Mutuo prima casa: come funziona, requisiti e cosa valutare

Il mutuo prima casa è il finanziamento con cui la banca ti presta una parte del prezzo dell'immobile, che restituisci a rate con gli interessi. Vediamo come funziona e cosa valutare per non sbagliare.

SITO UFFICIALE

Banca d'Italia — guida al mutuo

QUANTO COSTA	QUANTO TEMPO	DOVE SI FA
Interessi + costi accessori (perizia, istruttoria, notaio, imposte, assicurazione).	Dall'istruttoria all'erogazione in genere qualche settimana.	Banca o intermediario del credito; rogito dal notaio.

Cosa serve

- I documenti di reddito (buste paga o dichiarazione)
- Il preliminare o i dati dell'immobile
- Un anticipo (in genere una parte del prezzo)

Procedura passo-passo

1. Capisci quanto puoi chiedere

La banca finanzia in genere fino all'80% del valore (di più con garanzie), e la rata non dovrebbe superare circa un terzo del reddito.

2. Scegli tra tasso fisso e variabile

Il fisso dà una rata certa; il variabile può partire più basso ma cambia nel tempo.

Confronta i mutui (Banca d'Italia) ’

3. Confronta le offerte con il TAEG

Il TAEG include tutti i costi: è l'indicatore giusto per confrontare, non il solo tasso nominale.

4. Metti in conto i costi accessori

Perizia, istruttoria, imposte, notaio e assicurazione incidono sul totale.

5. Vai dal notaio per il rogito
Si firmano insieme l'atto di acquisto e il contratto di mutuo.

Errori da evitare

- Guardare solo il tasso e non il TAEG.
- Sottovalutare i costi accessori.
- Chiedere una rata troppo alta rispetto al reddito.

Domande frequenti

Quanto mi presta la banca?
In genere fino all'80% del valore dell'immobile, di più con garanzie come il Fondo di garanzia prima casa per i giovani.

Meglio tasso fisso o variabile?
Il fisso dà certezza sulla rata, il variabile è più rischioso ma può costare meno: dipende dalla tua propensione al rischio.

Cos'è il TAEG?
È il costo totale del mutuo in percentuale, comprensivo delle spese: serve per confrontare le offerte.

Quali agevolazioni ci sono per i giovani?
Esiste un Fondo di garanzia per la prima casa che facilita l'accesso al mutuo con requisiti di età e ISEE.

Fonti ufficiali

- Banca d'Italia — mutui — https://www.bancaditalia.it

Informazioni indicative: verifica sempre requisiti, costi e tempi sulla fonte ufficiale.