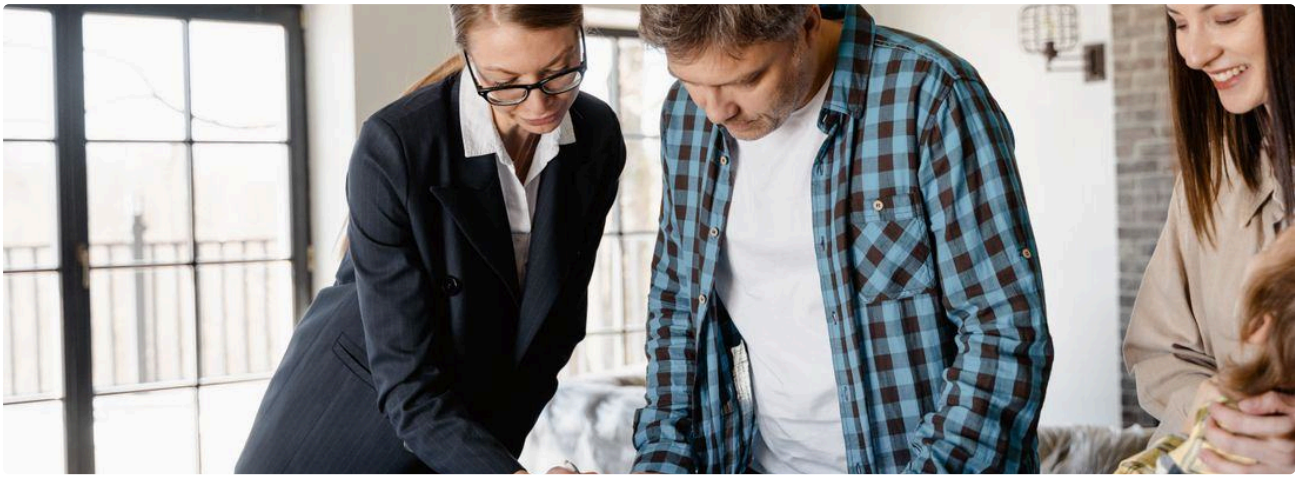
Cosa chiede la banca

Su di te

- Identità e codice fiscale
- Buste paga e CU
- Dichiarazione dei redditi
- Altri finanziamenti

Sulla casa

- Proposta o compromesso
- Atto di provenienza
- Planimetria e visura
- APE



Documenti completi, perizia senza sorprese.

06 Mutuo oltre l'80%: il Fondo prima casa

Il Fondo di garanzia per la prima casa, gestito da Consap, garantisce una parte del mutuo e permette alla banca di finanziare più dell'80% del valore, fino al 100% per alcune categorie.

A chi spetta

- Chi compra la prima casa, che non sia di lusso, con un mutuo fino a 250.000 €.
- Garanzia più alta per le categorie prioritarie con ISEE fino a 40.000 €: giovani sotto i 36 anni, giovani coppie, genitori soli con figli minori, inquilini di case popolari.

Le regole e le scadenze cambiano spesso con la legge di bilancio: verifica i requisiti aggiornati sul sito di Consap e chiedi alla banca se aderisce al Fondo.

INFOGRAFICA

Le due garanzie del Fondo prima casa

Garanzia base

- Per chi compra la prima casa
- Mutuo fino a 250.000 €
- Copre il 50% del mutuo

Categorie prioritarie

- Under 36, giovani coppie, genitori soli
- ISEE fino a 40.000 €
- Garanzia più alta, mutuo oltre l'80%

07 Agevolazioni e detrazioni

Detrazione degli interessi

Per il mutuo sulla prima casa puoi detrarre il 19% degli interessi pagati, fino a 4.000 € di interessi l'anno: un risparmio massimo di 760 € l'anno, nella dichiarazione dei redditi. La casa deve diventare abitazione principale entro un anno dall'acquisto.

Agevolazione prima casa

Sull'acquisto paghi imposte ridotte, e sul mutuo l'imposta sostitutiva scende allo 0,25%. Tutti i dettagli nel calcolatore delle imposte di acquisto.

Surroga: cambiare banca senza costi

Se in futuro trovi condizioni migliori, puoi spostare il mutuo in un'altra banca con la surroga: non paghi spese, penali né notaio, e l'ipoteca resta la stessa.

INFOGRAFICA

Il mutuo, anno dopo anno

Detrazione 19%

Fino a 760 € l'anno di risparmio

Prima casa

Imposte ridotte sull'acquisto

Surroga

Cambi banca senza costi

08 Gli errori da evitare

ERRORE	CONSEGUENZA	COME EVITARLO
Cercare casa senza prequalifica	Innamorarsi di una casa fuori budget	Chiedere prima quanto puoi ottenere
Proposta senza condizione sul mutuo	Perdere la caparra se la banca dice no	Proposta subordinata alla concessione del mutuo
Confrontare le offerte sul TAN	Scegliere un mutuo che costa di più	Confrontare il TAEG e il prospetto ESIS
Dimenticare le spese di acquisto	Anticipo che non basta al rogito	Mettere da parte anche imposte, notaio e agenzia
Nuovi finanziamenti durante l'istruttoria	Rata/reddito peggiore, delibera a rischio	Rimandare auto e acquisti a rate

IL CONSIGLIO DELL'AGENTE

Prima di firmare la proposta, chiedi all'agente i documenti principali della casa e falli vedere alla tua banca. Una perizia senza sorprese è il modo più rapido per arrivare al rogito.

09 Esempio di calcolo

Rata del mutuo: un caso tipo calcolato con le regole di questa guida.

DATI

Importo del mutuo	**€ 180.000**
Durata	**25 anni**
Tasso annuo (TAN)	**3,00 %**

RATA MENSILE

€ 854

Numero di rate	**300**
Interessi totali	**€ 76.074**
Totale da restituire	**€ 256.074**

Esclusi istruttoria, perizia, assicurazioni e imposta sostitutiva sul mutuo (0,25% per la prima casa, 2% negli altri casi).

Rifai il calcolo con i tuoi numeri: gromia.com/calcolatori/rata-mutuo

10 Domande frequenti

Quanto anticipo serve per comprare casa?

Di solito almeno il 20% del prezzo, più le spese di acquisto. Con la garanzia del Fondo prima casa alcune categorie possono ottenere fino al 100%.

Quanto tempo ci vuole per avere il mutuo?

In genere da 30 a 60 giorni tra richiesta, perizia e delibera, se i documenti sono completi.

Meglio tasso fisso o variabile?

Il fisso dà una rata certa; il variabile può costare meno ma la rata cambia con i tassi. Dipende da quanto margine hai nel bilancio familiare.

Posso cambiare banca dopo?

Sì, con la surroga: è gratuita e non serve un nuovo notaio.

Cosa succede se la banca rifiuta il mutuo?

Se la proposta d'acquisto era subordinata al mutuo, decade e ti viene restituita la caparra.

IL PASSO SUCCESSIVO

Quanto vale la tua casa?

Parti da una valutazione gratuita basata sui dati della tua zona. Poi un agente Gromia che conosce il quartiere la verifica con te, in casa.

Valuta la tua casa su gromia.com/valutazione-casa

TELEFONO
02 8717 8156

EMAIL
support@gromia.com

SITO
gromia.com

Informazioni generali aggiornate a ottobre 2026: non sostituiscono il parere di notaio o commercialista sul tuo caso. Le regole fiscali possono cambiare con le leggi di bilancio. © 2026 Gromia S.r.l.